



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 20 décembre 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 20 december 2022

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/ de Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicck

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 (Excusée)

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 PU2022-25 : prolonger le logement unifamilial au rez-de-chaussée, réaliser des travaux structurels, modifier la façade et le volume et aménager une terrasse / het uitbreiden van de eengezinswoning op de begane grond, het uitvoeren van structurele werken, het wijzigen van de gevel et het volume en het plaatsen van een terras : Rue d'Espagne 5</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Veronika Jankovicova</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-176 : changer la destination du 6^e étage en logement, modifier les châssis et construire un escalier de secours en façade arrière / de verandering van bestemming van de zesde verdieping tot woning, het wijzigen van de voorgevel en de inrichting van en noodtrap aan de achtergevel : Rue de Livourne 13</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Sauvaries Propreties - S.R.L. (Ries)</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-282 : modifier le nombre et la répartition des logements, construire un nouveau volume à l'arrière et deux lucarnes en façades avant, modifier la façade pignon et effectuer des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de inrichting van een nieuwe volume aan de achterzijde en twee dakkapellen aan de voorzijde, het wijzigen van de puntgevel en de uitvoering van structurele werken : Rue Garibaldi 65</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Mesdames Delphine - Sandra Hertz - Pompe 08/03/2022</p>
Point 5. 10:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-74 : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de gevel en het volume, de inrichting van een terras en de uitvoering van structurele werken : Rue Théodore Verhaegen 10</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Dimitrios - Hélène TOLIS - LAIOS</p>
Point 6. 11:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-174 : modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van het eengezinshuis met structurele werken, het volume en het aanleggen van terrassen : Avenue Ducpétiaux 100</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Rainer Uher</p>
Point 7. 11:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-200 : Créer un logement en duplex au 3^eme étage et dans les combles, avec extension au 3^eme étage, création d'une mezzanine, de 2 lucarnes et d'une terrasse dans les combles, et modifier les façades / een duplex op de 3^e verdieping en op zolder oprichten, met een uitbouw op de 3^e verdieping, creatie van een mezzanine, 2 dakkapellen en een terras op zolder, en de gevels aanpassen : Rue de Mérode 223</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Rémi ALLIER</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-121 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et placer 2 enseignes lumineuses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van de gevel en het plaatsen van lichtgevende uithangborden : Rue Saint-Bernard 1</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : TERO BRUSSELS - S.P.R.L.</p>



<p>Point 9. 14:00</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-150 : construire des annexes à l'arrière d'une maison unifamiliale / de bouw van bijgebouwen aan de achterzijde van een eengezinswoning : Rue Théodore Verhaegen 209</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Fabien - Claire CHANTRY - SCOHIER</p>
<p>Point 10. 14:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-83 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue Egide Walschaerts 26</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Chrissi Retsidis</p>
<p>Point 11. 15:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-161 : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée de Waterloo 140</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Ahmed Ben Daoud</p>
<p>Point 12. 15:40</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-234 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue de Prague 41</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Nelly Marte</p>
<p>Point 13. 16:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-247 : placer une seconde porte de garage ajourée en front de voirie (rue de Savoie) / het plaatsen van een tweede opengewerkte garagedeur (Savoiestraat) : Chaussée de Waterloo 255</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMO 255 - S.A.</p>
<p>Point 14. 16:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-169 : transformer les garages, leur façade et les rehausser pour créer deux logements / het wijzigen van de garages, hun gevel en hun verhoging om 2 woningen te creëren : Rue Garibaldi 85A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Christine & Geoffroy Ayoub - De Ligne</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-25** : prolonger le logement unifamilial au rez-de-chaussée, réaliser des travaux structurels, modifier la façade et le volume et aménager une terrasse / het uitbreiden van de eengezinswoning op de begane grond, het uitvoeren van structurele werken, het wijzigen van de gevel et het volume en het plaatsen van een terras

Rue d'Espagne 5

Demandeur / Aanvrager : Madame Veronika Jankovicova

N° dossier : PU2022-25 / 13/AFD/1830716

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur)

art. 6 (toiture)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 20 (Vitrines)

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

art. 43 (Volets)

art. 44 (Boîtes aux lettres)

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 : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement unifamilial au rez-de-chaussée, modifier la façade et le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager des pièces de vie au rez-de-chaussée
- Modifier la vitrine du rez-de-chaussée
- Remplacer les menuiseries de la façade



- Placer un caisson à volet
- Enlever les faïences
- Démolir le WC suspendu
- Aménager une terrasse couverte sur la toiture plate de l'annexe
- Placer un auvent sur la majeure partie de la cour ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022 ;

Considérant que le bien est particulièrement enclavé, d'une part parce qu'il se situe à l'angle d'un îlot fortement construit, que sa parcelle est particulièrement peu profonde et d'autre part par la configuration de son plan avec l'existence d'une annexe arrière se développant sur 2 niveaux, accolée au mitoyen de gauche ;

Considérant que la demande vise à régulariser la prolongation du logement unifamilial au rez-de-chaussée qui était initialement affecté en commerce, que ce changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en zone d'habitation hors liseré de noyau commercial, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier) ;

Considérant cependant que la vitrine était peu propice à la viabilité d'un logement et que le châssis a été remplacé sans qu'un permis n'ait été octroyé au préalable, que la modification de la vitrine engendre des dérogations aux articles 15 et 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que le nouveau châssis présente une division tripartite et une allège pleine composée de 3 panneaux pleins, que les baies latérales sont fixes, que seule la baie centrale présente 2 parties ouvrantes et que l'imposte du châssis est de dimension réduite ;

Considérant que la division tripartite semble être une solution envisageable mais que les proportions des divisions (allèges, impostes, ...) ne sont pas adéquates et nuisent à l'esthétique de la façade ;

Considérant qu'un caisson à volet a été placé sur la baie du rez-de-chaussée, que le placement de ce dernier engendre une dérogation à l'article 43 (volet) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » dès lors qu'il n'est pas intégré harmonieusement dans le plan de la façade ;

Considérant que la pose d'un volet pourrait se justifier pour garantir l'intimité et la sécurité du logement au vu de la dimension importante de la baie du rez-de-chaussée et son rapport direct avec la rue, que toutefois il y aurait lieu de revenir à la situation antérieure, encore visible sur les photos de 2009 (volet existant sans caisson apparent) ;

Considérant que la porte d'entrée a également été remplacée, comme en atteste le reportage photographique, qu'une boîte aux lettres a été apposées sur cette dernière sans qu'elle ne soit intégrée à la menuiserie, que cependant le dessin n'a pas été adapté et qu'en situation de fait la porte présente une dérogation à l'article 16 (portes) et à l'article 44 (boîtes aux lettres) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la façade a subi plusieurs autres modifications, que la faïence au rez-de-chaussée a été enlevée, que la façade a été entièrement enduite en jaune clair, que les châssis des étages ont également été remplacés par des châssis en PVC sans double cadre dans les impostes et sans cintrage, que ces modifications appauvrissent son expression ;

Considérant que les 2 fenêtres de toiture prévues en versant avant dérogent à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elles ne sont pas alignées aux baies des étages inférieurs, que celles-ci ne sont toutefois pas visibles depuis l'espace public, que la composition architecturale de la façade n'est dès lors que peu altérée ;

Considérant que le choix des menuiseries en PVC de teinte noire et l'enduit jaune pour le revêtement de la façade porte atteinte au caractère de la façade et à son harmonie au sein de la rue et ne respecte pas le caractère néoclassique de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de prévoir des menuiseries de teinte claire ;

Considérant en conclusion que la nouvelle façade proposée présente une intégration peu satisfaisante comme en témoignent les dérogations aux articles 15 (généralités), 16 (portes), 19 (fenêtres et portes fenêtres), 20 (vitrines), 22 (lucarnes et fenêtres de toiture), 43 (volets) et 44 (boîtes aux lettres) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il convient de revoir la division et les proportions de la baie du rez-de-chaussée (imposte alignée sur celle de la porte, unité des épaisseurs de profilés, ...) et proposer des menuiseries qui respectent les caractéristiques d'origine du bien (châssis bois moulurés avec double cadre dans les impostes, ...) ;

