



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 07 février 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 07 februari 2023

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 Blicq

Secrétariat/Secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mr Pauwels

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Moeneclae

**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>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-322 : exhausser le bâtiment avant de 2 étages, modifier la répartition et le nombre de logements, la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het opheffen van 2 niveau van het voorgebouw, het wijzigen van een commerciële begane grond tot een woning, het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue Dethy 56</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Monsieur Renaud T'Kint de Roodenbeke</p>
Point 3. 09:50	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-213 : modifier les aménagements intérieurs et la façade avant d'une maison unifamiliale, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van de binneninrichtingen en van de voorgevel van een eengezinswoning, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van terrassen : Rue du Lycée 7</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jord Willo</p>
Point 4. 10:15	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-261 : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, modifier le nombre de logements, le volume avec travaux structurels, la façade avant au rez-de-chaussée, aménager une terrasse, rehausser un mur mitoyen et placer 3 enseignes / het verandering van het gebruik van de begane grond van commerce naar restaurant, het wijzigen van het aantal woningen van het volume met structurele werken en van de voorgevel aan de begane grond, het bouwen van terrassen, het verhogen van een gemeenschappelijk muur en het plaatsen van 3 uithangboorden : Chaussée de Waterloo 214</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stéphane MAIL-FOUILLEUL</p>
Point 5. 10:45	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-254 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het plaatsen van een terras : Rue de la Victoire 111</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Madame Léa DROUET</p>
Point 6. 11:15	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-223 : modifier la répartition des logements en rehaussant l'immeuble d'un étage et en changeant la destination du restaurant au 1er étage, aménager une terrasse et modifier la façade / het wijzigen van de verdeling van de woningen met verhoging van het gebouw en met verandering van de bestemming van het restaurant op de eerste verdieping, de inrichting van een terras en de wijziging van de voorgevel : Boulevard Jamar 17</p> <p>Demandeur / Aanvrager : DEN-INVEST SRL</p>
Point 7. 11:45	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-14 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de café à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond van café naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue de Mérode 88</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Caelex - S.C.S</p>
Point 8. 13:30	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-201 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de magasin à bureau, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van bestemming van de commerciële begane grond van</p>



	<p>winkel tot bureau, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue de Bosnie 36</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CornerStone - S.R.L. (Lange)</p>
Point 9. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-275 : modifier les aménagements intérieurs d'une maison avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume construit et la façade arrière et créer deux terrasses. / het wijzigen van de binneninrichtingen van een huis met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van het gebouwde volume en van het achtergevel en de inrichting van twee terrassen. : Rue de la Victoire 201</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Max Uebe</p>
Point 10. 14:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-281 : modifier le nombre de logements, modifier le volume construit et la façade avant avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal van de woningen, het wijzigen van het gebouwde volume en de voorgevel met inrichting van structurele werken : Rue de la Victoire 171</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMO SCHOONEJANS</p>
Point 11. 14:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-217 : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements du bâtiment avant, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van het gebruik van het achtergebouw van werkplaats in woning, van de inrichting en het aantal der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, het plaatsen van terrassen : Rue de Neufchâtel 14</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Fabrice de Radiguès de Chennevière</p>
Point 12. 15:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-300 : construire une lucarne en versant arrière de la toiture (permis modificatif du PU2022-59) / de constructie van een dakkapel aan de achterkant van het dak (wijziging van de vergunning PU2022-59) : Rue de Lausanne 26</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Charles Henry A van der Straeten</p>
Point 13. 15:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-106 : agrandir la terrasse en façade avant, aménager une terrasse en façade arrière / het uitbreiden van het voorterras, het aanleggen van een achterterras : Rue d'Albanie 36</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur . Massimo Urbinati & Madame Elisa Ahn</p>
Point 14. 16:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-289 : modifier les façades du rez-de-chaussée / het wijzigen van de gevels van de begane grond : Rue de l'Aqueduc 54</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Patrick et Kapinga Kiehm-Kisekendi</p>
Point 15. 16:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-207 : construire 2 auvents et un jacuzzi en fond de parcelle / het bouwen van 2 overkappingen en een jacuzzi aan de achterkant van het eigendom : Rue Capouillet 22</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Franco COZZANI</p>



Point 16. 16:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'environnement : Exploitation d'un immeuble de logements, magasin et bureaux / Uitbating van een woongebouw, winkels en kantoren : Chaussée de Charleroi 233</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : KORAMIC REAL ESTATE - S.A.</p>
Point 17. 16:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2021-27 : Réaffecter le site garage Paul Cousin</p> <ul style="list-style-type: none">- démolir/reconstruire partiellement, transformer et étendre l'immeuble sis Chaussée de Charleroi 233-239- démolir/reconstruire l'immeuble sis rue Moris 24-30- construire un bâtiment sis rue Moris 14- démolir partiellement et transformer les constructions situées en intérieur d'îlot / Hergebruik van het terrein van de Paul Cousin garage- Gedeeltelijke afbraak/verbouwing, transformatie en uitbreiding van het gebouw Charleroisteenweg233-239- afbraak/verbouwing van het gebouw aan de Morisstraat 24-30- bouwen van een gebouw aan de Morisstraat 14- Gedeeltelijke afbraak en transformatie van de gebouwen in het binnenste van het blok : Chaussée de Charleroi 233 - 239 <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : KORAMIC REAL ESTATE</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-322** : exhausser le bâtiment avant de 2 étages, modifier la répartition et le nombre de logements, la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het opheffen van 2 niveau van het voorgebouw, het wijzigen van een commerciële begane grond tot een woning, het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Rue Dethy 56

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Renaud t'Kint de Roodenbeke

N° dossier : PU2021-322 / 13/AFD/1823898

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture - hauteur)
- art.13 (maintien d'une surface perméable)

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 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 avec commerce au rez-de-chaussée dans le bâtiment avant et maison unifamiliale dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à exhausser le bâtiment avant de 2 étages, modifier la répartition et le nombre de logements, la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Rehausser le bâtiment avant
- Aménager 4 logements dans le bâtiment avant
- Créer une annexe au rez-de-chaussée du bâtiment avant
- Créer une lucarne pour le bâtiment avant
- Condamner la porte d'entrée du commerce au rez-de-chaussée
- Créer un soubassement continu et maçonnerie finie avec un bossage à redent sur enduit
- Modifier la division et les proportions des châssis



- Placer des garde-corps
- Réduire les allèges
- Aménager 5 studios dans le bâtiment arrière
- Aménager des balcons avec échelle de secours
- Aménager un local vélo et local poubelle dans la cour
- Créer un exutoire de fumée

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/01/2023 (défavorable) ;

Considérant que le bien est enclavé, d'une part par son contexte de parcelle située à l'angle d'un îlot fortement construit et d'autre part par l'existence d'un bâtiment en fond de parcelle se développant sur 5 étages ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial vers du logement, que le changement de destination en tant que tel 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 toutefois que l'aménagement d'un logement indépendant au rez-de-chaussée n'est possible que parce qu'une annexe a été construite au rez-de-chaussée du bâtiment avant sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été octroyé au préalable ;

Considérant que cette annexe est contraire à la politique de dédensification des intérieurs d'îlots, qu'elle engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I au Règlement régional d'urbanisme (profondeur dépassant les $\frac{3}{4}$ du terrain et de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond et le moins haut), que celle-ci enclave un intérieur d'îlot déjà fortement bâti et porte atteinte à sa perméabilité et à ses qualités végétales, que cette dérogation n'est dès lors pas acceptable, qu'il convient donc de la démolir et de végétaliser cet espace de cour qui présente une dérogation à l'article 13 (maintien d'une superficie perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant de plus que la situation du rez-de-chaussée (quasiment de plain-pied avec la voirie, présentant une ancienne devanture commerciale, accès direct depuis la rue, ...) est peu propice à la viabilité d'un logement indépendant, que cette situation n'est pas optimale pour des raisons d'intimité, de vis-à-vis direct avec la rue, de nuisances sonores ou encore visuelles et qu'elle nécessite d'importantes modifications de façade ;

Considérant que la porte du commerce est condamnée, qu'une nouvelle baie est créée, que le soubassement en pierre bleue est prolongé et qu'un nouveau bossage à refend sur enduit est posé ;

Considérant que la chambre est aménagée dans cette pièce en façade avant, que le séjour aménagé dans l'annexe infractionnelle présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50 m imposés ;

Considérant que la cuisine et la salle à manger sont aménagées dans la pièce centrale, que ce cloisonnement grève les espaces et obture l'espace traversant et que ce logement n'est donc pas acceptable en l'état ;

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale aux étages, qu'au vu des superficies de l'immeuble, la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que toutefois le projet de division implique des modifications volumétriques importantes dès lors que le bâtiment est rehaussé de 2 étages et que des travaux structurels conséquents sont également prévus ;

Considérant qu'un 2^e logement d'une chambre est aménagé au 1^{er} étage, que la cuisine installée dans la pièce latérale présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où elle ne fait que 5,54m² sans être ouverte sur le séjour ;

Considérant qu'un duplex est aménagé aux 2^e et 3^e étages, que les pièces de vie prennent place au 2^e étage et qu'elles ne répondent pas aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la cuisine présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie), que la salle à manger ne bénéficie pas d'un éclairage naturel suffisant et présente donc une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel), et que le WC présente une dérogation à l'article 8 (WC) dès lors qu'il mesure moins de 60cm de large ;

Considérant qu'un escalier privatif est aménagé dans la pièce arrière, qu'il dessert 2 chambres, une salle de bain et un WC aménagés au 3^e étage ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction neuve (rehausse), que les chambres présentent tout de même une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) et que le WC présente une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant enfin que la cage d'escalier commune est privatisée au 4^e étage au profit d'un duplex de 2 chambres aménagé du 4^e étage aux combles, que les pièces de vie et la chambre arrière dans les combles présentent une



dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) et les WC présentent une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la rehausse du bâtiment avant est conçue dans l'optique de reproduire à l'identique la façade existante en respectant le vocabulaire et le rythme de la façade, qu'aucune articulation particulière n'est prévue pour marquer la différence entre la construction neuve et ancienne ;

Considérant que le sous-sol ne présentent que 3 caves sans local commun ni local compteurs renseignés, que la division ne peut être acceptée sans espace de rangement privatif pour chaque logement ;

Considérant, en conclusion, que cette 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, que l'extension et la rehausse projetées sont très problématiques en terme d'impact sur le voisinage (enclavement, perte de dégagement visuel et d'ensoleillement, perte d'intimité) et induisent une saturation de l'îlot ;

Considérant que des studios sont aménagés à chaque étage du bâtiment arrière, qu'ils présentent tous une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où la superficie de ces espaces indifférenciés est inférieure au 22m² imposés ;

Considérant que certains présentent également une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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 accessoirement que des balcons et une échelle de secours sont apposés à la façade avant de ce bâtiment en fond de parcelle, que ceux-ci ne répondent pas aux impositions du SIAMU ;

Considérant finalement 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 aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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 finalement que l'avis du SIAMU ne permet pas de poursuivre favorablement la demande et qu'il y a lieu d'adapter le projet afin de rencontrer à tout le moins les impératifs de sécurité de ce dernier ;

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-213** : modifier les aménagements intérieurs et la façade avant d'une maison unifamiliale, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van de binneninrichtingen en van de voorgevel van een eengezinswoning, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van terrassen
Rue du Lycée 7

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jord Willo
 N° dossier : PU2022-213 / 13/AFD/1851937

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typisch woongebied

- in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- in een lint voor handelskernen
- punt van wisselend gemengd karakter
- langs een structurerende ruimte

BBP: /

Gemeentelijk bouwreglement

GemSV : Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk »

Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
 toepassing van art. 126§11 van BWRO (afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken)
 toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
 toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I:

art.4 (diepte van de bouwwerken)

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II:

art.4 (hoogte onder het plafond - bewoonbare lokalen)

Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk »:

art. 15 (Algemeenheden)

art. 19 (Ramen en deuren)

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

Overwegende dat het goed ook gelegen is binnen de perimeter van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuismijk»;

Overwegende dat het goed (per definitie) ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932);

Overwegende de wettelijke toestand van het gebouw: eengezinswoning;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de binneninrichtingen en van de voorgevel van een eengezinswoning, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van terrassen betreft en meer specifiek:

- De binneninrichtingen van de eengezinswoning wijzigen
- Het bestaand bijgebouw op de begane grond slopen
- Een balkon en een trap naar de tuin bouwen op de 1e verdieping
- Een terras op het platte dak van het bijgebouw op de 2^e verdieping inrichten
- Een trap inrichten vanaf het trappenhuis tot het terras op de 2e verdieping
- De ramen van de voorgevel vervangen
- Structurele werken uitvoeren: interne trappen maken van het kantoor naar de tuin, de raamopening op het achtergevel op de begane grond vergroten, een muuropening maken tussen de centrale en achterste kamers op de 1^e verdieping;



Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 09/01/2023 tot 23/01/2023, geen enkele klacht ingediend werd;

Overwegende dat de aanvraag is vrijgesteld van het advies van de Dienst Brandweer en Medische Noodhulp krachtens art.2 van de GA van 18/10/2018 ;

Overwegende dat een kantoorruimte in de achterste gedeelte van kelder wordt ingericht dat het gepland is een interne trap te plaatsen om deze directe toegang tot de tuin te geven;

Overwegende dat het kantoor en de tweede trede van de trap onvoldoende plafondhoogte hebben en in afwijking is met artikel 4 van de titel II van het Gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende echter dat het kantoor als secundaire woonruimte wordt beschouwd, dat het verbonden is met de eengezinswoning, en dat de grote raamopening aan de achtergevel de afwijking compenseert;

Overwegende dat het hoofdtrappenhuis verwijderd wordt richting de kelder, dat het kantoor toegankelijk blijft via de opslag- en technische ruimten;

Overwegende dat de bouw van een buitentrap vanuit de keuken een aanzienlijke verhoging van de tussenmuur vereist en afwijkt van artikel 4 (diepte) van de titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat het perceel, door zijn ligging dicht bij de hoek, zeer ingesloten is, en dat deze bijkomende constructies het goed verder insluiten en de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;

Overwegende dat de verplaatsing van de trap naar het midden van het terrein restruimte in de tuin zal creëren, en dat daarom de toegangstrap naar de kelder opnieuw moet worden geplaatst en de toegang naar de tuin via het kantoor moet plaats nemen;

Overwegende dat de sloop van het bestaand bijgebouw de heraanleg van een doorlaatbare beplante zone in de tuin en de verbetering van de biodiversiteit ervan mogelijk maakt, dat deze werkzaamheden welkom zijn;

Overwegende dat de verbreding van de muuropeningen op de eerste verdieping voor meer openheid tussen de woonkamers en meer licht zorgt;

Overwegende dat, gezien het besloten karakter van de tuin, de aanleg van een terras op de eerste verdieping het huis een buitenruimte zal geven die meer licht zal ontvangen;

Overwegende dat de diepte ervan echter aanzienlijk is, waardoor een afwijking van artikel 4 van de titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening bestaat en het uitzicht naar de binnenterreinen van huizenblokken problematisch is;

Overwegende dat de geplande trap naar het terras echter leidt tot een problematisch uitzicht op het naburig pand, dat nadelig zou worden beïnvloed door een verhoging;