Considérant que le logement unifamilial est maintenu, que la répartition des pièces n'est que légèrement modifiée, que la chambre du 1^{er} étage, la chambre arrière du 2^e étage et le bureau sous combles présentent une dérogation à l'article 10 du Titre II (surface éclairante) au Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est



toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine, qu'il s'agit déjà de pièces habitables en situation de droit et que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de l'annexe, que la terrasse est couverte par une structure bois légère et des panneaux de translucides que la terrasse et la structure sont dérogatoires à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse de plus de 3 mètres la construction voisine la moins profonde et que la parcelle est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ de sa surface ;

Considérant également que la structure présente une dérogation à l'article 6 (toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse la construction la moins haute de plus de 3 mètres, qu'il s'agit cependant d'un dispositif non pérenne ;

Considérant la configuration de la terrasse en angle d'îlot, que le recul par rapport aux constructions de droite n'est pas suffisant pour limiter les vues depuis celle-ci et qu'elle est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines ;

Considérant accessoirement qu'une structure légère identique à celle de la terrasse est placée dans l'espace résiduel de la cour à droite de l'annexe en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette toiture est peu qualitative et encombre un intérieur d'îlot déjà fortement bâti ;

Considérant accessoirement que cette couverture apparaît en coupe et sur les photos mais n'est pas représentée en plan ;

Considérant accessoirement que les documents graphiques fournis ne sont pas légendés, qu'ils ne représentent pas la situation de fait exacte et que cela nuit à la compréhension des actes et travaux à régulariser ;

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:

- Proposer une nouvelle baie pour le rez-de-chaussée (division et proportion) et respecter strictement les caractéristiques des menuiseries pour l'ensemble de la façade (cintrage, double cadre, ...)
- Prévoir un enduit de teinte claire pour la façade à rue (RAL à fournir)
- Prévoir un caisson à volet intérieur à la façade
- Prévoir une boîte aux lettres intégrée à la nouvelle menuiserie de la porte d'entrée
- Supprimer la terrasse sur la toiture plate de l'annexe et sa couverture
- Limiter la couverture de cour à un auvent vitré de qualité ne dépassant pas en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la parcelle et la représenter sur les plans.

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

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-176** : changer la destination du 6^e étage en logement, modifier les châssis et construire un escalier de secours en façade arrière / de verandering van bestemming van de zesde verdieping tot woning, het wijzigen van de voorgevel en de inrichting van en noodtrap aan de achtergevel
Rue de Livourne 13

Demandeur / Aanvrager : Sauvaries Proprietes - S.R.L. (Ries)
N° dossier : PU2022-176 / 13/AFD/1847735

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones de forte mixité
PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
RCU :
Zone de protection :

Dérogations :

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 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Examen des remarques et observations :

Demande retirée par le demandeur



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-282** : modifier le nombre et la répartition des logements, construire un nouveau volume à l'arrière et deux lucarnes en façades avant, modifier la façade pignon et effectuer des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de inrichting van een nieuwe volume aan de achterzijde en twee dakkapellen aan de voorzijde, het wijzigen van de puntgevel en de uitvoering van structurele werken
Rue Garibaldi 65

Demandeur / Aanvrager : Mesdames Delphine Hertz et Sandra Pompe
 N° dossier : PU2021-282 / 13/AFD/1810729

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

Art.18 (Portes de garage)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 4 étages avec 1 appartement par étage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à construire une rehausse sur le garage de la parcelle mitoyenne (rue de Savoie n°124) comme annexe des logements existants, modifier les façades avant, le volume et les aménagements intérieurs, construire deux lucarnes et effectuer des travaux structurels et plus précisément :

- Construire une rehausse de 2 étages (du 1^{er} au 2^e étage et présentant une terrasse au 3^e étage) sur le garage sis rue Garibaldi n°67 de la parcelle mitoyenne attenante (nouvelle façade visible depuis l'espace public), liée à l'immeuble de logement situé rue de Savoie n°124, appartenant au demandeur ;
- Modifier les portes du garage ;
- Construire une annexe dans la cour intérieure arrière du bâtiment sis rue Garibaldi n°65 du rez-de-chaussée jusqu'au 3^e étage ;
- Construire une annexe WC au 4^e étage sur la nouvelle annexe de la cour intérieure ;
- Réaménager les caves au sous-sol ;



- Etendre les aménagements des logements du 1^{er} et du 2^e étage dans la rehausse créée ;
- Aménager des chambres dans les combles du 4^e étage pour transformer le logement du 3^e étage en duplex ;
- Construire des balcons à chaque nouvel étage de la rehausse en façade avant et une terrasse sur la toiture de ladite rehausse pour le logement du 3^e étage ;
- Construire deux lucarnes en façade avant sise rue Garibaldi n°65 ;
- Percer des baies dans les murs porteurs des caves pour créer de nouvelles caves ;
- Percer des baies intérieures dans le mur mitoyen du rez-de-chaussée au 4^e étage (combles) permettant d'accéder à la nouvelle rehausse et à la nouvelle terrasse ;
- Percer des baies dans la façade arrière du bien sis rue Garibaldi n°65 ;
- Démolir des murs porteurs intérieurs et de façade arrière du rez-de-chaussée au 4^e étage ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 08/03/2022 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- *L'importance du maintien de l'unicité et du style historique architectural des façades du quartier situé en Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et présentant un intérêt esthétique et patrimonial, ainsi que l'absence de « vues d'artiste » (photomontage et perspective) permettant de visualiser l'intégration du projet dans son environnement ;*
- *La mise en place d'un système structurel (poutres porteuses des étages) ancré dans le mur mitoyen du voisin (rue Garibaldi n°69) qui engendrerait dès lors une dérogation à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses en ce que les gîtes ou poutrelles en fer, destinées à supporter les planchers ou les vouîtelettes des étages ne peuvent, en aucun cas, être encastrées dans les murs mitoyens ;*
- *Le statut de propriété de la mitoyenneté des façades encore à établir ;*

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/02/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la construction d'un volume supplémentaire sur le volume des garages de la rue Garibaldi supprime l'aération de cet angle de l'îlot ;

Considérant en effet que cette situation est caractéristique de l'urbanisme du début du 20^e siècle et a pour but de préserver une aération, visuelle et spatiale, à proximité d'un angle aigu de l'îlot et ne constitue pas en soi un espace résiduaire ;

Considérant que ces garages existants constituent les dépendances de l'immeuble sis 124 rue de Savoie ;

Considérant en outre que cet îlot est particulièrement dense et que cette densité a déjà été renforcée lors d'une transformation récente de l'immeuble de la rue de Savoie, par l'adjonction d'un étage supplémentaire et de volumes supplémentaires en intérieur d'îlot par les mêmes propriétaires, renforçant de ce fait la proximité avec l'extension projetée ;

Considérant que cette respiration dans le volume bâti bénéficie également à la rue Garibaldi, particulièrement étroite ;

Considérant dès lors que l'augmentation de volume côté rue Garibaldi constitue une densification trop importante de cet angle ;

Considérant également que ladite construction engendre une dérogation aux articles 7 et 11 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce que la hauteur de son gabarit n'est pas au moins égale à celle de la construction voisine la plus basse et en ce qu'elle n'est pas recouverte d'un toit à deux versants ou d'un toit brisé ;

Considérant que la rehausse déroge à l'art.5 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur de la façade à rue) ;

Considérant que la construction d'un volume supplémentaire sur les garages existants 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 29/09/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, construire un nouveau volume à l'arrière et deux lucarnes en façades avant, modifier la façade pignon et effectuer des travaux structurels et plus précisément à :

- Passer de 4 logements (1 par étage) à 1 duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, 1 simplex 1 chambre au 2^e étage et 1 duplex 2 chambres aux 3^e et 4^e étages ;
- Construire une annexe et toiture à versants dans la cour intérieure arrière du bâtiment sis rue Garibaldi n°65 du rez-de-chaussée jusqu'au 4^e étage ;
- Réaménager les caves au sous-sol ;
- Construire des balcons à chaque étage sur la façade pignon et une terrasse sur le garage voisin sis rue Garibaldi n°67 ;
- Construire deux lucarnes en façade avant ;
- Percer des baies dans la façade pignon ;
- Démolir des murs porteurs intérieurs et de façade arrière du rez-de-chaussée au 4^e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 5/12/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'importance du maintien de l'unicité et du style historique architectural des façades du quartier situé en Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et présentant un intérêt esthétique et patrimonial ;
- La mise en place d'un système structurel (poutres porteuses des étages) ancré dans le mur mitoyen du voisin (rue Garibaldi n°69) qui engendrerait dès lors une dérogation à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses en ce que les gîtes ou poutrelles en fer, destinées à supporter les planchers ou les voussettes des étages ne peuvent, en aucun cas, être encastées dans les murs mitoyens ;
- Le statut de propriété de la mitoyenneté des façades encore à établir ;
- La hauteur envisagée pour le bâtiment et le peu de raccord harmonieux établi entre les constructions de hauteurs différentes dans la rue Garibaldi ;
- La suppression d'un emplacement de véhicule motorisé hors voirie ;
- La suppression d'espaces de parc dans la commune ;

Considérant que les 4 premières réclamations semblent se référer à l'ancienne version du projet et ne sont plus d'actualité pour le projet modifié, qu'il semblerait que la dernière version du projet n'ait pas été consultée ;

Considérant que la mise en ligne des documents est de la responsabilité du demandeur, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, article 13 : « le demandeur charge les documents de sa demande sur la plate-forme numérique mise à disposition par l'administration régionale en charge de l'urbanisme. Ils y sont consultables par toute personne durant l'enquête publique » ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/11/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, la rehausse au-dessus du garage a été supprimée afin de répondre aux remarques émises par la commission de concertation quant au maintien de l'aération de l'angle de l'îlot ;

Considérant qu'il est prévu d'agrandir les logements existants en recouvrant la cour existante à l'arrière et en construisant une annexe sur toute la hauteur de l'immeuble, que celle-ci induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle vient combler l'entièreté de la parcelle ;

Considérant que la cour existante est peu qualitative de par sa position enclavée, que son existence permettait toutefois un apport en lumière naturelle dans les pièces arrière ;

Considérant qu'il est proposé de maintenir cet apport en lumière via de nouvelles baies dans le pignon de l'immeuble et en façade arrière de la nouvelle annexe, que cette dernière donne sur la propriété du n°124 rue de Savoie appartenant aux mêmes propriétaires ;

Considérant que la création de grandes porte-fenêtre dans le pignon de l'immeuble et de balcons aux 2^e et 3^e étages permettent d'animer cette façade aveugle de grande hauteur et d'y établir un lien avec la rue, que ces modifications permettent également d'améliorer sensiblement l'éclairage naturel des logements à chaque étage ;



Considérant la proximité entre la façade de la nouvelle annexe et les terrasses en façade arrière du n°124 rue de Savoie portant atteinte à l'intimité des logements de part et d'autre, que la création de baies en façade arrière rend de plus compliqué l'aménagement intérieur des logements (absence de murs pleins permettant de disposer du mobilier), qu'il y aurait dès lors lieu de prévoir une façade aveugle ;

Considérant que le projet modifié propose de diminuer le nombre de logements au sein de l'immeuble de 4 à 3 en reliant le rez-de-chaussée au 1^{er} étage afin de créer un logement de 2 chambres, que ces modifications vont dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité des logements et répondent à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la terrasse aménagée au 1^{er} étage sur la toiture des garages du n°67 rue Garibaldi permet audit logement de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu, que sa configuration est peu susceptible d'induire des vues problématiques vers les propriétés voisines ;

Considérant que le logement présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres du rez-de-chaussée, que celle-ci découle toutefois de la configuration des baies d'origine, qu'il s'agissait déjà de pièces de vie et que la dérogation est compensée par l'agrandissement du logement vers le 1^{er} étage permettant d'y aménager un espace de séjour spacieux et lumineux ;

Considérant que les aménagements du logement du 2^e étage, bien que présentant encore une dérogation à l'article 3 du titre II du RRU (superficie minimale) pour le séjour et 10 du titre II du RRU (éclairage) pour la chambre, visent à améliorer une situation existante peu qualitative et à proposer des espaces de vie plus spacieux et ouverts, que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant que les aménagements du duplex supérieur diffèrent peu du projet précédent, que ceux-ci sont fonctionnels et qualitatifs comme en témoigne l'absence de dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les 2 lucarnes projetées en façade avant proposent des matériaux respectueux des toitures et façades de la rue (revêtement en zinc, châssis en bois blanc), s'implantent dans l'alignement des baies des étages inférieurs et présentent une intégration satisfaisante, qu'il y aurait toutefois lieu d'y retrouver également une division tripartite et une imposte vitrée pour les châssis pour une plus grande harmonie de l'ensemble ;

Considérant que la parcelle se développant de la rue Garibaldi n°67 à la rue de Savoie n°124 a fait l'objet d'un permis d'urbanisme PU2016-119, que des portes de garage en afzélia naturel y étaient prévues côté rue Garibaldi ;

Considérant que la présente demande propose deux portes de garage en PVC blanc, que cette modification est peu esthétique et tranche démesurément avec les matériaux de la rue comme en témoigne la dérogation à l'article 18 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y aurait lieu de se conformer au PU2016-119 et de prévoir des portes en bois ;

Considérant qu'il n'est prévu de supprimer aucun emplacement de véhicule motorisé hors voirie, que la plainte à ce sujet est non avenue ;

Considérant qu'il n'est également pas prévu de supprimer un espace de parc public dans la présente demande ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet a été revu vers une volumétrie plus adaptée à la configuration des lieux, que les aménagements proposés vont dans le sens d'une nette amélioration d'une situation existante peu qualitative ;

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

- **Supprimer les baies en façade arrière de l'annexe projetée ;**
- **Prévoir une division tripartite et une imposte vitrée pour les châssis des lucarnes conformément aux châssis des étages inférieurs ;**
- **Se conformer au PU2016-119 pour la matérialité des portes de garage rue Garibaldi n°67 (afzélia naturel) ;**

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

Les dérogations à l'article 4 du titre I et aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-74** : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de gevel en het volume, de inrichting van een terras en de uitvoering van structurele werken

Rue Théodore Verhaegen 10

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Dimitrios TOLIS et Madame Hélène LAIOS

N° dossier : PU2022-74 / 13/AFD/1835793

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.8 (WC)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages dans le bâtiment avant, écuries au rez-de-chaussée et 1 logement au 1^{er} étage dans le bâtiment arrière ;

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

- Diviser le logement unifamilial aux étages du bâtiment avant en 3 logements dont :
 - 1 appartement de 2 chambres au 1^{er} étage ;
 - 1 appartement de 2 chambres au 2^e étage ;
 - 1 appartement de 3 chambres aux 3^e et 4^e étages ;
- Prolonger le logement du bâtiment arrière au rez-de-chaussée en supprimant les écuries ;
- Rehausser le bâtiment arrière d'un étage ;
- Construire une annexe au bâtiment arrière vers la cour ;
- Aménager une terrasse suspendue au 1^{er} étage du bâtiment arrière ;
- Remplacer les menuiseries de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels : ouvrir une baie entre la chambre 2 et le couloir et placer un nouvel escalier vers le 2^e étage dans le bâtiment arrière, construire un nouveau mur porteur au rez-de-chaussée du bâtiment avant sous la façade arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/11/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le dossier comporte des éléments relatifs à l'ancienneté des unités de logements, que ces éléments ne permettent toutefois pas de les avaliser (seuls 3 compteurs électricité étaient présents en 2000,



historique des domiciliations ne permettant pas de prouver la présence de 4 ménages au sein de l'immeuble simultanément) ;