Overwegende dat het terras reeds toegankelijk is vanuit kamer 1, en dat de trap dus moet worden verwijderd;

Overwegende dat de badkamer op de 3e verdieping heeft over een deel van de oppervlakte een plafondhoogte van minder dan de vereiste 2,20m;

Overwegende dat deze inrichting afwijkt van artikel 4 van de titel II van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, maar dat de afwijking wordt gecompenseerd door een plafondhoogte van meer dan 2,20 m over een groot deel van de ruimte;

Overwegende dat de ramen van de voorgevel werden vervangen door ramen van natuurlijk hout zonder het respect van de oorspronkelijke kenmerken (geen respect van de werving van de raamopeningen, aandeel en dubbele kader van de bovenlichtregels, wijziging van de kleur van wit tot natuurlijk hout);

Overwegende dat de tekening van de geplande voorgevel niet overeenkomt met de foto's (hoogte van de bovenlichtregels van de ramen en van de deur), dat het wordt niet gespecificeerd of het glasraam van de toegangsdeur bewaard is gebleven;

Overwegende dat deze wijzigingen afwijken van de artikelen 15 en 19 van de Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » en afbreuk doen aan de architectonische kwaliteit van de gevel;

Overwegende dat natuurlijk hout aanvaardbaar is voor het schijnwerk, maar dat die moet de oorspronkelijke kenmerken strikt respecteren en dat het glasraam in de voordeur moeten behouden blijven;

Overwegende dat de foto's een PVC kroonlijst tonen die van de Gemeentelijk stedenbouw zoneverordening afwijkt ;



Overwegende het gebrek aan informatie over de afvoer van de ketels in de doorsnede, dat deze moeten voldoen aan artikel 62 van de gemeentelijke bouwverordening;

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

- Het balkon en de buitentrap op de 1e verdieping verwijderen of verplaatsen zonder verhoging van de tussenmuur;
- De buitentrap op de 2e verdieping verwijderen of een oplossing vinden om de zichten op de burens zonder verhoging van de scheidingsmuur;
- De oorspronkelijke kenmerken van de ramen, deur en kroonlijst van de voorgevel respecteren (respect van de welving van de raamopeningen, aandeel en dubbele kader van de bovenlichtregels);
- De natuurlijke houten kleur te voorzien voor de schrijnwerk (voorgevel)
- Voldoen aan artikel 62 van de gemeentelijke bouwverordening voor de ketelpijpen;

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

De afwijking aan artikel 4 van de titel II van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven;



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-261** : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, modifier le nombre de logements, le volume avec travaux structurels, la façade avant au rez-de-chaussée, aménager une terrasse, rehausser un mur mitoyen et placer 3 enseignes / het verandering van het gebruik van de begane grond van commerce naar restaurant, het wijzigen van het aantal woningen van het volume met structurele werken en van de voorgevel aan de begane grond, het bouwen van terrassen, het verhogen van een gemeenschappelijk muur en het plaatsen van 3 uithangboorden
Chaussée de Waterloo 214

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stéphane MAIL-FOUILLEUL
 N° dossier : PU2022-261 / 13/AFD/1858575

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme zoné 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 du CoBAT (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 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)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre VI

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

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

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

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 42 (Enseignes et dispositifs publicitaires)

art. 43 (Volets)

Règlement Communal sur les Bâtisses

art. 46A (Enseignes et publicités)

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

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

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

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, modifier le nombre de logements, le volume avec travaux structurels, la façade avant au rez-de-chaussée, aménager une terrasse, rehausser un mur mitoyen et placer 3 enseignes et plus précisément :

- Passer d'un commerce de biens meubles à un commerce de service (restaurant)



- Créer un nouveau volume sur la hauteur des deux sous-sols
- Créer un nouveau duplex de 2 chambres aux 1^{er} et 2^e sous-sols (entresol)
- Agrandir le commerce du rez-de-chaussée
- Ouvrir des murs porteurs
- Agrandir des baies
- Modifier les ouvertures, les matériaux, les baies et les portes de la façade du rez-de-chaussée
- Créer une terrasse au rez-de-jardin
- Créer un balcon au rez-de-chaussée en façade arrière
- Rehausser le mur mitoyen du côté du n°210
- Placer une enseigne parallèle à la façade
- Placer 2 enseignes perpendiculaires à la façade ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur les nuisances olfactives provenant du conduit d'évacuation de la hotte du restaurant en intérieur d'îlot ainsi que sur des nuisances sonores dont la provenance n'est pas déterminée ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-87) portant sur la modification de l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, du nombre de logement, du volume avec travaux structurels, de la façade avant au rez-de-chaussée, sur la création de terrasses, la rehausse des murs mitoyens et le placement de 3 enseignes, que ce permis a été refusé en date du 10/10/2022 et que la présente demande s'en rapproche fortement ;

Considérant qu'il existe une importante différence de niveau entre la rue et le jardin de l'immeuble, que la présente demande vise également à combler l'espace en dessous de l'annexe du rez-de-chaussée, qu'il est prévu d'y construire un duplex de 2 chambres ;

Considérant que l'aménagement du logement nécessite une excavation importante du niveau des terres, que le niveau du 2^e sous-sol projeté se situe sous le niveau du collecteur en voirie, nécessitant une pompe de relevage ;

Considérant par ailleurs que le bien se situe en zone d'aléas d'inondation, que les changements climatiques entraînent une augmentation de la fréquence et de l'intensité des épisodes orageux problématiques, que dès lors le risque d'inondation accru de ce niveau ne permet pas d'y aménager de locaux habitables ;

Considérant que l'aménagement des 2 sous-sols en 1 logement nécessite une importante modification volumétrique, que cette dernière est toutefois conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que seule la construction en fond de parcelle déroge à l'article 4 (profondeur) dès lors que ces abris de jardin sont construits au-delà des $\frac{3}{4}$ de la surface, qu'ils sont toutefois de dimensions réduites et qu'ils ne sont pas problématiques en terme d'impact sur le voisinage ;

Considérant que l'entrée du logement se fait au 2^e sous-sol (rez-de-jardin) et qu'une circulation secondaire privée est mise en place au sein de ce nouveau volume ;

Considérant que le logement est globalement conforme aux normes d'habitabilité, que cependant un bureau est aménagé au 2^e sous-sol et que ce dernier présente une importante dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il ne bénéficie d'aucune lumière naturelle et qu'il ne peut y être aménagé de local habitable ;

Considérant qu'il y a cependant lieu de prendre en considération l'orientation du bien (Nord-Est), que le logement, bien qu'il ne déroge pas à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ne bénéficiera pas d'un grand ensoleillement ;

Considérant que la modification d'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en 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), pour autant que toutes les mesures soient prises afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, isolation, ...);

Considérant qu'une extension du restaurant est prévue pour combler la dent creuse entre l'annexe existante et le mitoyen de droite, que ce nouveau volume est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il ne nécessite pas de rehausse mitoyenne, qu'il n'enclave pas les constructions voisines et qu'il est dès lors acceptable ;

Considérant qu'un balcon est aménagé au rez-de-chaussée, qu'il est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles pour les logements avoisinants, qu'il ne se justifie pas dès lors qu'il est attenant à la cuisine du restaurant et qu'en conclusion il y a lieu de le supprimer ;



Considérant que la modification de la façade avant au rez-de-chaussée présente des dérogations aux articles 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades), 15 (Baies - Généralités), 16 (Portes), 19 (Fenêtres et portes fenêtres) et 43 (volets) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville" traduisant une intégration peu harmonieuse ;

Considérant que le placement de l'enseigne parallèle présente des dérogations à l'article 36 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, 46A du Règlement communal sur les bâtisses et à l'article 42 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville", que les deux enseignes perpendiculaires (publicités associées à l'enseigne) dérogent à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications sans l'obtention au préalable d'un permis d'urbanisme (revêtement en bois mouluré, remplacement des châssis de la devanture commerciale, remplacement des portes d'entrée, ...), que ces modifications de façade appauvrissent et dénaturent l'expression architecturale du bien et qu'il y a lieu de proposer une façade globalement conforme aux règlements en vigueur et qui tend à préserver l'harmonie avec les constructions environnantes ;

Considérant que la demande de permis prévoit de régulariser la situation au niveau de l'évacuation de la hotte en intérieur d'îlot de sorte à ce qu'elle soit conforme à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et que les nuisances pour le voisinage soient réduites, que ces travaux sont bienvenus ;

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, sous réserve de l'avis du SIAMU, à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:

- **Ne pas aménager de logement en sous-sol et ne pas réaliser les modifications de volume et aménagements (terrasse) y relatifs ;**
- **Proposer une façade globalement conforme aux règlements en vigueur et qui tend à préserver l'harmonie avec les constructions environnantes (respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries du rez-de-chaussée en façade avant, retirer le revêtement en bois, décaper la pierre bleue, ...);**
- **Supprimer le balcon du rez-de-chaussée attenant au restaurant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la cheminée du restaurant ;**
- **Prendre toutes les mesures nécessaires pour supprimer les nuisances olfactives en intérieur d'îlot ;**
- **Placer des enseignes conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;**

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

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-254** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het plaatsen van een terras

Rue de la Victoire 111

Demandeur / Aanvrager : Madame Léa DROUET

N° dossier : PU2022-254 / 13/AFD/1857845

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 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.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art. 8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que lors de la visite de contrôle du 26/04/2022, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions du permis d'origine ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 03/05/2022 pour le maintien, en connaissance de cause, de la modification du nombre et de la répartition des logements ;

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

- Diviser la maison unifamiliale à un immeuble de rapport de 2 unités de logement
- Aménager 1 triplex 3 chambres
- Aménager 1 triplex 2 chambres
- Ouvrir des baies
- Créer des escaliers secondaires privés
- Créer un nouveau plancher pour aménager une chambre sous combles
- Construire une annexe sur 2 niveaux
- Remplacer les menuiseries des châssis de la façade avant



- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe
- Terrasser le terrain pour recréer un espace de cour au sous-sol

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/01/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien se situe dans un îlot relativement vaste et végétalisé, que la plupart des immeubles qui le constituent possèdent d'importantes annexes et qu'un bâtiment en intérieur d'îlot se situe dans la prolongation de la parcelle du bien concerné par la demande ;

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale, que cette dernière a déjà été divisée en 3 unités de logement d'une chambre sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été octroyé au préalable et ce depuis 1978 (cf. bail) ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser cette division en diminuant toutefois les unités de logements en situation de fait, qu'au vu des superficies de l'immeuble (R+2+T), la division en deux logements est envisageable sur le principe, que cependant elle implique des modifications volumétriques importantes et que des travaux structurels conséquents sont également prévus ;

Considérant qu'une annexe a été réalisée du rez-de-chaussée au 1^{er} étage en lieu et place de la véranda d'origine, que cette dernière est visible sur les photos aériennes depuis au moins 1977 (cf. Bruciel), qu'elle est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle s'aligne à la construction voisine la moins profonde bien que l'annexe du n°109 ne soit pas été représentée sur les documents graphiques (cf. PU2018-107) ;

Considérant qu'elle permet d'agrandir les espaces de vie, que l'aménagement proposé est qualitatif (luminosité augmentée, hauteur et superficie généreuses), que ce volume n'est pas problématique en terme d'impact sur le voisinage (enclavement, perte de dégagement visuel et d'ensoleillement, perte d'intimité), que dès lors l'augmentation de volume est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager un triplex 3 chambres au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un triplex 2 chambres aux 2^e, 3^e étages et combles ;

Considérant que l'accès au 1^{er} logement se fait au rez-de-chaussée, que les pièces de vie y prennent place, qu'un séjour est aménagé dans la pièce avant et que la cuisine/salle à manger prend place dans le volume d'annexe en pièce arrière ;

Considérant que la pièce centrale articule ces 2 pièces, qu'un escalier secondaire privé y est construit pour distribuer le sous-sol et le 1^{er} étage, que la configuration en enfilade du rez-de-chaussée est conservée, que cependant, au vu du reportage photographique fourni, la pièce centrale présente des décors intérieurs remarquables (cheminées, moulures, portes, fresques murales, ...), qu'il y aura lieu de s'assurer de leur maintien et de leur préservation ;

Considérant qu'un espace sanitaire est aménagé dans la pièce centrale du sous-sol, que la chambre prend place en façade arrière, qu'une cour anglaise a été découverte pour permettre un dégagement suffisant et garantir son habitabilité, que cette dernière permet d'accéder directement au jardin ;

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

Considérant que l'architecte précise en séance que contrairement aux plans, la citerne initialement installée dans la prolongation de la cave est maintenue et alimentera les toilettes ;

Considérant que la pièce avant est dédiée à accueillir un espace de bureau et de rangement privatif, qu'il présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il convient de ne pas y aménager un local habitable, ;

Considérant que l'aménagement manque de rangement commun, que la solution proposée pour les vélos n'est pas optimale (visibilité par l'imposte vitrée, praticabilité, ...), que la pièce avant en sous-sol se prête naturellement à cet usage ;

Considérant que la pièce centrale du 1^{er} étage distribue 2 chambres, que ces dernières bénéficient toutes les deux d'une salle de bain privative, que la pièce centrale est également cloisonnée au profit d'un dressing pour la chambre en façade arrière, que cet escalier et ses cloisonnements grèvent les espaces et obture l'espace traversant, que cependant les 2 chambres présentent un aménagement qualitatif et que ces travaux sont acceptables ;

Considérant que la chambre en façade avant présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant elle présente un éclairage suffisant pour 14,6 m², qu'elle



est inhérente à la configuration des baies d'origine et est compensée par la superficie, la hauteur sous plafond généreuse (3,95m) et que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant accessoirement que le WC dans la pièce centrale présente une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où ses dimensions sont inférieures à 0,80x1,20m (0,7x1,20m), que cette dérogation est minime et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que les pièces de vie sont aménagées sur la totalité du 2^e étage, qu'elles bénéficient d'un accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe, qu'un recul de 1,90m est prévu vis-à-vis du n°109, qu'une importance rehausse mitoyenne est également prévue du côté du n°113 pour éviter les vues préjudiciables pour le voisinage, que cette rehausse et une partie de la terrasse présentent une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la première dépasse le plus profond et la deuxième dépasse de plus de 3m la construction voisine la moins profonde de 3m sans prévoir un recul suffisant ;

Considérant que cette terrasse permet à un logement 2 chambres de disposer d'un espace extérieur bienvenu et d'en améliorer l'habitabilité, que celle-ci n'a qu'un impact limité (pas d'impact sensible) sur le voisinage ;

Considérant qu'une chambre et un bureau sont aménagés au 3^e étage, qu'une 2^e chambre prend place sous les combles, qu'un escalier secondaire est construit pour y accéder, que la chambre en façade avant bénéficie d'une salle de douche privative, qu'une 2^e salle de bain est également aménagée et que la démultiplication des salles d'eau semble excessive pour un logement accueillant une famille ;

Considérant que la chambre sous combles présente une importante dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où sa hauteur sous plafond est inférieure à 2,30 m sur plus de 50% de sa surface, qu'il n'est donc pas envisageable d'y aménager une chambre ;

Considérant qu'il convient de garder cet espace au profit d'un espace de rangement privatif supplémentaire, que pour garantir un logement de 2 chambres, il est envisageable de supprimer le bureau au 3^e étage, de revoir l'accès aux combles en diminution son emprise, d'aménager une seule salle de bain commune et d'aménager donc une 2^e chambre conforme ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications (remplacement des châssis sans double cadre dans les impostes, remplacement de la porte d'origine par un panneau vitré, ...);

Considérant que le demandeur précise en séance qu'il s'avère que la façade n'est pas en brique jaune mais bien en brique rouge, peinte, que dès lors la façade sera décapée et remise dans son état initial ;

Considérant que la porte d'entrée proposée présente une intégration peu harmonieuse, qu'elle présente une proportion d'imposte trop importante, qu'il y aurait lieu de proposer un dessin s'inspirant des portes d'origine présentes dans la rue (imposte vitrée, panneaux pleins moulurés, ...);

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée et du 2^e étage ne présentent pas de double cadre dans leurs impostes et qu'il y aura lieu de respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant finalement que, moyennant certains aménagements, cette division permet de créer deux appartements de plusieurs chambres et rencontre ainsi sur le principe 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 le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement et qu'il y a donc lieu de réaliser le permis dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

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

- **Supprimer le bureau dans la pièce avant du sous-sol au profit d'un espace de rangement commun accessible par les communs uniquement ;**
- **Proposer, pour le duplex inférieur, une cage d'escalier privée qui tend à ne pas porter atteinte aux décors intérieurs (moultures, ...) et s'assurer de manière générale du maintien de l'ensemble des éléments de décors (plafonds, cheminées, portes, châssis, ...), un reportage photos intérieurs complet identifiant les éléments conservés sera joint à l'appui ;**
- **Maintenir ou rétablir une citerne afin de garantir une récupération des eaux pluviales ;**
- **Ne pas aménager de pièce habitable sous les combles**
- **Revoir l'escalier d'accès aux combles pour réduire son emprise, supprimer une salle d'eau et le bureau et aménager 2 chambres conformes aux normes d'habitabilité au 3^e étage ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine ;**
- **Proposer une porte d'entrée s'inspirant des portes d'origine présentes dans la rue (imposte vitrée, panneaux pleins moulurés, ...);**



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, reportage photos).