Considérant également que bon nombre d'unités ne respectaient pas les normes du Règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise (hauteur sous plafond et éclairement), ni le Règlement régional d'urbanisme actuel, que de plus les aménagements s'accompagnent de travaux structurels soumis à l'époque à permis d'urbanisme ;

Considérant qu'au vu des superficies dont dispose le bâtiment avant, une division en plusieurs unités de logement est envisageable sur le principe, que les logements proposés disposent tous de plusieurs chambres et répondent de la sorte à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que les séjours des 3 logements présentent une superficie insuffisante (26,23m²) dérogeant à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et nuisant à leur habitabilité, que la suppression de l'espace buanderie permettrait de retrouver la configuration plus qualitative de la pièce d'origine et de supprimer ladite dérogation ;

Considérant également l'absence de sas fermé entre le WC et le séjour des 3 logements induisant une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le placement d'une porte au bout du couloir d'entrée vers le séjour permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que les séjours et la chambre principale des 1^{er} et 2^e étages présentent un éclairement insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation pour les séjours découle de la configuration de la façade d'origine et est relativement faible, que celle-ci est compensée par une hauteur sous plafond généreuse ;

Considérant par contre que la dérogation pour les chambres pourrait être supprimée par l'agrandissement des baies de la façade arrière ;

Considérant que les 3 chambres et le dressing du duplex supérieur ne disposent pas d'une hauteur sous plafond suffisante et dérogent à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'aménagement de 3 chambres conformes semble difficile à réaliser sans devoir rehausser la toiture de l'immeuble, qu'il y aurait dès lors lieu de revoir les aménagements à la baisse afin de proposer un logement de plusieurs chambres globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'une maison unifamiliale de 2 chambres dans le bâtiment arrière nécessite la construction d'une annexe sur plusieurs étages et la rehausse du bâtiment d'un étage, que ces travaux sont importants, induisent des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et sont contraires à la volonté communale et régionale de dédensification des intérieurs d'îlot et de création de zones perméables propices à l'infiltration des eaux pluviales et au développement de la biodiversité ;

Considérant que l'annexe projetée crée un espace de cour enclavé, que cette sensation d'enclavement est accentuée par la création d'une terrasse importante au 1^{er} étage également en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que le 1^{er} étage de l'annexe projeté induit également une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme en supprimant une des baies du séjour ;

Considérant que la façade avant a subi de nombreuses et regrettables transformations (placement de châssis en PVC blanc aux étages sans respect du cintrage des baies, remplacement du châssis du rez-de-chaussée par un châssis en aluminium noir ne respectant pas les caractéristiques d'origine, suppression de la porte d'entrée cochère d'origine, ajout d'une fenêtre aux divisions incongrues dans le brisis de toiture), qu'aucune amélioration n'est proposée ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu d'y apporter des modifications significatives ;

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-174** : modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van het eengezinshuis met structurele werken, het volume en het aanleggen van terrassen

Avenue Ducpétiaux 100

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Rainer Uher
N° dossier : PU2022-174 / 13/AFD/1847418

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022, 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

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone 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, 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 : maison unifamiliale ;

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

- Construire un escalier d'accès aux combles ;
- Construire une mezzanine aux combles ;
- Ouvrir une trémie au sol pour une verrière ;
- Etendre le volume arrière au rez-de-chaussée ;
- Construire une lucarne au versant arrière ;
- Construire une verrière en toiture ;
- Réaliser une nouvelle façade arrière ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage ;
- Aménager une terrasse au rez-de-chaussée ;
- Construire un escalier entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin ;
- Aménager une terrasse au 2^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022 ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (maison unifamiliale) ;



Considérant que la demande vise principalement à démolir la façade arrière existante pour en proposer une nouvelle avec une couche d'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques de la maison et de revoir le lien entre l'intérieur et le jardin ;

Considérant que l'expression de la façade s'en trouve totalement dénaturée, que la façade existante présente des caractères patrimoniaux intéressants à préserver ;

Considérant que cette amélioration des performances énergétiques propose également le placement d'isolation par l'intérieur de la façade avant mais qu'au vu de la haute valeur patrimoniale de la bâtisse, une attention particulière aux décors intérieurs (moultures des plafonds) est à respecter afin de les conserver et de ne pas les altérer ;

Considérant que les dessins projetés ne semblent pas respecter ce point, que l'isolant interrompt la continuité des moultures, accentué par le placement d'un faux-plafond au rez-de-chaussée, que cela n'est pas acceptable et qu'il convient de revoir la technique d'isolation par l'intérieur ;

Considérant que la coupe fournie indique que le mur mitoyen avec le voisin n°98 est allongé et rehaussé, que cette modification engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que celui-ci s'avance au-delà de 3m par rapport à ce voisin étant le moins profond et que cela n'est pas admissible au vu de son emprise par rapport à cette construction existante de taille bien plus réduite ;

Considérant de plus que ce mur est remonté de sorte à créer une barrière maçonnée pour la toiture plate partiellement accessible et qu'à cette hauteur l'emprise du mur accentue davantage l'enclavement de la construction voisine (n°98) ;

Considérant que la duplication des terrasses pour une maison unifamiliale disposant d'un jardin n'est pas justifiée ;

Considérant que la terrasse au rez-de-chaussée et son escalier menant au jardin au niveau inférieur dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que ces constructions s'avancent au-delà des 3m (4,95m) admissibles par rapport à la construction voisine la moins profonde (n°98), sans observer de retrait d'au moins 3m ;

Considérant que la terrasse du 2^e étage déroge à l'article 4 du titre I du même règlement car sa limite s'avance au de-là des 3m admissibles par rapport à la construction voisine la moins profonde ;

Considérant également qu'une palissade en bois (brise-vue) ne constitue pas un dispositif pérenne entre les deux propriétés mitoyennes ;

Considérant que la construction de la lucarne au versant arrière ne permet pas d'obtenir la hauteur sous plafond minimale requise par l'article 4 du titre II du RRU ;

Considérant que la nouvelle mezzanine sous combles améliore la spatialité au sein de la maison unifamiliale mais que la hauteur de son plancher est à revoir car elle engendre une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre arrière au 2^e étage car la hauteur sous plafond n'atteint pas les 2,5m admissibles, que le plan et la coupe ne semblent pas correspondre sur ce point (2,44m > 2,60m), que les 2,60m correspondent à la dernière situation légale pour cette pièce ;

Considérant que le rafraîchissement de la façade avant est prévu, qu'au vu de l'élévation projetés fournie toutes les caractéristiques d'origine de la façade sont conservées et que cela est bienvenu au regard de la haute valeur patrimoniale du bien ;

Considérant que l'immeuble a subi plusieurs transformations dans le temps qui ne sont pas suffisamment documentées, de même que les techniques prévues pour préserver les éléments patrimoniaux de décors intérieur, que de ce fait, il est difficile d'apprécier la marge disponible pour ce type d'intervention ;

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

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-200** : Créer un logement en duplex au 3^{ème} étage et dans les combles, avec extension au 3^{ème} étage, création d'une mezzanine, de 2 lucarnes et d'une terrasse dans les combles, et modifier les façades / een duplex op de 3^e verdieping en op zolder oprichten, met een uitbouw op de 3^e verdieping, creatie van een mezzanine, 2 dakkapellen en een terras op zolder, en de gevels aanpassen
Rue de Mérode 223

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Rémi ALLIER
 N° dossier : PU2022-200 / 13/AFD/1850122

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I :

- art.4 (profondeur de construction)
- art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II :