Les dérogations aux articles 8 (WC), 10 (éclairage naturel) du Titre II et à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-223** : modifier la répartition des logements en rehaussant l'immeuble d'un étage et en changeant la destination du restaurant au 1er étage, aménager une terrasse et modifier la façade / het wijzigen van de verdeling van de woningen met verhoging van het gebouw en met verandering van de bestemming van het restaurant op de eerste verdieping, de inrichting van een terras en de wijziging van de voorgevel

Boulevard Jamar 17

Demandeur / Aanvrager : DEN-INVEST SRL

N° dossier : PU2022-223 / 13/AFD/1853086

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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, 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 à l'inventaire scientifique ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, restaurant au 1^{er} étage, 2 logements par étage du 2^e au 4^e étage ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements en rehaussant l'immeuble d'un étage et en changeant la destination du restaurant au 1^{er} étage, aménager une terrasse et modifier la façade et plus précisément :

- Aménager un logement de 2 chambres en lieu et place du restaurant au 1^{er} étage ;
- Revoir les aménagements du 4^e étage en y aménageant un seul logement de 3 chambres au lieu des 2 logements existants ;
- Rehausser l'immeuble d'un étage pour y étendre le logement du 4^e étage ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de l'immeuble ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage ;
- Agrandir les balcons arrière du 2^e au 4^e étage ;
- Modifier la vitrine, le parement et la porte d'entrée au rez-de-chaussée de la façade avant ;
- Placer une tente solaire ;
- Réaliser des travaux structurels : agrandir la baie dans le mur porteur entre les 2 pièces arrière au 1^{er} étage, agrandir la baie entre la pièce avant et centrale aux 2^e, 3^e et 4^e étages en partie droite, placer un nouvel escalier entre le 4^e et le 5^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 ;



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

Considérant que l'immeuble est actuellement composé uniquement de logements de petite taille (studios et appartements de 1 chambre), que le changement de destination du restaurant au 1^{er} étage permet d'y aménager un logement de 2 chambres spacieux et qualitatif et répond à la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que le séjour dudit logement présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois légère et inhérente à la configuration des baies de la façade d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond très généreuse pour l'ensemble des pièces de vie ;

Considérant que la terrasse aménagée à l'arrière au 1^{er} étage s'implante dans la même profondeur que les balcons des étages ;

Considérant que ceux-ci ont été légèrement agrandis, que cette modification présente toutefois un impact minime sur le propriétés voisines au vu de leur configuration enclavée entre deux immeubles mitoyens de très grande hauteur ;

Considérant également que la profondeur des balcons est conforme à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet à chacun des logements de bénéficier d'un espace extérieur un peu plus confortable ;

Considérant que l'agrandissement des baies dans les murs porteurs centraux pour les logements de droite permet d'en accentuer le caractère traversant et dès lors un meilleur apport en lumière dans la pièce centrale ;

Considérant que l'aménagement d'un grand logement de 3 chambres et un bureau sur les deux derniers étages permet à nouveau d'apporter une plus grande mixité dans les typologies des logements de l'immeuble et est bienvenu sur le principe ;

Considérant que la chambre de droite présente un éclairage légèrement insuffisant, que celui-ci découle à nouveau de la configuration des baies de la façade avant, qu'il s'agissait déjà une pièce de vie à l'origine ;

Considérant que la hauteur importante de l'immeuble mitoyen de droite permet une rehausse de la volumétrie de la toiture ;

Considérant toutefois que l'implantation du dernier étage à distance de l'immeuble mitoyen de droite rend impossible toute future rehausse dudit immeuble et ne va pas dans le sens d'une anticipation de l'évolution du bâti de la rue ;

Considérant également que le dernier étage est uniquement ouvert vers la propriété de droite et propose une façade aveugle à l'avant dans l'alignement de la façade de l'immeuble, que cette composition est incongrue et ne permet pas de créer un dialogue avec l'espace public ;

Considérant la visibilité non négligeable de la rehausse depuis la rue, que sa matérialité la rend très prégnante et lui confère un caractère monolithique ;

Considérant que la terrasse aménagée en toiture induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et présente une configuration très étroite la rendant peu praticable et peu qualitative pour un logement de telle taille ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir l'expression et l'emprise de la rehausse afin d'offrir un dialogue avec la rue et des possibilités de vues et d'éclairage autres qu'exclusivement vers la propriété de droite ;

Considérant que la façade a subi de nombreuses modifications regrettables au cours des années, que la présente demande vise entre autre à régulariser une partie de ces dernières ;

Considérant qu'une tente solaire a été placée sur toute la largeur de la façade, que celle-ci présente une saillie et une hauteur conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait toutefois lieu de limiter son emprise à la largeur de la vitrine commerciale afin de distinguer clairement l'entrée des logements ;

Considérant que les menuiseries de la vitrine et de la porte d'entrée ont été remplacées par de l'aluminium doré sans respect du dessin, de la configuration et des divisions d'origine, qu'il est prévu d'en maintenir les divisions et le dessin actuels mais en aluminium gris clair, que ces modifications appauvrissent l'expression architecturale de la façade ;

Considérant que le parement du rez-de-chaussée en marbrite a été remplacé par de la faïence verte, que cette modification semble ancienne et présente une intégration relativement satisfaisante ;



Considérant enfin que les châssis des étages sont indiqués en aluminium blanc sur l'élévation projetée, que les photos fournies laissent apercevoir que ceux de plusieurs étages semblent en PVC, que certains châssis ne présentent pas de double cadre dans les parties fixes, qu'il y aurait lieu de retrouver une uniformité de traitement pour l'ensemble ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des modifications importantes afin d'améliorer son intégration dans le cadre bâti environnant et ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE, sous réserve de l'avis du SIAMU et à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- Revoir la volumétrie et l'expression de la rehausse de l'immeuble ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre aux actes d'instruction, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence - annexe I, statistique et proposition PEB - et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-14** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de café à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond van café naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Rue de Mérode 88

Demandeur / Aanvrager : Caelex - S.C.S
 N° dossier : PU2022-14 / 13/AFD/1829598

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, 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 du CoBAT (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 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)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de café à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume et la façade et plus précisément :

- Aménager un logement au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
- Ouvrir une baie au sous-sol ;
- Démolir les cheminées au rez-de-chaussée ;
- Construire un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Réaliser un nouveau volume au sous-sol ;
- Réaliser une annexe au rez-de-chaussée ;
- Modifier la teinte de la façade, de la corniche, les ferronneries, de la porte d'entrée, des bandeaux, des châssis ;
- Supprimer les trous de boulin de la façade, les encadrements aux baies et modifier les matériaux de la toiture (brisis) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée d'espace commercial (café) à un logement duplex (d'une chambre) aménagé au rez-de-chaussée et au sous-sol ;

Considérant que la démolition des cheminées est prévue dans les espaces habitables du rez-de-chaussée, que l'immeuble date d'avant 1932, que de ce fait l'immeuble pourrait avoir une valeur patrimoniale pour ses décors intérieurs mais qu'aucun reportage photographique n'est fourni afin d'émettre un avis à ce sujet ;



Considérant que l'aménagement de ce logement engendre la création d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée mais que ce nouveau volume déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il s'avance au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et qu'il densifie davantage cette dernière déjà fortement bâtie ;

Considérant que l'aménagement de la chambre principale du logement prend place dans la grande annexe existante à l'arrière, que cette dernière déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme de par son éclairage naturel insuffisant et que cela découle directement de la création de l'annexe additionnelle qui supprime une baie de la façade latérale du volume ;

Considérant que le séjour du logement déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa superficie est insuffisante en vue de l'aménagement d'un logement d'une chambre ;

Considérant que l'extension de l'espace du sous-sol à l'arrière densifie également la parcelle ;

Considérant que l'extension du logement au sous-sol occupe la majorité de la superficie, que le projet ne prévoit pas d'espace de rangement privatif, ni commun, pour les deux logements de l'immeuble, que les espaces proposés (salle de sport et rangement) ne justifient pas la création d'un duplex et que les aménagements en sous-sol laissent présager leur utilisation en locaux habitables (chambres à coucher, ...);

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée densifie exagérément la parcelle, que la situation quasiment de plain-pied du rez-de-chaussée et le faible dégagement à l'arrière ne permet pas l'aménagement d'un logement qualitatif (vis-à-vis, exposition aux nuisances de la voirie...), que ce logement ne répond pas à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et création de logement aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la modification de la teinte générale du parement de la façade de blanc à gris foncé appauvrit l'expression de cette dernière et qu'un tel coloris se détache de son contexte bâti environnant, compromettant dès lors son intégration, que cette teinte ne correspond pas à la typologie néoclassique de la façade ;

Considérant que les photos révèlent que cette même teinte a été appliquée aux éléments supérieurs de la façade (corniche, lucarne, brisis), que le matériau du brisis de la toiture a été remplacé par un lattis de même coloris compromettant également l'harmonie générale ;

Considérant sur base des photographies fournies que certains de ses éléments ornementaux (consoles, bandeaux horizontaux, ...) possèdent une teinte grise plus foncée, que ces éléments ne sont pas renseignés dans la légende de l'élévation projetée mais que pour les mêmes raisons précitées, cette teinte ne correspond pas à la bonne expression de la façade ;

Considérant que l'élévation projetée indique le retour à une ferronnerie en fer forgé pour le balcon au 1^{er} étage mais que le dessin proposé tend à simplifier le modèle, appauvrissant l'expression de la façade et qu'un retour au dessin d'origine permettrait de retrouver le caractère classique de la bâtisse ;

Considérant que le matériau bois pour les châssis de la façade constitue une caractéristique qualitative pour l'expression de la bâtisse mais que le coloris de ces derniers n'est pas précisé, que les proportions des impostes diffèrent entre le 1^{er} et le 2^e étage et que les montants et traverses sont surdimensionnés, altérant ainsi l'harmonie générale ;

Considérant que la nouvelle porte présente un dessin plutôt contemporain, qu'elle présente également la teinte « gris foncé » (anthracite), que cela ne correspond pas au caractère néoclassique de l'immeuble et qu'un retour au modèle d'origine est préconisé ;

Considérant que les encadrements des baies de la façade ont été supprimés, que cela contribue également à son appauvrissement, que tous les éléments en pierre bleue ne sont pas renseignés dans la légende et que ces derniers devraient être maintenus apparents ;

Considérant que la demande vise à régulariser une situation existante et en grande partie déjà mise en œuvre mais que la décision dans cet avis ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

Considérant qu'au vu des différents éléments précités, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci 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 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-201** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de magasin à bureau, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van bestemming van de commerciële begane grond van winkel tot bureau, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras
Rue de Bosnie 36

Demandeur / Aanvrager : CornerStone - S.R.L. (Lange)
 N° dossier : PU2022-201 / 13/AFD/1850260

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) art. 126§11 du CoBAT (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique 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)
- art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements aux étages et crèche au rez-de-chaussée ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-003/13, dressé le 30/01/2013 pour :

- Modifications structurelles : placement d'un escalier métallique extérieur, d'un ascenseur, d'une poutrelle métallique et d'une poutre en béton ;
- Modification de la répartition des logements : extension vers les combles du logement du 4^e étage avec escalier privatif ;
- Modification de la façade en ZICHEE : modifications de la division de la vitrine du commerce au rez-de-chaussée (sans respect des caractéristiques d'origine), du soubassement et de la corniche ;
- Aménagements intérieurs : cloisonnement intérieur des logements non conforme aux normes d'habitabilité au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Modification de volume par la création d'une terrasse avant ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de magasin à bureau, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Réaliser un gaine d'ascenseur ;
- Suppression partielle du mur central porteur du bâtiment ;
- Construire un escalier pour le duplex supérieur ;
- Création d'un volume de circulation verticale à l'arrière ;



- Couvrir la cour ;
- Réaliser un retrait en façade avant au rez-de-chaussée ;
- Construire une terrasse en creux dans le versant de la toiture ;
- Modifier la façade au rez-de-chaussée ;
- Suppression partielle de la corniche ;
- Modifier les châssis ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/01/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation de fait l'immeuble à subi de nombreuses transformations, notamment volumétriques à caractère structurel lourd ;

Considérant que le volume des escaliers extérieurs à l'arrière déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il prend place au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et qu'au vu de la dimension réduite de la surface libre dans la cour, une telle construction surdensifie la parcelle et présente une avancée importante au regard de la construction voisine arrière ;

Considérant que ce volume de circulation verticale déroge également à l'article 6 du même titre du Règlement Régional d'Urbanisme car il excède en hauteur le voisin bâti le plus haut et que de par cette configuration présentant un avancement prononcé, l'escalier ouvert impose un vis-à-vis important par rapport au voisinage ;

Considérant que le caractère ouvert des escaliers dans ce contexte densément bâti est propice à générer d'autres types de nuisances, notamment sonores (réverbération des sons en angle d'îlot, escalier en tôle métallique et passage de personnes) ;

Considérant que le placement d'une gaine d'ascenseur, représente une intervention structurelle lourde pour ce type de constructions, que son implantation supprime la cage d'escalier principale d'origine, qu'elle altère la configuration spatiale, le caractère architectural à tous les étages et que cette suppression ne justifie pas la construction d'un volume aussi conséquent pour une cage d'escaliers ;

Considérant de plus que l'entièreté de la cour arrière a été couverte au rez-de-chaussée dérogeant ainsi à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'urbanisme du fait de son entière imperméabilisation, que cela contribue à accentuer la densité bâtie au sein de la parcelle, que cela ne répond pas à la volonté communale et régionale en matière d'embellissement d'intérieurs d'îlots, de stimulation de la biodiversité et de gestion des eaux de pluie ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial de magasin à bureau est admissible au vu de la prescription 0.14 du PRAS tolérant l'aménagements de bureaux dont la surface totale est inférieure à 75m² et ce même si le solde bureau de la maille (CASBA) est saturé ;

Considérant que le changement de la destination du rez-de-chaussée en tant que bureau ne justifie pas la couverture totale de la cour et qu'au vu de l'espace disponible à ce niveau le rangement prévu pour les vélos pourrait prendre place ailleurs ;

Considérant que le retrait frontal réalisé au niveau de toute la façade du rez-de-chaussée appauvrit l'ensemble de l'expression de la bâtisse rompant radicalement avec ce langage architectural typique d'avant 1932 ;

Considérant en outre qu'un tel retrait est générateur de nuisance et de problèmes de gestion d'un espace résiduel en contact direct avec l'espace public (dépôt d'ordures, insalubrité, salissures, occupation nocturne ...), qu'il réduit l'espace disponible à la fonction prévue du rez-de-chaussée et accentue davantage le caractère lourd de l'intervention structurelle ;

Considérant que l'extension du logement au 4^e étage vers l'étage supérieur (5^e) ajoute une nouvelle typologie au sein de l'immeuble mais ne répond pas à la volonté communale et régionale en matière de création de logements pour familles avec enfants, que cela augmente le nombre de logements de petite capacité et ne justifie pas l'occupation de deux étages ;

Considérant que le bureau de ce logement duplex déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son éclairage naturel est insuffisant pour un local habitable ;

Considérant que le positionnement de l'escalier interne à ce logement engendre des espaces résiduels (rangement/buanderie) orientés vers la façade avant, que les baies avant pourraient bénéficier aux locaux habitables du logement que cela appauvrit les qualités spatiales ;

Considérant que la terrasse aménagée dans le volume du versant avant pour ce logement génère des vues directes sur le voisin de droite ;

Considérant que la création de cette terrasse engendre la suppression de la partie droite de la corniche, que la partie maintenue à gauche appauvrit l'expression de la façade et altère sa composition ;



Considérant de plus que cette partie de corniche maintenue a été remplacée par un modèle simplifié manquant d'intégration dans l'ensemble et qu'il convient de retrouver la corniche d'origine le long de toute la façade ;

Considérant que les châssis de part et d'autre de la travée centrale de la façade ont été remplacés par des ouvrants d'un seul tenant, que cela tend à simplifier l'expression de cette dernière, s'intègre peu aux langages des façades voisines et qu'il convient de revenir aux caractéristiques d'origine pour ces châssis ;

Considérant que les châssis des porte-fenêtre aux balcons ont également été remplacés et qu'il convient de revoir leur modèle de sorte à remettre des allèges pleines en panneaux de bois moulurés en accord avec l'esthétique d'origine pour ses menuiseries ;

Considérant que le placement de stores aux baies, bien qu'ils soient intégrés au volume de la façade, altèrent son expression, que leur coloris ne s'intègre pas à l'ensemble, que la traverse et encadrement du store secondaire présentent des dimensions importantes et qu'il convient dès lors de les supprimer ;

Considérant que l'expression du volume de la façade au rez-de-chaussée est à revoir et par conséquent ses menuiseries le sont également ;

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

Considérant que la demande vise à régulariser la situation infractionnelle reprise dans le procès-verbal mais que l'issue de cet avis ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

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 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-275** : modifier les aménagements intérieurs d'une maison avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume construit et la façade arrière et créer deux terrasses. / het wijzigen van de binneninrichtingen van een huis met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van het gebouwde volume en van het achtergevel en de inrichting van twee terrassen.

Rue de la Victoire 201

Demander / Aanvrager : Monsieur Max Uebe

N° dossier : PU2022-275 / 13/AFD/1860727

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de l'art. 126§11 du CoBAT (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)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume construit et la façade arrière et créer deux terrasses, et plus précisément :

- Rehausser la façade arrière au 2^e étage ;
- Rehausser la toiture au 3^e étage ;
- Aménager des terrasses aux 2^e et 3^e étages ;
- Réaliser des travaux structurels : placer un escalier interne entre le 2^e et le 3^e étage, reconstruire une partie du plancher du 3^e étage

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 09/01/2023 au 23/01/2023 ;

Considérant que la note explicative fournie précise que la rehausse de la toiture à l'arrière au 3^e étage vise à pouvoir aménager une pièce de vie supplémentaire de type salle polyvalente (chambre, bureau, salle de jeux) pour la maison unifamiliale de 4 chambres ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière au 2^e étage est justifiée par la volonté d'améliorer la hauteur sous plafond de la chambre concernée et de créer une large baie vitrée permettant également un apport en lumière généreux, que ces aménagements vont dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité de cette pièce de vie ;



Considérant que ces modifications volumétriques sont invisibles depuis l'espace publique, conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme et qu'au vu de l'implantation de la maison entre deux profils mitoyens plus hauts et plus profonds, aucune rehausse mitoyenne n'est nécessaire ;

Considérant que le principe de rehausse du versant arrière dans sa totalité garantit l'absence d'intervention en façade à rue et versant avant, à condition toutefois de réduire la hauteur du dernier niveau de manière à conserver la tuile faitière ;

Considérant dès lors que l'impact de ces augmentations volumétriques est limité et acceptable ;

Considérant que la terrasse projetée au 2^e étage présente une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse légèrement le profil mitoyen le plus profond ; que cependant cette dérogation est limitée et ne génère pas de nuisance sur le voisinage ;

Considérant qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et d'aménager une toiture verte non accessible dans la zone de retrait ;

Considérant que la terrasse du 3^e étage attenante à l'espace polyvalent présente une profondeur restreinte n'y permettant pas une occupation importante, que sa position en retrait des profils mitoyens permet de limiter les vues problématiques et d'éviter des rehausses mitoyennes, que celle-ci est dès lors acceptable ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que l'ensemble des interventions se situent en façade arrière, ne portent pas atteinte à la valeur patrimoniale du bien et se font dans le respect du bâti attenant, que celles-ci permettent une amélioration de l'habitabilité de la maison ;

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

- Réduire légèrement la hauteur du dernier niveau de manière à conserver la tuile faitière



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-281** : modifier le nombre de logements, modifier le volume construit et la façade avant avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal van de woningen, het wijzigen van het gebouwde volume en de voorgevel met inrichting van structurele werken

Rue de la Victoire 171

Demandeur / Aanvrager : IMMO SCHOONEJANS
N° dossier : PU2022-281 / 13/AFD/1861901

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, 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)

DEROGATIONS :

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 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 : commerce (pharmacie) au rez-de-chaussée, 1 logement unifamilial aux étages du n°169 et 1 logement unifamilial aux étages du n°171 ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements, modifier le volume construit et la façade avant avec réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial aux étages du n°169 en 3 studios ;
- Diviser le logement unifamilial aux étages du n°171 en 3 studios ;
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture du n°171 ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant et supprimer le balcon au 1^{er} étage du n°171 ;
- Réaliser des travaux structurels : agrandissement de baies dans les murs porteurs au rez-de-chaussée, création d'un passage entre les cages d'escalier des deux immeubles au 1^{er} étage, construction de mezzanines sous combles ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/01/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le dossier comporte des éléments relatifs à l'ancienneté des unités de logements, que ces derniers ne permettent toutefois pas de les avaliser (seuls 2 compteurs gaz étaient présent en 2000) ;

Considérant que la note explicative et le formulaire d'annexe I fournis précisent que le projet vise à régulariser la division des immeubles en 6 studios, que la plupart des aménagements proposés ne s'apparentent toutefois pas à des espaces indifférenciés (chambre des logements du 1^{er} et 2^e étages séparée du séjour par une baie de la dimension d'une porte) ;



Considérant dès lors que les logements des 1^{er} et 2^e étages doivent être considérés comme des logements de 1 chambre, que ceux-ci présentent de nombreuses et systématiques dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme témoignant de leur mauvaise habitabilité et plus précisément aux article 3 (superficie minimale) pour les séjours des logements de droite et pour les chambres des 4 logements, article 8 (WC) pour les dimensions du local WC et l'absence de sas entre le séjour et le WC des 4 logements, article 10 (éclairage) pour les séjours des 4 logements ;

Considérant que les 2 studios en duplex sur les 3^e et 4^e étages présentent également des dérogations aux articles 8 (WC) pour les dimensions de leur local WC et 4 (hauteur sous plafond) pour le salon du logement de droite et les « coins chambres » des 2 logements en mezzanine ;

Considérant que la lucarne construite en versant arrière de la toiture au n°171 n'offre une hauteur sous plafond que de 2,14m et ne va pas dans le sens de l'amélioration de l'habitabilité du logement, que cette construction supplémentaire n'est dès lors pas justifiée ;

Considérant l'absence d'information quant à la destination des caves du sous-sol, qu'aucun local de rangement commun pour les vélos ni aucune cave privative ne semblent prévus pour un immeuble de 6 logements, que cette situation ne répond pas au bon aménagement de lieux ;

Considérant que tous les logements sont de petite taille, qu'aucune mixité n'est proposée au sein de l'immeuble, que les travaux réalisés ne vont dès lors pas dans le sens de l'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 châssis des étages ont été remplacés par du PVC blanc sans respect du cintrage et des proportions des menuiseries d'origine, que le balcon et la porte-fenêtre au 1^{er} étage du n°171 ont été supprimés ;

Considérant qu'aucune amélioration de la façade n'est proposée, que ces modifications portent atteinte au patrimoine architectural des 2 immeubles et ne sont pas acceptables ;

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

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

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



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-217** : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements du bâtiment avant, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van het gebruik van het achtergebouw van werkplaats in woning, van de inrichting en het aantal der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, het plaatsen van terrassen

Rue de Neufchâtel 14

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Fabrice de Radiguès de Chennevière

N° dossier : PU2022-217 / 13/AFD/1852296

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.8 (WC)

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 ;

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 et garage/atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1998-92) portant sur l'ajout d'une annexe sur 2 niveaux à l'arrière, que lors de la visite de contrôle du 11/01/2022, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- Le bâtiment arrière a été aménagé en un appartement duplex
- Le duplex supérieur du bâtiment avant a été scindé en un appartement une chambre au 2^{ème} étage et un studio dans les combles
- La destination du sous-sol a été modifiée et il est désormais voué à des ateliers de restauration de meubles et de design
- Une évacuation non conforme de gaz brûlés a été placée en façade du bâtiment arrière (1er étage)

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements du bâtiment avant, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager des terrasses et plus précisément :

- Transformer l'atelier dans le bâtiment arrière en logement
- Supprimer 3 emplacements de parking
- Diviser le duplex du 2^e étage et combles en 2 unités de logement
- Supprimer la salle de jeu du duplex A au profit d'une cave



- Réaménager le duplex A au rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment avant
- Aménager un studio dans les combles du bâtiment avant
- Cloisonner le bâtiment arrière pour y aménager un duplex
- Créer des escaliers secondaires privés
- Créer 2 lucarnes en façade arrière
- Aménager une zone de cour et jardin
- Aménager une terrasse sur 2 niveaux en façade arrière du bâtiment à rue avec un escalier d'accès entre les deux
- Aménager une terrasse sur la toiture plate du bâtiment arrière

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 31/1/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien se situe dans un îlot vaste et peu construit et que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un logement dans le bâtiment arrière, initialement destiné à accueillir un atelier ;

Considérant que la distance entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière est suffisante pour limiter les vis-à-vis entre les différents logements (9,45m au rez-de-chaussée) et que l'aménagement d'un logement dans le bâtiment en fond de parcelle ne soulève pas d'objection majeure ;

Considérant que le séjour, la cuisine et un atelier prennent place au rez-de-chaussée (bâtiment arrière), que l'atelier/bureau ne bénéficie d'aucun éclairage naturel et présente donc une importante dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette pièce ne peut être aménagée en local habitable (espace de rangement accessoire au logement) ;

Considérant qu'une salle de bain y est attenante et qu'il n'est en aucun cas acceptable d'y aménager une chambre ;

Considérant que le WC présent dans cette salle de bain du rez-de-chaussée engendre une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la pièce ne possède pas de sas entre le séjour et la pièce d'eau ;

Considérant que la chambre est aménagée au 1^{er} étage, qu'un dressing prend place du côté du mur aveugle et que la chambre bénéficie d'un accès à une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée, que cette dernière se situe entre le volume accueillant la salle de bain et le bâtiment mitoyen, qu'elle est dès lors acceptable mais qu'il convient de limiter strictement son emprise à la profondeur de l'annexe pour limiter des vues qui pourraient être préjudiciables aux propriétés voisines ;

Considérant que le duplex au rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment avant est existant de droit, que les aménagements intérieurs ont été légèrement modifiés, que la circulation interne au logement a été déplacée et que l'escalier privé ne se situe pas dans le volume d'annexe mais dans la pièce arrière ;

Considérant que dans le but d'aménager une 3^e chambre, la bibliothèque de la pièce centrale du 1^{er} étage a été supprimée pour aménager un bloc sanitaire (salle de bain, salle de douche et WC) et qu'une chambre secondaire remplace la salle de bain en façade avant ;

Considérant que les cloisons des espaces sanitaires sont visiblement conçues sous la forme d'une « boîte » afin de conserver les éléments de moulures des plafonds ;

Considérant que le hall permettant d'accéder à la chambre en façade arrière et dans lequel s'implante l'escalier privé a été aménagé en bureau ;

Considérant que le duplex supérieur du bâtiment avant a été scindé en un appartement une chambre au 2^e étage et un studio dans les combles et que ces 2 logements constituent une densification trop importante du bâtiment à front de rue ;

Considérant en effet que cette division ne répond pas 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 le seul logement de plusieurs chambres résultant du projet serait le duplex inférieur ;

Considérant qu'une salle de douche est cloisonnée dans la chambre en façade arrière du 2^e étage, que la chambre bénéficie d'un accès direct à une terrasse aménagée sur les toitures plates du 1^{er} étage ;

Considérant que, bien que l'emprise de la terrasse soit limitée à la profondeur de la construction voisine la plus profonde, l'aménagement de cette terrasse nécessite une rehausse mitoyenne importante du côté du n°16, que ce



bâtiment n'est pas affecté à du logement (équipement d'intérêt collectif) et que cette rehausse mitoyenne pourrait être acceptable moyennant qu'elle soit réalisée en dur et que l'emprise de la terrasse de droite soit réduite pour limiter les vues sur les parcelles voisines ;

Considérant que la cuisine du studio au 3^e étage et combles présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où sa hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50m imposés ;