- 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 : caves en sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage et mansardes sous combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-80) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements en changeant la destination du rez-de-chaussée commercial, la modification des aménagements intérieurs des logements du 1^{er} et 2^e étages, du volume et des façades et l'aménagement de terrasses, que cette demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel en commission de concertation en date du 12/07/2022 et qu'une demande de plans modificatifs (art.191) a été demandée en date du 15/07/2022, mais reste sans suite à ce jour ;

Considérant que la présente demande vise à créer un logement en duplex au 3^e étage et dans les combles, avec extension au 3^e étage, création d'une mezzanine, de 2 lucarnes et d'une terrasse dans les combles, et modifier les façades et plus précisément :

- Créer un logement de 3 chambres en duplex avec la réalisation d'une mezzanine de rangement ;
- Régulariser l'extension arrière au 3^e étage, et réaliser une terrasse sur celle-ci ;
- Transformer la terrasse existante arrière au 3^e étage en balcon ;
- Créer une lucarne avant et une lucarne arrière ;
- Peindre la façade avant et maintenir les châssis existants (sans double cadre ni cintrage au niveau des impostes) ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/12/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la réalisation d'un logement de 3 chambres permet de rencontrer la politique communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que ce logement est conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme hormis l'éclairage naturel (art.10) de la grande chambre avant, légèrement déficient, mais lié à la configuration des fenêtres existantes en façade avant et à la superficie très généreuse de cette 2^e chambre (+/-18,20m²) ;

Considérant que la mezzanine est conforme car destinée uniquement à un rangement annexe au logement, mais considérant néanmoins que celle-ci vient entraver et pénaliser le bénéfice de la plus grande hauteur sous plafond du séjour / salle à manger au niveau du faite, ce qui entraîne une dérogation de l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la hauteur sous plafond de la salle de bains (min. 2,20 m pour les locaux non habitables) ;

Considérant que ce rangement peut se retrouver uniquement au-dessus de la nouvelle salle de douches, pour autant que celle-ci soit conforme aux 2m20 imposés par l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'extension du 3^e étage, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur de construction) se justifie par la volonté d'aménager un grand logement de plusieurs chambres avec une salle d'eau supplémentaire, et également par le fait que cette construction a été réalisée dans les années 1970 (photos aériennes historiques jointes à l'appui) ;

Considérant également le gabarit hors norme du voisin de gauche (225/227 rue de Mérode), anormalement bas et comportant une toiture à deux pentes inversées par rapport aux autres toitures de la rue ;

Considérant que cette extension est également peu visible depuis l'espace public (extension en profondeur), et a peu d'impact par rapport au bâti environnant (majoritairement beaucoup plus bas et ayant peu de répercussions sur l'ensoleillement) ;

Considérant que la terrasse projetée sur cette extension, et donc également en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, a une position dominante et induit un promontoire qui pourrait engendrer des nuisances par rapport à l'intérieur de l'îlot, qu'il y a lieu de limiter sa profondeur ;

Considérant que la terrasse existante légale (1907) sur la plateforme au 3^e étage est transformée en balcon afin de minimiser les vues par rapport aux voisins, et afin de mieux s'adapter à la nouvelle utilisation (chambre au lieu de séjour) ;

Considérant que la création de la lucarne arrière, en légère dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'intègre par rapport à la façade arrière et se fonde sur la nécessité d'agrandir et d'ouvrir cet espace de mansardes transformé en séjour, vers l'extérieur ;

Considérant de plus que la toiture de cette lucarne arrière (non accessible) est végétalisée ;

Considérant que la lucarne créée en façade avant génère une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'elle reste cependant peu perceptible depuis l'espace public vu la hauteur du bâtiment et le débordement de la corniche et permet une utilisation optimale du séjour ;

Considérant que le projet prévoit également la pose de panneaux photovoltaïques, non visibles depuis l'espace public, et donc non soumis à un permis d'urbanisme ;

Considérant que les plans fournis en date du 05/10/2022 (PU_P03 du 18/07/2022) montrent une modification des évacuations de la chaudière respectant l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que sur ces mêmes plans modificatifs, il est précisé que les châssis existants en façade avant, non conformes (cintrage et double cadre manquants au niveau des impostes), sont exclus de la demande car intégrés dans la demande de permis d'urbanisme PU2022-80 ;

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 réaliser de mezzanine, et prévoir un rangement uniquement au-dessus de la salle de douche, pour autant que celle-ci respecte l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (HSP 2m20) ;**
- **Limiter la terrasse sur l'extension arrière du 3^e étage à 1m de profondeur ;**



- **Respecter les caractéristiques d'origine des châssis en façade à rue (cintrage, divisions, profilés, uniformité, ...)**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (extension arrière au 3^e étage et lucarnes pour l'article 6) et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (grande chambre avant au 3^e étage) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-121** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et placer 2 enseignes lumineuses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van de gevel en het plaatsen van lichtgevende uithangborden

Rue Saint-Bernard 1

Demandeur / Aanvrager : TERO BRUSSELS - S.P.R.L.
N° dossier : PU2022-121 / 13/AFD/1841817

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 2 logements avec rez-de-chaussée commercial (restaurant) ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications des aménagements intérieurs avec travaux structurels, de la façade et le placement de 2 enseignes lumineuses et plus précisément :

- Ouvrir des baies
- Cloisonner la cuisine
- Agrandir la surface de la mezzanine
- Créer des nouveaux escaliers d'accès à la mezzanine
- Modifier l'ouverture des baies en façade avant
- Modifier les menuiseries des châssis
- Enduire la façade en gris clair
- Remplacer la porte d'entrée
- Placer 2 enseignes lumineuses parallèles à la façade

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

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

Considérant que le bien concerné par la demande se situe à l'angle entre la rue Saint-Bernard et la rue de la Source ;

Considérant que la demande vise à régulariser des travaux réalisés en 2017 suite à un changement d'exploitant du restaurant situé au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble ;

Considérant que la cuisine, initialement prévue au sous-sol, a été aménagée au demi-sous-sol (sous la mezzanine) pour faciliter le travail du personnel et ainsi améliorer la praticabilité du lieu ;

Considérant que cette modification a nécessité de cloisonner entièrement la cuisine pour des raisons de conformités aux normes SIAMU, que les vides entre la mezzanine et les autres niveaux ont été comblés, que le plancher de la mezzanine a été prolongé ;



Considérant que les escaliers d'accès à la mezzanine et l'escalier entre la salle 1 et la salle 2 ont été déplacés ;

Considérant les groupes techniques qui ont fait l'objet de plaintes (courrier du 21/02/2019) ont été intégrés au sein du bâtiment dans le but de réduire les nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant cependant que l'extraction se fait via une cheminée extérieure, que cette dernière n'est pas représentée ni en plan ni en coupe, qu'il y a lieu de veiller à ce qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot dès lors que le bien se situe en zone d'habitation hors liseré de noyau commercial ;

Considérant que la façade a été enduite dans une teinte de gris plus claire, que cette nouvelle teinte permet de préserver une certaine harmonie avec les constructions environnantes, que ces travaux ne soulèvent pas d'objection majeure ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ont également été remplacées, qu'elles présentent désormais une allège pleine, que cela n'altère pas l'esthétique générale de la façade

Considérant finalement que 2 enseignes parallèle à la façade ont été placés sur la façade avant, que ces dernières ne sont pas dérogatoires ;

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



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-150** : construire des annexes à l'arrière d'une maison unifamiliale / de bouw van bijgebouwen aan de achterzijde van een eengezinswoning
Rue Théodore Verhaegen 209

Demander / Aanvrager : Monsieur Fabien CHANTRY et Madame Claire SCOHIER
 N° dossier : PU2022-150 / 13/AFD/1845357

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)
 application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de l'art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

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

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

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

Considérant que la demande vise à construire des annexes à l'arrière d'une maison unifamiliale et plus précisément :

- Démolir et reconstruire la pièce arrière au rez-de-chaussée ;
- Aménager un escalier extérieur ;
- Démolir sans reconstruire la véranda au rez-de-chaussée ;
- Rehausser le volume de l'annexe de gauche existante ;

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 21/11/2022 au 5/12/2022 :

Considérant que la véranda d'origine est constituée de matériaux peu qualitatifs (toiture en tôle ondulée), que la pièce arrière présente une hauteur sous plafond inférieure aux 2,50m requis sur une partie de sa surface ;

Considérant que la reconstruction de la pièce arrière et la démolition de la véranda vise à aménager un espace de cuisine et salle-à-manger conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et ouvert sur le jardin ;

Considérant que ladite reconstruction, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, présente la même emprise que l'annexe d'origine et ne nécessite qu'une rehausse mitoyenne ponctuelle et limitée, que l'impact de cette dernière sur le voisinage est dès lors acceptable ;

Considérant que la démolition/reconstruction s'accompagne de la démolition d'une volumétrie existante à l'origine et de la perméabilisation de l'ensemble de la zone de cours et jardins en démolissant la dalle de béton actuellement en place ;



Considérant que l'escalier extérieur donnant accès au jardin est très restreint (3 marches) et ne présente aucun impact sur le voisinage ;

Considérant également qu'il est prévu d'aménager une toiture végétalisée sur l'annexe projetée, que ces aménagements permettent une amélioration des qualités esthétiques et végétales de la zone de cours et jardin et d'y favoriser la biodiversité et la rétention des eaux pluviales ;

Considérant que la rehausse de l'annexe de gauche d'un étage vise à y aménager une salle de bain supplémentaire, que, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme la construction vient s'implanter contre un mur mitoyen de grande hauteur à gauche et à plus de 3m de la limite mitoyenne de droite, que celle-ci n'est dès lors pas préjudiciable au voisinage ;

Considérant également que la dérogation en profondeur est très faible (ne dépasse que de 14cm le profil mitoyen le plus profond) et est induite par la volonté d'isoler la façade arrière de l'annexe existante au 1^{er} étage ;

Considérant que la façade avant ne fait pas l'objet de la demande ;

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

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

- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**

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 **PU2022-83** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Rue Egide Walschaerts 26

Demandeur / Aanvrager : Madame Chrissi Retsidis
 N° dossier : PU2022-83 / 13/AFD/1837002

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /.

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- art.4 (hauteur sous plafond)
- art.8 (WC)
- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

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

- Régulariser la présence de 5 logements dans l'immeuble ;
- Etendre le logement supérieur aux combles ;
- Modifier des baies intérieures ;
- Créer une baie entre le bâtiment avant et l'annexe à chaque étage ;
- Construire un escalier et une trémie pour l'accès aux combles ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Modifier les châssis de la façade ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/11/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu des plans de la dernière situation légale du bien (PU 1914), ce dernier était divisé en 5 différents logements et était donc un immeuble de rapport composé comme suit :

- Sous-sol : caves ;



- RDC : 1 logement + annexe arrière ;
- R+1 : 1 logement + annexe arrière ;
- R+2 : 1 logement + annexe arrière ;
- R+3 : 1 logement + annexe arrière ;
- R+4 : 1 logement + annexe arrière ;
- Combles : rangement ;

Considérant que le projet propose la régularisation d'une deuxième annexe construite au rez-de-chaussée (cuisine et salle de bain) au niveau de la cour mais que celle-ci déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle s'avance au-delà des 3m admissibles par rapport au bâti voisin le moins profond, que la construction s'étend au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle densifiant fortement la surface bâtie au sein de la parcelle ;

Considérant que cette même annexe déroge également à l'article 6 du titre I du même règlement car sa hauteur dépasse les 3m par rapport à la construction voisine la plus basse et que cela renforce la forte densité bâtie de la parcelle et plus généralement celle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette deuxième annexe pour revenir à une cour totalement dégagée (PU 1914) et prévoir l'utilisation de la citerne au sous-sol en vue de la bonne gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet vise également à relier l'annexe principale au bâtiment avant en ouvrant des baies intérieures dans les logements car qu'il existe une différence de niveau entre les deux bâtiments à chaque étage et que suivant les dessins fournis, l'échappée semble insuffisante pour permettre un passage aisé (1,85m pour les 3^e et 4^e étages) ;

Considérant que les faibles hauteurs sous plafond de ces espaces de passage constituent une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et bien que ponctuelles, celles-ci restent inacceptables au vu de l'importance de cette articulation au sein des logements ;

Considérant cependant que ces espaces dans l'annexe sont indispensables aux logements, qu'au vu du reportage photographique intérieur fourni ces baies permettant le passage semblent d'une hauteur convenable mais qu'il convient de fournir une coupe permettant une vue claire de ces accès et leur hauteur ;

Considérant que l'élargissement de la baie intérieure du mur porteur central à chaque logement est bienvenue car elle permet d'agrandir visuellement les espaces de séjour ;

Considérant que les espaces de séjour des logements dérogent tous à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur éclairage naturel est insuffisant mais cependant la situation est acceptable vu que cela découle de la configuration des baies en façade arrière pour chaque étage et que le caractère traversant entre les pièces est amélioré ;

Considérant que les espaces habitables dans l'annexe dérogent également au même article pour leur insuffisance en éclairage naturel mais que cette situation reste tolérable au vu des fonctions proposées, des amples dimensions des espaces, les hauteurs sous-plafond généreuses et que cela découle principalement de la configuration des baies d'origine des annexes ;

Considérant que le WC des logements aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages déroge à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car il s'ouvre directement sur l'espace de séjour et qu'une telle situation ne peut être acceptée et qu'il convient dès lors de revoir sa configuration ;

Considérant que le logement supérieur propose d'intégrer le grenier en son sein et d'y aménager des chambres à coucher mais que ces dernières dérogent à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car leur hauteur sous plafond est insuffisante car moins de 50% de leur surface est inférieure à 2,3m et qu'au vu de la configuration sous toiture, seul une chambre pourrait y être aménagée ;

Considérant qu'une 3^e chambre à coucher pourrait être aménagée en lieu et place du bureau au fond de l'annexe en vue de maintenir les 3 chambres souhaitées pour ce logement ;

Considérant que les châssis de la façade avant appauvrissent son esthétique générale car ces derniers présentent un surdimensionnement des montants, une absence de cintrage, des divisions tripartites des montants aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages et que ces détails sont accentués par l'utilisation du PVC ;

Considérant que les dessins des châssis proposés pour les balcons (porte-fenêtre) aux étage ne possèdent pas d'allège pleine et qu'au vu des photographies fournies, ces dernières sont bien présentes ;

Considérant que la porte appauvrit également l'esthétique classique de la façade, qu'elle ne s'accorde pas avec les autres menuiseries proposées et qu'un retour à son dessin d'origine serait bienvenu ;

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

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



- **Supprimer l'annexe de droite au rez-de-chaussée afin de dégager la cour ;**
- **Prévoir une échappée de minimum 2,00 M pour la hauteur du passage entre l'annexe et le bâtiment avant pour chaque logement ;**
- **Revoir l'aménagement des espaces sanitaires et la configuration des WC aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages pour se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et offrir plus de confort ;**
- **Prévoir un aménagement au niveau des combles pour le logement supérieur conforme au titre II du RRU ;**
- **Revenir aux caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (porte et fenêtres) ;**

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).