Considérant que le studio bénéficie d'une espace de rangement en mezzanine bienvenu, que celui-ci ne peut pour autant pas être dédié à une chambre ;

Considérant que la zone de cour et jardin est imperméabilisée sur plus de 50% de sa superficie, qu'il y a lieu de respecter l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (50% minimum de pleine terre plantée) ;

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:

- Supprimer l'atelier/bureau du bâtiment arrière au profit d'un local non habitable (rangement par exemple) ;
- Respecter l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (minimum 50% de pleine terre plantée) ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses
- Limiter l'emprise de la terrasse du bâtiment arrière à la profondeur de l'annexe accueillant la salle de bain
- Limiter la terrasse aménagée au 2^e étage sur les toitures plates par un retrait d'1,90m par rapport au voisin de droite et réaliser la rehausse mitoyenne en dur
- Maintenir un duplex de plusieurs chambres aux étages supérieurs du bâtiment avant ;

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

Les dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) et 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-300** : construire une lucarne en versant arrière de la toiture (permis modificatif du PU2022-59) / de constructie van een dakkapel aan de achterkant van het dak (wijziging van de vergunning PU2022-59)

Rue de Lausanne 26

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Charles Henry A van der Straeten
N° dossier : PU2022-300 / 13/AFD/1863946

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : Ecole communale n°6 rue de Bordeaux 14

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 l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS : /

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-59) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade et réaliser des travaux structurels, que ce permis a été notifié en date du 03/10/2022 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 1 logement d'une chambre au rez-de-chaussée et entresol, 1 logement d'une chambre au 1^{er} étage, 1 duplex de 2 chambres aux 3^e et 4^e étages ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le PU2022-59 et à construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;

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 09/01/2023 au 23/01/2023 ;

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

Considérant que le PU2022-59 proposait initialement la construction d'une lucarne en versant avant et d'une lucarne en versant arrière, que ce dernier a été octroyé notamment à condition de les supprimer ;

Considérant que le présent projet réitère la demande de construction d'une lucarne en versant arrière en revoyant sa configuration afin de limiter son impact sur les propriétés voisines ;

Considérant que la lucarne projetée vient s'accoler à l'immeuble mitoyen de gauche de très grande hauteur et n'est plus positionnée de manière centrale, que cette modification permet de limiter l'impact de la volumétrie sur les propriétés voisines au niveau de la perte de lumière et des vues plongeantes ;

Considérant que la lucarne projetée est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et dépasse le profil de toiture autorisé de moins de 2m, que l'incidence de cette construction est dès lors limitée ;



Considérant que la construction de la lucarne permet d'aménager une 3^e chambre dans le logement supérieur de 2 chambres, que l'immeuble est composé majoritairement de logements de petite taille, que cette modification va dès lors dans le sens de la volonté communale et régionale de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la chambre projetée présente un aménagement qualitatif et rationnel, que la lucarne offre les 2,50m sous plafond requis par le titre II du Règlement régional d'urbanisme sous sa toiture ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet va dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du logement et répond au bon aménagement des lieux ;

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



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-106** : agrandir la terrasse en façade avant, aménager une terrasse en façade arrière / het uitbreiden van het voorterras, het aanleggen van een achterterras
Rue d'Albanie 36

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Massimo Urbinati & Madame Elisa Ahn
 N° dossier : PU2022-106 / 13/AFD/1840849

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 3 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-109) portant sur la modification du volume et de la façade pour transformer le logement du 2^e étage en triplex et aménager une terrasse en façade avant, que ce permis a été notifié en date du 05/09/2017 ;

Considérant que lors d'une visite de contrôle du 29/03/2018 suite à une plainte, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis et que la rehausse des murs mitoyens est réalisée en ossature bois ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 10/04/2018 pour le non-respect des conditions du permis d'urbanisme PU2016-109 par la rehausse des mitoyens en ossature bois ;

Vu le procès-verbal subséquent de cessation dressé en date du 24/01/2022 suite à la régularisation de la situation ;

Vu qu'il est toutefois apparu que d'autres travaux ne respectaient pas les plans et impositions dudit permis ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la situation et donc à agrandir la terrasse en façade avant, aménager une terrasse en façade arrière et plus précisément :

- Aménager une terrasse en façade arrière et y installer un compost, une citerne d'eau de pluie et une plateforme d'accès pour l'entretien
- Modifier l'emprise de la terrasse en façade avant, octroyée dans le PU2016-109
- Déplacer la porte d'entrée de l'appartement supérieur sur le palier inférieur ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 ;



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

Considérant que lors de la demande de permis PU2016-109, la commission de concertation avait conditionné les reculs de 1,90 m de part et d'autre des mitoyens pour la terrasse en façade avant ;

Considérant que lors de la réalisation des travaux, il est apparu que cette configuration entraînait des problèmes d'accessibilité à ladite terrasse, que la hauteur de passage depuis la sortie de la terrasse sous le pan de toiture était insuffisante pour la rendre praticable ;

Considérant dès lors que l'emprise de la terrasse a été agrandie en faisant fi des 1,90 m imposés, que des solutions alternatives ont été mises en place pour limiter les nuisances qui en découlent et que la présente demande vise à régulariser ces travaux en infraction urbanistique ;

Considérant que, du côté du mitoyen de gauche (n°34), le corps de cheminée existant a été prolongé et fait office de pare-vue, que ces travaux ont été réalisés avec l'accord des voisins, qu'un acte sous seing privé a été rédigé pour accord entre propriétaires des deux fonds et que le pan de toiture est donc réduit à 60 cm de large vis-à-vis de l'axe mitoyen ;

Considérant que, du côté du mitoyen de droite (n°38), un pan de toiture de 1,37 m de large vis-à-vis de l'axe mitoyen est garanti et qu'un dispositif fixe de type bac à plantes de 60 cm est placé afin d'atteindre les 1,90 m imposés précédemment ;

Considérant que, au vu du reportage photographique fourni, la hauteur du garde-corps inscrit dans le pan de toiture est loin d'être suffisante pour garantir la sécurité des usagers de la terrasse, qu'il convient de garantir la prolongation du plan de toiture ou de placer une lisse discrète permettant de répondre aux normes en vigueur ;

Considérant également que la demande vise à aménager, sur la plateforme inaccessible en façade arrière, un compost ainsi qu'une citerne de récupération d'eau de pluie, que ces travaux nécessitent le placement d'un garde-corps pour sécuriser l'accès à ladite plateforme pour son entretien ;

Considérant que ces travaux s'apparentent à l'aménagement d'une terrasse, que cette dernière se situe en promontoire sur l'intérieur d'îlot, qu'elle est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines, que le placement du garde-corps engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elle n'est dès lors pas acceptable en tant que terrasse ;

Considérant toutefois que l'usage de cette plateforme uniquement pour l'accès à la citerne et au composte peut être toléré ;

Considérant qu'il est également prévu d'isoler le mur mitoyen du côté du n°34 en intérieur d'îlot, que ces travaux ne génèrent pas de gêne particulière pour le voisinage (surépaisseur au-dessus d'une partie construite, pas de perte de jouissance), que celle-ci est toutefois soumise au droit des tiers et que ces travaux ont donc également fait l'objet de l'acte sous seing privé ;

Considérant que la privatisation de la cage d'escalier se fait désormais sur le palier du 1^{er} étage, que cette modification ne soulève pas d'objection majeure ;

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 utiliser la toiture de la plateforme comme terrasse (accès limité pour les citerne et compost) ;
- Prévoir un garde-corps suffisant pour garantir la sécurité des usagers de la terrasse en façade avant ;

Les dérogations à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-289** : modifier les façades du rez-de-chaussée / het wijzigen van de gevels van de begane grond
Rue de l'Aqueduc 54

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Patrick Kapinga Kiehm et Madame Kisekendi
 N° dossier : PU2022-289 / 13/AFD/1862962

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, 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 "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : Maison Art nouveau n°92 rue Africaine

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

DEROGATIONS :

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

art. 15 (Généralités)

art. 20 (Vitrines)

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 dans le périmètre de protection du bien classé sis 92 rue Africaine ;

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 avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-168) visant à modifier les façades au rez-de-chaussée et plus précisément à régulariser la devanture commerciale (modification du parement et de la proportion des vitrines, modification des divisions des vitrines), que ce permis a été notifié en date du 26/09/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les façades du rez-de-chaussée et plus précisément :

- Modifier la teinte des châssis des vitrines de bois naturel à bleu foncé ;
- Peindre les panneaux décoratifs en bois au-dessus des vitrines en bleu foncé ;

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 09/01/2023 au 23/01/2023 ;

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

Considérant que les châssis des vitrines et les panneaux décoratifs étaient initialement en bois naturel, comme en témoignent les photographies de 1996 fournies à l'appui de la demande de régularisation du PU2022-168 ;

Considérant que la modification des teintes induit des dérogations aux articles 15 et 20 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;



Considérant toutefois que la peinture projetée a déjà été réalisée, que celle-ci propose un bleu foncé se rapprochant du gris anthracite, que cette teinte sobre présente une intégration relativement satisfaisante dans le bâti environnant ;

Considérant en effet que plusieurs immeubles avoisinants présentent des menuiseries de teinte bleu/gris tant dans la rue Africaine que dans la rue Américaine, que ces modifications ne tranchent dès lors pas démesurément dans le périmètre dans lequel s'implante le bien ;

Considérant également qu'une teinte différente est envisageable afin de marquer le rez-de-chaussée et la fonction commerciale du bâtiment comme c'est déjà le cas dans la plupart des immeubles formant la place de la Trinité et ne porte pas atteinte à l'architecture de la façade ;

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

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



Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-207** : construire 2 auvents et un jacuzzi en fond de parcelle / het bouwen van 2 overkappingen en een jacuzzi aan de achterkant van het eigendom
Rue Capouillet 22

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Franco COZZANI
 N° dossier : PU2022-207 / 13/AFD/1851569

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

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

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

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

Considérant que la demande vise à construire 2 auvents et un jacuzzi en fond de parcelle ;

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 09/01/2023 au 23/01/2023 ;

Considérant que le bien se situe dans un intérieur d'îlot assez vaste, que plusieurs des immeubles de la rue bénéficient d'un jardin aux dimensions particulièrement importantes et d'une petite dépendance construite en fond de parcelle ;

Considérant que, pour le bien concerné par la demande, aucun permis ne fait mention d'un bâtiment en fond de parcelle, que cependant en situation de fait, une cave à vins y est aménagée et que cette cave pourrait confirmer l'existence d'un bâtiment de fond de parcelle au moment de la construction du bien ;

Considérant que la demande vise à couvrir la terrasse existante par un auvent dans le but de la rendre plus praticable en tout temps et d'améliorer les problème d'étanchéité par rapport à la cave en sous-sol ;

Considérant que la couverture de la terrasse sera réalisée en structure bois recouverte de tuiles rouges afin de respecter le langage architectural des dépendances de la rue, que l'escalier d'accès à la cave est également couvert dans un souci d'unicité du projet, qu'il y a lieu de trouver une articulation plus judicieuse des 2 toitures ;

Considérant que le projet prévoit également le placement d'un jacuzzi extérieur accolé au mur mitoyen de droite, qu'un chemin pavé est créé pour accéder audit jacuzzi ; que celui-ci prévoira un dispositif de filtration non chloré, conformément aux informations fournies en séance ;



Considérant que le placement de ce dernier ne soulève pas d'objection majeure, qu'il s'agit d'un agrément qui se prête à l'utilisation de la zone de cour et jardin d'une maison unifamiliale et que son installation est réversible ;

Considérant que ces travaux entraînent une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la parcelle est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ de sa surface et que l'auvent dépasse la construction voisine la plus basse de 3 m (parcelle de gauche construite partiellement) ;
Considérant cependant qu'aucun volume fermé n'est construit, que la superficie perméable n'est que très peu réduite et que le projet ne soulève donc pas d'objection majeure ;

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

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



Point 16.

Demande / Aanvraag : Permis Mixte : **FD2021-27** : Réaffecter le site garage Paul Cousin :démolir/reconstruire partiellement, transformer et étendre l'immeuble sis Chaussée de Charleroi 233-239; démolir/reconstruire l'immeuble sis rue Moris 24-30; construire un bâtiment sis rue Moris 14; démolir partiellement et transformer les constructions situées en intérieur d'îlot / Hergebruik van het terrein van de Paul Cousin garage : Gedeeltelijke afbraak/verbouwing, transformatie en uitbreiding van het gebouw Charleroisteenweg233-239; afbraak/verbouwing van het gebouw aan de Morisstraat 24-30; bouwen van een gebouw aan de Morisstraat 14; Gedeeltelijke afbraak en transformatie van de gebouwen in het binnenste van het blok **Chaussée de Charleroi 233 - 239**

Demandeur / Aanvrager : KORAMIC REAL ESTATE
N° dossier : FD2021-27 / 13/PFD/1782007

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2023 au 31/01/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 34 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

RCU :

Zone de protection : Unesco

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

- **Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**

- Prescription générale 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Prescription générale 0.9 : Clause de sauvegarde (<20%) ;
- Prescription générale 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU ;
- Prescription particulière 2.5.2 : Modification des caractéristiques du cadre urbain environnant
- Prescription particulière 22.2 : Superficie de plancher des commerces compris entre 1000 et 2500m² en liseré NC.

- **Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :**

- Application de l'article 176/1 : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois d'un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et d'un permis d'urbanisme ;
- Application de l'article 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'annexe B ;
- Application de l'article 126 §11, titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) :
 - Article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Article 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
 - Article 6 : Toiture (hauteur) ;
- Application de l'article 153 §2.12: dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ Quartier de l'Hôtel de Ville)

- **Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**

- Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics

- **Application de l'article 207 §1.14, titre V du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) :**

- Article 207 : Bien à l'inventaire ;
- Article 237 : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci).

Soumis à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- **Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**

- Prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics

- **Application de l'article 207 §1.14, titre V du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) :**

- Article 207 : Bien à l'inventaire ;
- Article 237 : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci).



AVIS URBAN – Direction Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction du Patrimoine Culturel :

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par KORAMIC REAL ESTATE pour « réaffecter le site garage Paul Cousin - démolir/reconstruire partiellement, transformer et étendre l'immeuble sis Chaussée de Charleroi 233-239 - démolir/reconstruire l'immeuble sis rue Moris 24-30 - construire un bâtiment sis rue Moris 14 - démolir partiellement et transformer les constructions situées en intérieur d'îlot », Chaussée de Charleroi n°233-239 et Rue Moris n°14 et n°24-30 ;

1/ Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien est dans le périmètre du RCUZ (Règlement communale d'urbanisme zoné) « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Attendu que le bien est repris à l'inventaire online du Patrimoine Architecturale de la région de Bruxelles-Capitale, sous le nom de « Chaussée de Charleroi 233-235-237-241, Rue Moris 14, 24-26-28-30 » ;

Attendu que le bien se situe dans une zone de protection UNESCO, dénommée « Hortamus » ;

Attendu que le bien se situe du côté de la chaussée de Charleroi près d'une zone de protection, dénommée « *Maison personnelle et atelier de l'architecte Victor Horta* » ;

Attendu que le bien se situe du côté de la rue Moris près d'une zone de protection, dénommée « *Maison personnelle et atelier de l'artiste-peintre Jean Gouweloos* » ;

Vu la demande de permis d'urbanisme (réf Nova : 13/PFD/691088) introduite le 13/07/2018, pour « *transformer et démolir partiellement un ancien garage automobile reconverti actuellement en grand commerce spécialisé en 60 logements répartis sur 2 bâtiments à front de rue et en intérieur d'îlot, commerces au rez-de-chaussée côté chaussée de Charleroi et partiellement dans les structures maintenues en intérieur d'îlot, et parking souterrain de 67 emplacements* » ;

Attendu que le projet vise à réaffecter le site garage Paul Cousin - démolir/reconstruire partiellement, transformer et étendre l'immeuble sis Chaussée de Charleroi 233-239 - démolir/reconstruire l'immeuble sis rue Moris 24-30 - construire un bâtiment sis rue Moris 14 - démolir partiellement et transformer les constructions situées en intérieur d'îlot ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- application de la 0.9 du PRAS : Clause de sauvegarde (<20%);
- application de la 0.12 du PRAS : Modification totale ou partielle d'un logement en zone habitable;
- application de la 2.5.2 du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- application de la 22 du PRAS : Superficie de plancher des commerces comprise entre 1000m² et 2500m²
- application de l'art. 176/1 du CoBAT: MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois d'un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et d'un permis d'urbanisme ;
- application de l'article 3 du Titre I du RRU : Implantation de la construction (mitoyenneté) ; qui n'a pas lieu d'être
- application de l'article 4 du Titre I du RRU : Profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 5 du Titre I du RRU : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
- application de l'article 6 du Titre I du RRU : Toiture d'une construction mitoyenne
- application de l'art. 153§2.al2 du CoBAT: Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;
- application de l'art. 175/15 du CoBAT: Projet soumis à RI au vu de l'annexe B :
 - 26/ garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteurs, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, ect., comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
 - 31/ Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1250m² et 5000m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteurs
 - 32/ Logements dont la superficie de plancher dépasse les 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteurs
- application de l'art. 188/7 du CoBAT: MPP à la demande d'un RCU (RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »)



- Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
- application de la 21 du PRAS : Modification visible depuis l'espace publics sauf PPAS/règlement ou patrimoine (en ZICHEE);
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT : Bien à l'inventaire;
- application de l'art. 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Attendu que la demande (version 2) a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/01/23 au 31/01/23, enquête durant laquelle il y a eu 34 réclamations introduites ;

Vu les avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12/10/2021 et du 07/11/2022 ;
Vu l'avis du Bouwmeester Architecte sur les documents modifiés datés du 05/02/2021 ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 06/09/2021 ;
Vu les avis d'Access and Go du 29/10/2021 ;

Vu l'avis Favorable sous conditions de la Commission de Sécurité ASTRID du 21/09/2021 et du 22/11/22 imposant une couverture radioélectrique Indoor ASTRID dans :

- L'espace commercial droit et celui de gauche (RDC et R+1) du bâtiment A (Chaussée de Charleroi n°233-239) dont les capacités d'accueil sont supérieures à 150 pers. ;
- Dans le parking souterrain dont la surface est supérieure à 2500m² et qui est accessible au public ;

Vu le complément du rapport d'incidences fait par le bureau d'étude « Agora », en septembre 2022 ;

Vu l'avis de la commission Royale des Monuments et des Sites du 22/03/2022 ;

Vu la demande de permis d'environnement de classe IB introduite par KORAMIC REAL ESTATE S.A., Kapel ter Bede, 84 à 8500 Kortrijk pour l'exploitation d'un parking couvert pour 65 véhicules à moteur ainsi qu'un magasin de vente au détail d'une superficie totale de 2.241,7 m² dans un immeuble de logements, magasin et bureaux sis chaussée de Charleroi, 233 - 239 à Saint-Gilles ;

Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête publique du 02/01/23 au 31/01/23 portent principalement sur les aspects suivants :

- Les bâtiments proposés entraîneraient un nombre beaucoup plus élevé de personnes vivant dans le voisinage ;
- La façade des constructions proposées dans la rue Moris sont plus hautes que le reste du quartier, résultant en une perte de vue et beaucoup d'ombre dans la rue et la cour de l'école ;
- Les travaux auront une incidence néfaste quotidienne sur leur quartier pendant trois ans ;
- La chaussée de Charleroi et la rue Morris sont déjà confrontées à de nombreux encombrements dus au tram, les nombreux passages des camions exacerberont ce phénomène ;
- Ce projet ne prévoit aucune infrastructure pour la collectivité ;
- L'offre excédentaire de biens immobiliers que propose le projet provoquera un exode des populations à faibles revenus vers la périphérie ;
- Les enfants jouant sur le site de l'Institut Saint Jean-Baptiste de la Salle devront supporter le bruit et la substance des travaux ;
- Le projet est démesuré, tant par la hauteur des nouvelles constructions que par leur profondeur ;
- Le projet prévoit un nombre de logements excessif au vu la surface de l'îlot, et conduirait à une pression sur cet îlot, une perte de vues, de lumières, d'intimité et des difficultés pour trouver des places d'accueil en crèches et à l'école vu l'augmentation du nombre d'habitants ;
- Le projet rendra le stationnement encore plus difficile pour tout le voisinage : ce problème de stationnement est déjà actuellement très important, et risque fortement de s'amplifier ;
- La perte d'intimité par la création de nouvelles vues de puis les logements projetés sur l'arrière des maisons de la Rue Moris et de la Rue d'Espagne ;
- Le projet engendrera des nuisances sonores, avec l'effet d'écho dans l'îlot (à cause des nouveaux murs qui cloisonneront totalement l'îlot) et avec les bruits provenant des nouvelles terrasses qui feront face à l'arrière des maisons de la Rue Moris et de la Rue d'Espagne (cet intérieur d'îlot est actuellement calme) ;
- Il y aurait également un impact sur l'école Saint Jean-Baptiste de la Rue Moris : sa cour de récréation, située le long de la Rue Moris, serait beaucoup moins ensoleillée suite à la rehausse du bâtiment au-dessus de l'actuel parking du Brico ;
- Le projet à un impact négatif sur l'ensoleillement des maisons à la rue Moris et la rue d'Irlande.
- Les plans adaptés (mis en ligne en décembre 2022) démontrent que les livraisons ne se feront pas « comme c'est déjà le cas » puisque le passage des camions en vue de la livraison dans la bâtiment n° 14 de la rue Moris se fera par une ouverture de 330 centimètres au lieu de l'actuelle qui fait un peu plus de 500 centimètres. En effet, une porte est prévue en vue de permettre l'accès aux logements aux étages. Dès



lors, si (selon les propres dires de Koramic) le déchargement des camions est actuellement peu aisé et occasionne régulièrement des gênes en plus d'être constitutif d'un danger potentiel pour les piétons et notamment les élèves. La réduction de l'entrée de la porte de plus de 170 centimètres augmente encore ce danger. Il est clair que le déchargement au moyen d'un camion d'un gabarit de 19 T maximum, gabarit tel qu'envisagé dans le rapport d'incidence de mars 2021, est impossible. Selon les nouveaux plans il serait question de camions d'une longueur de 8 mètres (soit de 5 tonnes). Vu cette multiplication des camions en vue de fournir l'approvisionnement du BRICO, il y aura un accroissement du danger, déjà présent selon KORAMIC, pour les piétons et du trouble occasionné au service de transport en commun.

- Les terrasses des 3^{ème} et 4^{ème} étages à l'arrière du n°24-30 rue Moris engendre des vues vers la façade arrière et le jardin de la parcelle située au n°22 (les terrasses semblent situées à moins de 1,90m de la limite mitoyenne ;
- Une multitude de dérogations aux RRU et RCUZ ne sont pas justifiées en ce qu'elles causent une nuisance importante aux riverains et notamment au niveau de l'ensoleillement et des nuisances sonores par la taille des différentes terrasses ainsi que par la profondeur des bâtiments, surtout celui de la rue Moris qui dépasse la taille des bâtiments voisins et donne une vue plongeante sur nos jardins ;
- La nouvelle façade de la chaussée de Charleroi n'est pas qualitative. Ceci est en désaccord avec l'intention qui est de protéger le patrimoine notamment art nouveau
- Le dernier niveau de l'immeuble projeté situé au n°24-30 rue Moris déroge à l'article 6 du Titre I du RRU et cette dérogation n'est pas justifiée. La hauteur de cet immeuble impacte fortement l'ensoleillement des voisins et de la rue Moris ;
- Certains murs mitoyens ne devraient pas être abaissés car cet abaissement engendre des vues depuis et vers les immeubles projetés. Il s'agit notamment du mur mitoyen à l'arrière du n°18 rue Moris ;

3/ Antécédents :

Considérant que cette demande de permis d'urbanisme a déjà fait l'objet d'une première commission de concertation en séance du 22/02/22, où les membres de la Région ont remis un avis Favorable conditionné et les membres de la commune de Saint-Gilles ont remis un autre avis Favorable conditionné ;

Que les conditions de cet avis de commission de concertation du 22/02/22 sont :

- *Se conformer à l'avis du SIAMU du 12/10/21 ;*
- *Se conformer à l'avis de Astrid du 21/09/21*
- *Se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité du 22/09/21 ;*
- *Répondre à l'avis AccèsAndGo du 29/10/21 ou solliciter des dérogations ;*
- *Fournir une note justifiant la démolition des bâtiments dans le projet ;*
- *Fournir une note paysagère pour l'aménagement de l'intérieur d'ilot (avec une proposition de plan paysagé plus détaillé) ;*

Bâtiment Chaussée de Charleroi n°235/239

- *Prévoir un local poussettes dans l'ancienne conciergerie à droite de l'entrée « Art Déco » de la chaussée de Charleroi, et un autre local poussettes dans la large entrée de gauche (vers mitoyen n°243) ;*

Bâtiment Chaussée de Charleroi n°233

- *Ne pas mettre de terrasse en toiture (rooftop) dans l'axe de la rue Américaine, visible depuis l'espace public et des perspectives du musée Horta ;*
- *Réduire la terrasse au R+1 et les balcons aux étages se trouvant près du mitoyen (n°231) en respectant une distance minimale de 3m par rapport à ce mitoyen ;*
- *Ne pas mettre de paroi séparant les balcons/terrasses ;*
- *Revoir l'expression de la façade avant ;*
- *Corriger sur le plan du R+3 la présence de l'annexe du n°231 ;*

Bâtiment rue Moris n°24-30

- *Supprimer l'abris vélos en intérieur d'ilot ;*



- Supprimer les chambres au RDC situées en façade à rue et y installer à la place des locaux vélos des deux côtés, en prévoyant une surface de 2 m² par emplacement vélo (zone de manœuvre comprise) ; y prévoir des emplacements vélos cargos supplémentaires ;
- Ne pas séparer les balcons/terrasses par des parois ou des "débarras extérieurs", mais les séparer les uns des autres en les distançant. Pour les terrasses du R+1 et celles du dernier étage verduriser les parties de toiture devenant non accessibles ;
- Réduire les terrasses au R+4, en les distançant des mitoyens (en façade arrière), en végétalisant les parties de toiture non accessibles ;
- Corriger sur les documents graphiques les profils des mitoyens, la hauteur du bâtiment n°38 et la présence de l'annexe du n°22 sur le plan du R+2 ;

Bâtiment rue Moris 14

- Revoir l'expression globale de la façade avant en retravaillant l'intégration du bow-window

Mobilité :

- Proposer une alternative au système de livraison qui est problématique du côté de la chaussée de Charleroi ;
- Modifier le rejet de la ventilation du parking de manière à prévoir un rejet vertical en toiture respectant une distance de 8 mètres par rapport à toute prise d'air neuf ;
- Clarifier la sécurisation des accès aux différents locaux vélos
- Sécuriser les mouvements de sortie des cyclistes à contre-sens de l'entrée du parking (local vélo pour les studios) via un marquage au sol ;
- Prévoir un bouton poussoir, ou tout dispositif équivalent, au niveau du local vélos situés le long de la rampe de parking côté rue Moris, qui interdit la circulation pendant un temps suffisant pour que les cyclistes et piétons aient le temps d'atteindre le haut de la rampe sans risque, ainsi qu'un miroir afin d'améliorer la visibilité entre usagers ;
- Augmenter l'offre de stationnement pour des vélos cargos (notamment pour les habitants) ;
- Prévoir la possibilité de recharge pour vélos électriques
- Prévoir au minimum un emplacement pour personne avec handicap dans le parking destiné aux commerces
- Garantir une bonne visibilité au débouché du parking chaussée de Charleroi (pose d'un miroir, à fixer en domaine privé)
- Remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale
- Respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables")
- Veiller à ce qu'aucun élément en saillie ne dépasse l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol)
- Etablir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité
- Envoyer par mail (district@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété
- Indiquer en plan les pentes de trottoir et spécifiquement à hauteur des accès garages
- Indiquer en plan les différents types de bordures prévues, à hauteur de chaque accès garage, placer des bordures de type chanfreinée
- Prévoir les livraisons du commerce en dehors des heures de pointes (10h à 16h) ;

Nature :

- Végétaliser les toitures de manière (semi) intensive, c'est-à-dire avec une épaisseur de substrat permettant une plus grande variété de plantations que celles des toitures vertes dites extensives (substrat < 10cm) ;

Remarque de Bruxelles Environnement :

Vu la volonté de Brico de maintenir l'exploitation de son magasin pendant toute la durée du chantier, il incombe à Koramic Real Estate de rappeler à Brico d'introduire une demande de permis d'environnement temporaire pour chaque différente configuration de son magasin pendant la phase de chantier, si les permis sont délivrés et que le projet est mis en œuvre.