La dérogation à l'article 10 et à l'article 4 (hauteur passage de minimum 2,00m) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-161** : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Chaussée de Waterloo 140

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ahmed Ben Daoud
 N° dossier : PU2022-161 / 13/AFD/1846517

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 art. 126§11: (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)

Règlement Régional d'Urbanisme - Titre II

- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- art.8 (WC)
- art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;

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

- Passer d'une maison de commerce à un immeuble de rapport de 6 logements
- Aménager 4 logements d'une chambre
- Aménager 1 duplex d'une chambre
- Aménager 1 duplex 2 chambres
- Créer des escaliers secondaires privés
- Couvrir la cour et y prolonger le commerce existant
- Créer 2 lucarnes
- Installer une échelle de secours et une passerelle sur la façade de l'annexe
- Remplacer les menuiseries des châssis
- Modifier le revêtement du rez-de-chaussée

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/12/2022 (défavorable) ;



Considérant que le bien est enclavé, d'une part parce qu'il se situe dans un intérieur fortement construit et d'autre part par la configuration de son plan avec l'existence d'une annexe arrière se développant sur 4 niveaux accolée au mitoyen de gauche ;

Considérant que l'aménagement de 6 logements implique des modifications volumétriques importantes, que des travaux structurels conséquents sont également prévus et que ceux-ci rencontrent difficilement le bon aménagement des lieux ;

Considérant dans un premier temps que la cour a été entièrement couverte en situation de fait dans le but d'y prolonger le commerce, que cette couverture de cour engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la parcelle est entièrement construite ;

Considérant qu'en situation de droit la parcelle ne bénéficiait pas de zone de pleine terre et était déjà entièrement minéralisée mais qu'une citerne de récupération des eaux de pluies avait été mise en place, qu'en situation de fait la citerne a été supprimée et annexée aux caves, que cela ne permet pas de garantir une bonne gestion des eaux pluviales et qu'il convient d'intégrer au projet la construction d'une nouvelle citerne ;

Considérant également que le projet prévoit de construire 2 lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière, afin d'améliorer l'habitabilité des combles ;

Considérant que l'augmentation volumétrique ne pourrait se justifier que par l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements et non par l'augmentation de la densité des logements ;

Considérant qu'un 1^{er} logement 1 chambre prend place au 1^{er} étage du bâtiment principal, qu'il présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) dès lors que l'espace de séjour/cuisine est inférieur au 28 m² imposés, que ce dernier est également dérogatoire à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où sa surface éclairante est suffisante pour 24,3m² uniquement ;

Considérant que la chambre située en façade arrière présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'éclairage naturel de la pièce n'est acceptable que pour une surface de 10,35 m² ce qui est largement inférieur aux 19m² de la pièce ;

Considérant que la même typologie de logement se répète aux 2^e et 3^e étages ;

Considérant qu'un duplex 2 chambres est aménagé dans les combles, que l'espace de séjour/cuisine se situe en façade avant, que la chambre principale se situe en façade arrière, qu'un escalier secondaire privé est créé pour accéder au grenier où sont aménagés la 2^e chambre et la salle de bain ;

Considérant que le séjour cuisine présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) et une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la chambre principale présente également un déficit de surface éclairante et que l'aménagement de la chambre sous combles engendre une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) dès lors que la hauteur sous plafond est inférieure à 2,30 m sur plus de 50% de la surface ;

Considérant qu'un logement 1 chambre est aménagé au 1^{er} niveau de l'annexe, qu'il est accessible via le 1^{er} palier de la cage d'escalier commune, qu'il n'est pas considéré comme un studio dès lors qu'il ne s'agit pas d'un espace indifférencié, qu'il présente des dérogations à l'article 3 (normes minimales de superficie, chambre et séjour/cuisine) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'un duplex est aménagé aux 2^e et 3^e niveaux de l'annexe, que son accès se fait via le 2^e palier de la cage d'escalier, que le 1^{er} niveau est consacré à l'espace séjour/cuisine et qu'un escalier d'accès secondaire est créé pour mener à la chambre et la salle de douche situées à l'étage, que les 2 niveaux du logement sont dérogatoires en terme de norme de superficie et d'éclairage naturel (art. 3 et 10 du titre II du RRU) ;

Considérant que ces dérogations sont systématiques (aucun logement conforme) et considérant que le manque de rationalité et de fonctionnalité, les faibles qualités d'habitabilité ainsi que la densité des aménagements ne compensent absolument pas ces dérogations ;

Considérant, en outre, que la proposition, augmentant le nombre de logements en réduisant et uniformisant leur taille dans l'immeuble, va à l'encontre de la volonté communale et régionale qui veille à une mixité de taille de logement au sein d'un immeuble pour garantir une offre diversifiée permettant d'accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les menuiseries en façade avant ont toutes été remplacées en situation de fait (châssis en PVC blanc sans cintrage ni double cadre dans les impostes), que le projet prévoit de revenir à des châssis bois de teinte blanche avec cintrage ;

Considérant que le revêtement en schiste du rez-de-chaussée a été en partie retiré au niveau de la devanture du commerce, que la façade a été enduite en gris, que l'enseigne octroyée dans le PU1966 a été repeinte dans le



même gris, que ces modifications de la façade ne permettent pas de mettre en valeur ce rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que les évacuations de chaudières du bâtiment arrière dérogent à l'art.62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant que des logements mono-orientés aménagés dans des annexes sont peu qualitatifs et présentent de nombreux problèmes en terme d'accessibilité ;

Considérant finalement que l'avis du SIAMU ne permet pas de poursuivre favorablement la demande ;

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



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-234** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Rue de Prague 41

Demandeur / Aanvrager : Madame Nelly Marte
 N° dossier : PU2022-234 / 13/AFD/1854265

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.6 (toiture - lucarnes)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Communal sur les Bâtisses :

art.62 (souches de cheminée)

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

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

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

Vu le procès-verbal PV 13-47/05 de constat d'infraction dressé le 15 juillet 2005 pour la division de la maison unifamiliale en 5 logements et la couverture de la cour ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements ;
- Construire un escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- Agrandir des baies intérieures et en façade arrière ;
- Percer des baies en façade arrière ;
- Construire une lucarne en façade arrière et façade avant ;
- Modifier la teinte des châssis, la porte et placer des lisses aux baies du 3^e étage ;

Considérant l'absence de réactions pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/12/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la division de la maison unifamiliale est envisageable sur le principe ;

Considérant que la demande vise à supprimer une situation infractionnelle ;

Considérant que le projet prévoit la réouverture de la cour arrière pour offrir un espace extérieur privatif au logement duplex (RDC et 1^{er}), que cet espace déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car sa surface est totalement imperméabilisée mais qu'une telle dérogation est acceptable au vu de l'implantation de la parcelle dans l'îlot rendant le lieu peu propice au développement de la végétation en pleine terre, que cette imperméabilisation permet le maintien de la salubrité de cet espace réduit et qu'il convient de prendre les mesures nécessaires à garantir une bonne gestion des eaux pluviales ;



Considérant que le reportage photographique fourni révèle l'état d'instabilité important du WC suspendu (présence d'étaçons), que l'espace commun proposé présente peu de qualité dans l'ensemble, qu'un tel espace pourrait prendre place au sous-sol et qu'au vu de l'utilisation de la cour pour le logement inférieur, sa suppression permettrait un désenclavement de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'au vu du gabarit réduit de la maison, la division en 3 unités densifie fortement l'occupation de l'immeuble ;

Considérant, de plus, que l'aménagement du duplex supérieur propose la création d'une lucarne au versant arrière de la maison, que cette dernière déroge à l'article 6 du titre I en ce que son volume va au-delà du profil autorisé (>2m) et qu'une telle modification n'est pas acceptable au vu de l'implantation du bâtiment à l'angle de l'îlot accentuant sa densité et offrant des vues très proches par rapport aux propriétés voisines (rue Franz Gaillard) ;

Considérant que la lucarne en versant avant est incongrue et n'améliore pas l'habitabilité de cet espace ;

Considérant que la porte d'entrée proposée appauvrit l'esthétique classique de la façade, qu'un modèle s'inspirant de la porte d'origine serait plus adéquat et qu'un alignement de son imposte aux autres impostes du rez-de-chaussée permettrait maintenir l'harmonie de la composition ;