4/ Objet de la demande :



Considérant que la première version de cette demande de permis d'urbanisme portait sur la réaffectation du site garage Paul Cousin (en démolissant/reconstruisant partiellement, en transformant et en étendant l'immeuble sis Chaussée de Charleroi 233-239, en démolissant/reconstruisant l'immeuble sis rue Moris 24-30, en construisant un bâtiment sis rue Moris 14, et en démolissant partiellement et transformant les constructions situées en intérieur d'îlot), pour créer 49 logements (5778,5m²), du bureaux (928,4m²) et du commerces (2 241,7m²);

Qu'aujourd'hui la modification de cette demande tend à répondre aux conditions de la commission de concertation du 22/02/22, en proposant 48 logements (5760,6m²), la même surface de bureaux (928,4m²) et une plus grande surface commerciale de 2279,4m²; que ces modifications engendrent une légère augmentation de 19,8 m² de la superficie totale du plancher (hors sol), passant de 8948,6m² à 8968,4m²; qu'il y a une erreur dans le tableau du calcul de surface et dans le tableau cadre VII de l'annexe 1 avec une surface totale de 8966,3m²; qu'il y a lieu de vérifier cette surface totale et de la corriger de manière adéquat dans ces documents ; Qu'ainsi les affectations restent les mêmes ;

5/ Motivations :

A/ Avis Instances

a/ Se conformer à l'avis du SIAMU du 12/10/21;

Considérant que la note explicative mentionne que les plans et les techniques sont adaptés à l'avis du SIAMU ; que cela concerne principalement l'installation d'un système de « sprinklers » en sous-sol, l'aménagement de 2 sas pour le monte-charge et pour le local à déchets, et l'installation de portes coupe-feu supplémentaires ;

Que le nouvel avis du SIAMU sur les modifications de la demande, datant du 07/11/22, est favorable ; que cet avis mentionne que l'avis précédent du 12/10/21 reste entièrement d'application sauf pour les installations de fumée et de chaleur qui n'est plus demandés ; qu'il y a lieu de respecter ces deux avis SIAMU ;

b/ Se conformer à l'avis d'Astrid du 21/09/21;

Considérant que la note explicative mentionne que le plan d'exécution comprendra une couverture radioélectrique Indoor ASTRID dans l'espace commercial droit et celui de gauche (RDC et R+1) du bâtiment A (chaussée de Charleroi n°233- 239) dont les capacités d'accueil sont supérieures à 150 personnes, et dans le parking souterrain ; que cela respecte les avis d'Astrid du 21/09/21 et du 22/11/22 ;

c/ Se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité du 22/09/21;

Considérant que l'entrée du parking a été modifiée dans cette nouvelle version ; qu'elle se situe dans le bâtiment Rue Moris n°24-30 et non plus au rez-de-chaussée de la maison Rue Moris n°14 ;

Que la nouvelle entrée crée un double passage entre la partie du parking côté rue Moris et celle du côté ch. de Charleroi ; que cela diminue la plein terre en intérieur d'îlot mais permet une meilleure circulation entre les deux parties du parking ;

Que la situation relative aux livraisons de l'espace commercial a été complètement modifiée ; que les livraisons se font, comme c'est déjà le cas, par la rue Moris, au rez-de-chaussée de la maison n°14 ; que cela permet de ne plus avoir la zone de livraisons du côté de la chaussée de Charleroi, réglant les problèmes de manœuvre du camion dans la ch. de Charleroi, qui est très fréquentée et souvent encombrée ;

Considérant que la note explicative mentionne que les places PMR ont été placées le plus près possible des ascenseurs, dans la mesure du possible, en fonction des contraintes structurelles avec l'emplacement des colonnes, et en voulant conserver un maximum d'emplacements sur le site, tout en disposant d'une entrée facile d'utilisation pour les parkings ;

Que l'on peut constater sur les plans qu'il y a moins de places PMR que dans la précédente version (5 au lieu de 7) ; que deux places PMR du côté ch. de Charleroi ont été supprimées et qu'une autre a été déplacée du côté de la sortie dans la zone parking pour le commerce ; que le déplacement de cette place améliore la situation pour la partie commerce et répond à la condition de la précédente commission ; que le nombre de places de parking pour les commerces ont diminuées pour privatiser 5 places de parking pour l'espace Bureau ;

d/ Se conformer à l'avis de AccessAndGo du 29/10/21;

Considérant que la note explicative mentionne que les portes des unités résidentielles ont été vérifiées et disposent d'une poignée de porte à 50cm du rentrant d'angle, que la porte de l'ascenseur a un passage libre de 85cm avec une feuille de porte de 93cm, que la salle d'exposition dispose d'une toilette PMR, et que la surface commerciale vendant des articles de bricolage en sera pourvue également, mais que son emplacement n'a pas encore été déterminée dans la zone commerciale (aménagement intérieur ne nécessitant pas de permis) ;

B/ Justification démolition des bâtiments dans le projet



Considérant que la nouvelle version du projet fournit une note de motivation justifiant la démolition des différentes parties du projet ; que la note reprend une justification pour chaque partie du projet (pour les bâtiments chaussée de Charleroi n°235-239 et n°233, le garage arrière en intérieur d'îlot, les bâtiments rue Moris n°24-30 et n°14) ; que la justification est complète et permet de comprendre les parties rénovées, démolies et celles reconstruites afin de pouvoir garantir la pérennité du projet ;

Qu'elle mentionne que le volume total des bâtiments existants est égal à 34.646 m³ ; que 46,2 % , soit 16.006,4m³ sont préservés, restaurés, et rénovés avec une préservation de la structure en béton ; que le solde est déconstruit en mettant l'attention sur un triage et une récupération/recyclage de la majorité des matériaux, le tout sous guidance d'un bureau d'étude spécialisé en recyclage des matériaux ;

C/ Modifications dans les différents bâtiments

a/ Chaussée de Charleroi n° 235-239

Considérant que deux locaux poussettes sont prévus dans les deux entrées du bâtiment, l'un dans l'ancienne conciergerie à droite de l'entrée « Art Déco » de la chaussée de Charleroi, et l'autre dans la large entrée de gauche (vers mitoyen n°243) ; que cela répond à la condition de la précédente commission de la concertation du 22/02/22 ;

b/ Chaussée de Charleroi n° 233

Considérant que la terrasse (rooftop) aménagée sur la toiture du bâtiment, située dans l'axe de la rue Américaine, visible depuis l'espace public et des perspectives du musée Horta a été supprimée ; que le toit n'est plus qu'accessible pour son entretien, afin d'éviter toutes nuisances visuelles ou sonores en intérieur d'îlot ; qu'une toiture verte est aménagée et que ses balustrades disparaissent également en conséquence ;

Considérant que la note explicative mentionne que l'annexe du n°231 au R+3 a été vérifiée et redessinée sur le plan ;

Considérant que la terrasse au R+1 et les balcons aux étages se trouvant près du mitoyen n°231 en ont été réduites pour maintenir une distance minimale de 3m, afin d'être conforme au R+3 et au R+4 aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qui concerne le dépassement de plus de 3m en profondeur et en hauteur le voisin le moins profond (n°231) ;

Que cependant la profondeur de ces balcons aux étages est légèrement agrandie passant de 2m à 2,10m afin de pouvoir y mettre une table de dimensions convenables ; que cette augmentation accentuée légèrement au R+3 et au R+4, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU acceptées lors de la précédente commission, concernant le dépassement d'un peu plus d'un mètre le voisin le plus profond (n°235-239) ; que cette faible augmentation est acceptable ;

Considérant que les parois protégeant visuellement les balcons/terrasses ont été supprimées ;
Que l'ensemble de ces points répondent aux conditions de la précédente commission de la concertation du 22/02/22 ;

Considérant que l'expression de la façade avant a été revue et modifiée ;

Que dans la première version du projet l'expression de la façade avant du bâtiment n°233 était monotone avec un revêtement en terre cuite ton « abricot » et des colonnes de ton « gris » dont l'expression était plus marquée par l'horizontalité que la verticalité ; que cela dérogeait aux articles 9 et 12 du RCUZ ;

Considérant que la nouvelle version du projet propose de traiter le rez-de-chaussée comme un socle, dont sa fonction commerciale se détache et est mise en avant de celle des logements situés aux étages supérieurs ; que le déplacement du quai de livraison du côté de la rue Moris a aussi influencé la modification de l'expression de ce RDC ;

Que la façade est traitée au rez-de-chaussée avec des pavés de verre rectangulaires ; qu'aux étages supérieurs les éléments en terre cuite de teinte « abricot » sont remplacés par des carreaux de céramique mats « vert pastel » ; que c'est une couleur qui a marqué la période Art Nouveau/Art déco ; que ces revêtements en céramique, souvent de teinte verte, étaient utilisés à l'époque pour orner les façades des maisons ou des commerces (exemples : Villa Marie-Mirande à Berchem Saint-Agathe ou la façade du commerce « l'Etoile Verte » au centre de Bruxelles) ; que cette initiative de matière et de couleur permet de créer un lien et de faire référence avec l'architecture Art déco du bâtiment n°235-239 le garage « Paul Cousin », renforçant ainsi l'unité du projet ;

Considérant que les proportions et la longueur du bâtiment sur cette parcelle marque naturellement l'expression horizontale de la façade ; que sa typologie de bâtiment est à une autre échelle que celles des maisons bruxelloises ; qu'elle est issue de typologies plus récentes, comme d'autres bâtiments dans l'alignement de la chaussée de Charleroi ;



Que cependant l'expression de cette façade est composée d'une double-trame, marquée par un contraste de couleurs, avec des colonnes de ton noir/gris foncé marquant la verticalité et reprenant le rythme des maisons bruxelloises, et des seuils en béton architectonique, de ton gris-blanc parsemé de quartz, délimitant les étages vert clair, marquant l'horizontalité du bâtiment et évoquant celle du garage « Paul Cousin »; que malgré un langage horizontal de la façade, dérogeant toujours à l'article 9 du RCUZ, ce jeu de colonnes foncées sur une façade claire (revêtement de la façade, châssis et balustrades) contraste et rythme verticalement son expression; que cela permet de répondre au mieux à l'article 9 du RCUZ malgré la typologie de ce bâtiment; qu'ainsi cette dérogation à l'article 9 du RCUZ devient acceptable;

Que cette nouvelle version de la façade avant mettant en avant la couleur et la matière, rappelant l'architecture Art Déco, s'écarte moins de l'article 12 du RCUZ, où « les matériaux utilisés pour le revêtement principal des façades sont par leur nature, leur traitement et leur couleur en harmonie avec ceux des constructions environnantes, et les façades enduites ont un enduit lisse monochrome clair et non brillant »; que cette couleur « vert pastel » et celle des pavés de verre sont claires et mates, répondant ainsi en partie à l'article 12 du RCUZ; que les colonnes plus foncées marquent la verticalité et la mise en avant d'éléments structurels (caractéristiques que l'on retrouve dans l'architecture Art Nouveau / Art Déco); que leur couleur foncée rappelle les éléments en fer forgé des façades; que de plus la chaussée de Charleroi est un patchwork d'architecture de différentes époques, rythmée par leur style, leurs couleurs, leurs matières et leur gabarit; qu'ainsi cette dérogation à l'article 12 du RCUZ devient acceptable;

Considérant que le jeu de balcon mis en place aléatoirement n'a pas été modifié; qu'il résulte toujours de l'aménagement intérieur qui, pourtant, se répète à chaque étage; qu'il n'y a pas de logique entre expression extérieure et aménagement intérieur, avec un balcon donnant une fois sur une chambre parents et à l'autre étage sur une chambre enfant, au lieu d'être devant des séjours; que cela déséquilibre la lecture de la façade avant et ne répond ainsi pas au bon aménagement des lieux, que cela n'est pas qualitatif; qu'il y a lieu, comme demandé dans la précédente commission de concertation, de revoir la mise en place des balcons en façade avant pour atteindre plus d'harmonie et de symétrie tout en gardant une logique avec l'aménagement intérieur;

c/ rue Moris n° 24-30

Considérant que les chambres au rez-de-chaussée situées en façade à rue ont été supprimées, permettant d'y installer des locaux vélos à la place des deux côtés de l'entrée; que cela permet la suppression de l'abri vélos situé en intérieur d'ilot libérant la zone jardin; qu'une surface de 2 m² par emplacement vélo est prévue (zone de manœuvre comprise); que des emplacements sont également prévus pour les vélos-cargos, tant au rez-de-chaussée qu'au sous-sol;

Considérant que les balcons/terrasses ne sont plus séparés par des parois ou des « débarras extérieurs », mais ont été distancés les uns des autres, sauf pour le dernier étage où des parois séparent les deux terrasses en façade avant et en façade arrière; qu'en façade avant les deux terrasses ne peuvent être distancées dû à l'emplacement des fenêtres; que pour la qualité lumineuse des salles à manger se trouvant derrière ces baies, il est préférable de laisser cette paroi séparer ces deux terrasses; que la position en retrait de cet étage permet de la rendre moins visible depuis l'espace public, rendant l'intégration de cette paroi en façade avant acceptable; que cependant, en façade arrière, il est possible de distancer les deux terrasses; qu'ainsi il y a lieu de les distancer sans mettre de paroi et en verdurant la partie de la toiture entre les deux terrasses;

Que ces terrasses au R+4 ont été réduites en façade arrière en les distançant d'au moins 1,90m par rapport aux murs mitoyens et aux limites de propriété, et en végétalisant les parties de toiture non accessibles;

Que les terrasses du R+1 en façade arrière ont été réduites pour les distancer les unes des autres, en végétalisant les parties de toitures inaccessibles;

Considérant que les terrasses aux 3ème et 4ème étage, malgré le retrait latéral engendrent des vues intrusives vers la parcelle voisine située au n°22 rue Moris; Qu'il y a donc lieu de limiter ces vues par un dispositifs tel qu'un écran ou de proposer un retrait plus important par rapport à la limite mitoyenne avec la parcelle situées au n°22 rue Moris;

Considérant que dans la précédente version du projet il y avait une erreur de dessin indiquant la toiture de l'annexe du n°22 au R+2, qui se trouve en réalité au R+3; que le nouveau plan a été corrigé en conséquence;

Considérant que la profondeur des terrasses côté jardin aux R+2 et R+3 a été légèrement augmentée de 2m à 2,07m (nets) afin qu'une table de dimensions convenables puisse y être installée; que cette augmentation accentuée légèrement à ces étages-là, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU acceptées lors de la précédente commission; qu'ainsi cette faible augmentation de 7cm est acceptable;

Considérant que sur les documents graphiques des bâtiments de la rue Moris, le niveau indiqué sur l'élévation du bâtiment n°38 portait à confusion dans la précédente version avec des niveaux différents indiqués en façade avant et en façade arrière;

Que la note explicative mentionne que les profils des mitoyens et la hauteur du bâtiment n°38 ont été vérifiés avec les plans du géomètre assermenté; que la nouvelle version précise ces niveaux qui sont conformes à la situation de fait; que la hauteur de +2429 correspond au faite du toit plat légèrement en pente et celle de +2412 correspond



à la hauteur des corniches en façade avant et arrière ; que ces niveaux ont été précisé sur les nouveaux documents graphiques ;

Que ce bâtiment n°24-30 dépasse son voisin le plus bas le n°22 de 2,45m par rapport à son faite, de 2,48m par rapport à la hauteur de sa façade et de 2,84m avec les éléments techniques en toiture, ce qui est inférieur à 3m ; qu'il dépasse son voisin le plus haut le n°38 de 2,11m par rapport à son faite, de 2,28m par rapport à la hauteur de sa façade et 2,50m avec les éléments techniques en toiture; que le nouveau bâtiment n°24-30 et le son voisin le plus le n°38 sont tous les deux des bâtiments de gabarit R+4 ;

Qu'ainsi ce nouveau bâtiment n°24-30 déroge aux articles 5 et 6 du titre I du RRU et à l'article 7 du RCUZ, en ce qui concerne son dépassement avec son voisin le plus haut (n°38) ;

Que, comme énoncé dans le précédent avis de la commission de concertation, son gabarit rejoint ceux de certains immeubles situés plus loin dans la rue, qui pour certains sont encore plus haut d'un étage ; qu'il se trouve au centre de la rue Moris, créant ainsi une continuité dans le jeu de hauteurs entre les maisons de la rue variant ponctuellement d'un étage ; que cet étage est situé en retrait, le rendant moins visible depuis la perspective de la rue ;