Considérant que les châssis de fenêtre ne respectant pas le cintrage appauvrissent aussi l'expression de la façade à rue ;

Considérant que les lisses aux baies du 3^e étage ne s'accordent également pas à l'esthétique classique de la façade ;

Considérant que le dessin des baies des fenêtres au sous-sol de l'élévation projetée ne représente pas les ferronneries et qu'il convient de maintenir leur modèle d'origine ;

Considérant que le reportage photographique extérieur permet de constater la présence d'un aérateur dans le vitrage de la fenêtre gauche au 2^e étage, de deux sorties d'évacuation perpendiculaires à la façade, que ces éléments portent atteinte à l'esthétique de l'immeuble et sont en dérogation à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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

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

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

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-247** : placer une seconde porte de garage ajourée en front de voirie (rue de Savoie) / het plaatsen van een tweede opengewerkte garagedeur (Savoiestraat)
Chaussée de Waterloo 255

Demandeur / Aanvrager : IMMO 255 - S.A.
N° dossier : PU2022-247 / 13/AFD/1856833



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

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

art. 15 (Généralités)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de bureaux avec rez-de-chaussée commercial et parking aux sous-sols ;

Considérant que la demande vise à placer une seconde porte de garage ajourée en front de voirie (rue de Savoie) et plus précisément :

- Placer une porte de garage automatique en aluminium surmontée d'une imposte fixe et constituée d'éléments de métal déployé ou perforé

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022 ;

Considérant que l'accès au garage du bien concerné par la demande se situe rue de Savoie, que la porte actuelle est en recul de 5 m vis-à-vis de l'alignement ;

Considérant que, lors de la conception de l'immeuble, le recul de la porte de garage avait été justifié par la présence d'une cabine haute tension réseau de SIBELGA aménagée au sous-sol et accessible par une trappe se trouvant dans l'entrée du parking afin qu'elle soit accessible en permanence par les pompiers et SIBELGA ;

Considérant que cette zone de recul est régulièrement en proie à des dégradations dues à des comportements dommageables (occupation nocturne, rassemblements de personne, salissures, ...), que cela nuit à son utilisation et au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le placement d'une 2^e porte de garage en front de rue permettrait de supprimer les nuisances subies par les utilisateurs du garage ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir la porte existante et d'installer une porte de garage ajourée avec un portillon dans l'alignement des châssis du commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette nouvelle porte est constituée d'une porte de garage automatique de 2,40 m surmontée d'une imposte fixe, qu'elle est réalisée en aluminium peint en gris clair et est composée d'éléments de métal déployé ou perforé, que cela permet d'assurer la ventilation et l'évacuation des fumées en cas d'incendie dans la cabine haute tension ;

Considérant que le placement d'un portillon dans cette porte et d'une double serrure permet de garantir l'accès au personnel de SIBELGA et aux pompiers en toute circonstance ;

Considérant que cette porte présente une dérogation à l'article 15 (généralités) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » dans le sens où elle ne respecte pas les caractéristiques d'origine des menuiseries du périmètre ;



Considérant cependant que le bâtiment est construit dans les années 60, qu'il présente une esthétique moderne qui s'éloigne de l'esthétique classique des façades traditionnelles que le Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » vise à préserver ;

Considérant que la nouvelle porte présente une intégration globalement satisfaisante à la façade existante, que toutefois des précisions devraient être apportées sur la matérialité de la porte ;

Considérant que la tôle déployée est à éviter en raison de son aspect peu qualitatif et potentiellement coupant, qu'une tôle perforée serait plus adaptée ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:
- Préciser l'aspect final de la porte en tenant compte des considérations émises 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).

La dérogation à l'article 15 (généralités) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-169** : transformer les garages, leur façade et les rehausser pour créer deux logements / het wijzigen van de garages, hun gevel en hun verhoging om 2 woningen te creëren
Rue Garibaldi 85A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Geoffroy De Ligne et Madame Christine Ayoub -
N° dossier : PU2022-169 / 13/AFD/1847235

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 5 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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



le long d'un espace structurant

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II:

art.8 (WC)

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

art. 7 (Gabarit des constructions)

art. 11 (Couverture des constructions)

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 18 (Portes de garage)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 23 (Généralités)

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 la situation légale de l'immeuble : 2 garages ;

Considérant que la demande vise à transformer les garages, leur façade et les rehausser pour créer deux logements et plus précisément :

- Construire un nouvel immeuble de 3 niveaux en conservant un garage au rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022, 5 réclamations ont été introduites portant sur :

- La perte de luminosité aux étages inférieurs pour les bâtiments d'en face ;
- Les potentiels vis-à-vis par rapport aux bâtiments d'en face ;
- La perte d'emplacements de parking dans la rue ;
- La perte de luminosité aux étages inférieurs pour le bâtiment voisin ;
- L'importance du gabarit de la future construction ;

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

Considérant que la rehausse du bâtiment en vue d'ajouter du logement supplémentaire est envisageable et que la parcelle présente actuellement un gabarit anormalement bas dans l'îlot ;

Considérant cependant que la hauteur de la construction proposée est trop importante, que la dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme le souligne en ce que sa hauteur excède le gabarit du voisin le moins haut (6,23m>3m), que le projet s'aligne à un bâtiment anormalement haut (n°83) au regard des constructions directes, que la suppression d'un niveau permettrait une meilleure transition avec le voisin (n°87) et en général une meilleure articulation avec la configuration particulière que présente cet îlot qui tend à se contracter en s'approchant de l'angle avec la rue Antoine Bréart ;

Considérant que ce dépassement en hauteur du gabarit constitue également une dérogation à l'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour son dépassement de plus de 3m au regard de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que les logements tendent à présenter un aménagement intérieur acceptable, que seul le WC du studio au 1^{er} étage déroge à l'article 8 du titre II du Règlement Régional D'urbanisme car deux portes doivent le séparer du séjour (espace indifférencié) mais qu'au vu de la hauteur importante du bâtiment proposé, le nombre et la répartition des logements est à adapter en conséquence ;



Considérant que la terrasse arrière au 2^e étage est acceptable en ce qu'elle s'adosse au volume du voisin n°83, que ses dimensions sont réduites limitant ainsi l'impact au regard des propriétés voisines mais qu'une distance de 60cm par rapport à ce voisin de droite est à observer en vue d'éviter les potentielles nuisances visuelles à son égard ;

Considérant que la saillie du balcon du 1^{er} étage présente une dérogation à l'article 23 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » car une distance de 60cm est à respecter par rapport à la propriété voisine n°87 et qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant que la porte d'entrée déroge à l'article 16 et la porte à l'article 18 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'hôtel de ville » en ce qu'il ne s'agit pas d'éléments d'origine mais qu'au vu de leur dessin ces derniers tendent à s'inspirer de l'esthétique classique que l'on retrouve dans les constructions environnantes ;

Considérant que les châssis de fenêtres dérogent à l'article 19 du même règlement pour des raisons identiques mais que ces châssis présentent des caractéristiques contemporaines prononcées créant une rupture avec le langage utilisé au rez-de-chaussée et les constructions environnantes, que le désaxement présente au baies principales des étages ne permettent pas de retrouver le caractère vertical des maisons bruxelloises ;

Considérant que la couleur « teinte sombre » indiquée dans la légende pour les menuiseries ne permet pas d'avoir une indication précise pour le coloris et qu'il convient de fournir le code RAL pour une meilleure appréciation ;

Considérant que cette même remarque s'applique au coloris des revêtements de façade (saillie et façade principale) et qu'il convient de compléter la légende en conséquence ;

Considérant que la construction déroge à l'article 15 et 11 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » car la toiture et la composition de la façade pourraient s'inspirer davantage des façades du cadre bâti environnant ;

Considérant que la construction d'un volume d'habitation reste envisageable mais nécessite de revoir tant la volumétrie que l'expression de la façade, que tel que présenté le projet présente trop d'effets négatifs sur le voisinage ;

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

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