Que cet étage en dérogation crée de l'ombre dans la cour d'entrée de l'école Saint Jean-Baptiste de La Salle se trouvant en face et sur une partie en pelouse synthétique; que cette école possède une grande cour de récréation, plus profonde avec un vrai jardin derrière entièrement ensoleillée située le long de la rue d'Irlande ; que la cour à l'entrée de l'école est plutôt un lieu de passage entre les entrées et les sortis; que d'autres grandes cours existent au sein de l'école ; qu'ainsi les ombres portées directement sur cette cour d'entrée et cette partie de pelouse synthétique ne sont pas trop impactantes pour les enfants de l'école qui ont d'autres grands espaces de jeux extérieurs ; qu'ainsi ces dérogations aux articles 5 et 6 du titre I du RRU et à l'article 7 du RCUZ sont acceptables ;

d/ rue Moris n°14

Considérant que le déplacement du quai de livraison, qui était dans la précédente version dans le bâtiment ch. Charleroi n°233, dans le bâtiment rue Moris n°14 amène à repenser les proportions et le langage de la façade avant de ce dernier ; qu'ainsi le lieu de livraison de l'enseigne de bricolage, existant déjà au n°14, reste au même endroit et permet de donner accès directement à l'arrière du magasin ;

Considérant qu'il y a lieu d'analyser la possibilité de reculer le noyau de circulation afin d'améliorer la circulation des livraisons ;

Que par rapport à la précédente version la porte d'accès de ce rez-de-chaussée destiné aux livraisons a dû être rehaussée et les dalles de sol des niveaux supérieurs ont été légèrement surélevées sans changer le gabarit du bâtiment ; qu'ainsi toute la façade a été redessinée avec la suppression du bow-window ; qu'en façade ce rez-de-chaussée possède les mêmes proportions que ceux des deux maisons mitoyennes mais possède à l'intérieur une hauteur sous plafond plus basse ;

Que cette solution crée un premier étage d'apparence très écrasé avec des fenêtres de très petites dimensions par rapport à celle des étages ;

Que cette typologie de façade ne s'intègre pas suffisamment avec les typologies des immeubles voisins ;

Considérant que la porte est pleine avec au-dessus une imposte vitrée, qui ne peut s'aligner à la même hauteur que ceux des voisins mitoyens car la dalle de sol du premier étage se trouve à ce niveau-là, que cela compromet également une bonne intégration de l'immeuble dans le contexte ; Que la dérogation à l'article 16 du RCUZ n'est pas acceptable ;

Qu'il y a lieu de prévoir un rez-de-chaussée dont la hauteur intérieure correspond à ce qui apparait en façade, et de prévoir 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, ce qui engendre la suppression des petites baies du 1er étage ;

Considérant qu'à partir du deuxième étage, le projet propose des niveaux intérieurs identiques sans hiérarchisation, avec une hauteur pour chaque étage de 2,64m ; que cela déroge à l'article 8 du RCUZ mais que cette dérogation est acceptable à condition d'abaisser l'immeuble d'un niveau et de prévoir les fenêtres hautes dès le premier étage et à condition de prévoir une hiérarchie décroissante des tailles de fenêtres à partir du R+1 ;

Considérant que l'expression de la porte d'entrée a été revue ; qu'elle garde son langage contemporain en Alu anodisé de ton gris foncé, en accord avec les autres menuiseries de la façade (fenêtre, porte de garage) ;

Considérant que la nouvelle version du projet rajoute des balcons au R+2 et R+3 en façade avant ; que la composition et la profondeur de ces balcons, un petit balcon devant la fenêtre du milieu au R+2 et un long reprenant les 3 fenêtres au R+3 alourdissent l'expression de la façade et n'apportent pas une composition harmonieuse ; que de plus ces balcons sont orienté Nord-Ouest du côté rue et sont accessibles que depuis des chambres, alors que chaque logement possède aussi une terrasse en façade arrière orientée Sud-Est plus fonctionnelles ;



Que pour une composition plus équilibrée de la façade avant, le long balcon devrait prendre place au bel étage au R+1 et non en partie supérieure ; qu'il y a lieu de réduire sa profondeur, sachant qu'il y a déjà des terrasses en façade arrière, afin de diminuer son impact visuel en façade avant ;

Considérant que la note explicative mentionne que la hauteur de la toiture du 4ème étage est, sur une petite longueur en façade avant, plus élevée que le profil le plus élevé des deux toitures adjacentes (n°12) ; que cela déroge à l'article 6 du titre I du RRU ; que pour des raisons esthétiques, la façade s'aligne à la corniche la plus haute du n° 16 (mitoyen de droite) tout en suivant le profil du toit le plus haut du n° 12 (mitoyen de gauche) ; que ce dépassement est minime et rend cette dérogation acceptable ;

D/ Mobilité

Considérant que dans cette nouvelle version du projet l'accès au parking ne se fait plus au niveau de la rue Moris n°14, mais il est maintenu là où il se trouve actuellement dans le bâtiment n°24-30 de la rue Moris ;

Qu'ainsi l'entrée du parking se fait par la rue Moris 24-30 et la sortie se fait par la chaussée de Charleroi 233 ;

Considérant que la note explicative mentionne que le Brico a renouvelé son bail pour l'occupation du nouvel espace commercial avec une surface équivalente à l'actuelle ; que pour l'autre espace commercial, étant celui du showroom « historique » situé dans le n°235-239 de la ch. de Charleroi, il n'y a pas d'occupant désigné à ce jour ; qu'il est considéré comme un commerce de proximité à l'échelle du quartier, nécessitant moins de déplacements en voiture d'une clientèle géographiquement proche ;

Considérant que dans la précédente version le système de livraison était problématique du côté de la chaussée de Charleroi ; que cette nouvelle version du projet propose de déplacer le quai de livraison de l'enseigne de bricolage du côté de la rue Moris n°14, là où ils s'effectuent actuellement ; qu'il est donc maintenu à sa position actuelle ; qu'ainsi le mode de livraison dans le projet est complètement revu ; que l'espace de livraison se trouvant au rez-de-chaussée du bâtiment n°14, est clos et couvert, est en connexion directe avec le rez-de-chaussée de l'espace commercial, permettant l'acheminement aisé des marchandises ; que ce changement a été effectué en même temps qu'un remaniement complet de la façade de la rue Moris n°14 ;

Que des différentes versions du projet, celle proposée actuellement (livraison par la rue Moris) paraît la moins impactante (bien que la circulation pourra être gênée pendant 30 secondes voire 1-2 minutes le temps que le camion puisse faire ses manœuvres) ;

Que dans l'avis précédent, BE-Urban avaient imposé que les livraisons se fassent en dehors des heures de pointes (10h-16h). Le maître d'ouvrage y a répondu en s'engageant à mettre cette condition dans ses accords avec les commerces ;

Que la note explicative mentionne que le rapport d'incidences a été revu par Agora afin de mesurer l'impact de ce changement ;

Que le rapport d'incidence mentionne que la hauteur libre de 3,20 m à hauteur du volet du quai (3,55 m à l'intérieur) est inférieure à celle de la version précédente (4 m) mais permet tout de même l'accueil de camions de taille moyenne (19 T) qui livrent l'enseigne ; que l'entrée dans le quai présente une largeur de 3,30 m du à la présence de la cage d'escaliers menant aux logements situés aux étages supérieurs ; que sa largeur utile à l'entrée est donc plus étroite qu'en situation existante et que dans la version précédente qui prévoyait une largeur de 3,80 m ;

Que selon le rapport d'incidence, le projet modifié, avec déplacement du quai de livraisons, permet la récupération d'emplacements de stationnement en voirie sur la chaussée de Charleroi mais engendre la perte d'un emplacement côté rue Moris ;

Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur précise que les camions de livraison seront de petites tailles, qu'il s'agira de camionnettes électriques et non des camions de 19 tonnes ;

Que ces camions de livraisons de dimensions réduites paraissent plus adaptés étant donné la faible largeur de la zone de livraison et la relative étroitesse de la rue Moris ;

Qu'il y aura lieu de fournir un plan avec les zones de manœuvre adapté à ce type de camionnette ;

Considérant que le projet modifié compte 63 places de parking voitures au total, dont 5 PMR, au lieu de 65 places dans le projet précédent ; que pour les logements le projet prévoit 42 places de parking ; qu'en tout il y a 48 logements, dont 42 appartements et 6 studios ;

Que selon le RRU le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est de minimum un emplacement par logement et au maximum de deux emplacements par logement ; qu'ainsi pour les 48 logements, cela signifie qu'il devrait y avoir un minimum de 48 et un maximum de 96 places de stationnement ;



Qu'en prévoyant que 42 places de parking pour les 48 logements, cela déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU pour 6 places de stationnement ; que cependant le site est très bien desservi en transport en commun par les trams 81, 92 et 97 de la station Janson, ainsi que par les bus 54, 136, 137, 365a et W à l'arrêt Ma Campagne ; que cela a une incidence sur la mobilité des habitants en utilisant plus facilement les transports en commun pour se déplacer dans Bruxelles que de posséder une voiture ;

Que de plus, le projet est fortement axé sur la présence d'emplacements de vélos au rez-de-chaussée et en sous-sol ; qu'il y a également des places prévues pour les vélos cargos pour les clients des commerces ainsi que pour les habitants, diminuant ainsi la pression des voitures dans la zone ;

Que ces 42 places permettent d'avoir 1 emplacement par appartement ; que le profil des personnes habitant en studio sont souvent des jeunes étudiants, des jeunes travailleurs ou des personnes âgées, vivant seuls ou en couple et utilisant peu ou pas de voiture ; qu'un emplacement dans le parking pour un studio est moins nécessaire ; qu'ainsi la dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU est acceptable ;

Que des places de parking pour voiture ont été également prévues pour la fonction de bureau, à raison d'une place pour les 250 premiers m² et d'une place pour chaque 200 m² suivants ; qu'il y a 928m² de bureaux, ce qui signifie maximum 5 places de parking ; que le projet en prévoit 5 ;

Que les 16 places de parking restantes, concentrées à la sortie du côté chaussée de Charleroi, sont réservées à la fonction commerciale du rez-de-chaussée, dont 5 emplacements de taille adaptée aux camionnettes de livraison et 1 place PMR ; que les emplacements à usage des clients des commerces pourront être loués aux résidents et au voisinage de manière flexible aux heures de fermeture du commerce, c'est-à-dire les jours fériés légaux, les dimanches et pendant la nuit ; que ce partage d'usage pourra être géré par une société spécialisée dans ce domaine ;

Considérant que la note explicative mentionne que le rejet de la ventilation du parking se fait de manière verticale au niveau de la toiture de la rue Moris n°24-30 et de la chaussée de Charleroi n°233, où la terrasse « rooftop » est supprimée ; qu'ainsi les distances réglementaires sont respectées (distance de 8 mètres à respecter par rapport à toute prise d'air neuf) ;

Considérant que la nouvelle version du projet prévoit 5 locaux pour le stationnement des vélos ; qu'il y en a deux au rez-de-chaussée dans le bâtiment de la rue Moris n° 24-30 (locaux fermés avec des portes verrouillées pour les résidents) ; qu'il y a deux locaux au niveau R-1 côté chaussée de Charleroi pour les résidents et les bureaux, d'une part, et les collaborateurs et les clients de l'enseigne de bricolage, d'autre part (locaux fermés avec une porte verrouillée) ; qu'il y a une zone au rez-de-chaussée de la chaussée de Charleroi pour les clients des commerces (zone devant rester accessible de l'extérieur pendant les heures d'ouverture) ; que cette zone est configurée afin de demeurer visible et contrôlable soit par une fenêtre en verre, soit moyennant caméra de surveillance, depuis la zone des caisses du commerce ;

Considérant que dans cette nouvelle version la rampe de parking et le local vélos des logements du bâtiment n°14 de la rue Moris n'existent plus ; qu'ainsi il n'y a plus de cyclistes remontant à contre sens la rampe de parking au bâtiment n°14 ; qu'il n'y a plus besoin de prévoir de dispositif de sécurité ou de bouton poussoir ; que les cyclistes n'ont pas besoin de sortir par les rampes de parking car les locaux vélos au sous-sol sont accessibles grâce à un ascenseur vélos ; que la réorganisation des flux dans le parking permet que les croisements entre voitures et cyclistes sont minimisés et sécurisés ;

Considérant que le projet passe de 139 vélos dans la précédente version à 164 vélos, dont 18 emplacements vélo-cargo et 146 emplacements pour vélos ;

Qu'il y a 101 places vélos au sous-sol (réparties entre les habitants, le bureau et le commerce Brico), 40 places au rez-de-chaussée, aussi pour les habitants, et 5 places au rez-de-chaussée, également pour les commerces ; Considérant que le nombre d'emplacements pour vélo-cargo a été augmentée à 18 places (pour les habitants il y en a 10 dans le parking et 2 au RDC côté rue Moris n°24-30, et il y en a 6 pour le commerce Bricolage au RDC du côté de la chaussée de Charleroi) ; qu'ainsi des vélos-cargos sont prévus au rez-de-chaussée et en sous-sol ; que la note explicative mentionne qu'aujourd'hui et dans le futur, les vélos-cargos sont majoritairement électriques et qu'ils ne rencontreront donc aucune difficulté à franchir la rampe de sortie depuis le sous-sol ;

Considérant que les 10 nouveaux vélos-cargos proposés au sous-sol sont prévus au sein du parking, à côté d'emplacements pour voitures ; que de ce fait ces emplacements ne sont pas suffisamment sécurisés pour des emplacements dédiés à du logement ; qu'il y aurait lieu de les prévoir dans un local fermé ;

Considérant que la note explicative mentionne que des recharges pour vélos électriques seront prévues dans les plans d'exécution technique ; qu'il y a lieu de respecter cela ;

Considérant que cette nouvelle version du projet prévoit un emplacement pour personne avec handicap (PMR) dans le parking destiné aux commerces (emplacement n° 1) ; que cela répond à la condition de l'avis de la commission de concertation du 22/02/22 qui demandait pour la commerce au minimum une place de stationnement PMR ;



Considérant que le maître d'ouvrage s'engage à installer un miroir au débouché du parking chaussée de Charleroi (sur le terrain privé) afin de garantir une bonne visibilité ;

Considérant que le maître d'ouvrage s'engage après l'achèvement du chantier à remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le maître d'ouvrage s'engage après l'achèvement du chantier à respecter l'article 6 du Titre 7 du Règlement Régional d'Urbanisme ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables") ; que la note explicative mentionne que les coupes transversales indiquent le type de bordures et la pente des trottoirs aux entrées carrossables mais que ce pendant ces informations n'apparaissent pas sur les plans et coupes ; qu'ainsi cela ne répond pas aux conditions de l'avis de la commission de concertation du 22/02/22 ; qu'il y a lieu d'indiquer ces informations sur les plans ces infos ;

Considérant que selon la note explicative il n'y a pas de murs implantés au-delà de l'alignement au niveau du sous-sol ou du rez-de-chaussée ; qu'ainsi il n'y aurait aucun élément en saillie ne dépassant l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ; qu'il y a lieu de respecter cette condition ;

Considérant que le maître d'ouvrage s'engage à établir un état des lieux avant le début du chantier en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;

Considérant que le maître d'ouvrage s'engage à réaliser avant le début du chantier une étude d'implantation avec un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;

Considérant que le maître d'ouvrage s'engage à inclure la condition de prévoir les livraisons du commerce en dehors des heures de pointes (10h à 16h) dans ses accords avec les locataires des commerces ;

E/ Note Paysagère

Considérant que la déconstruction partielle du parking occupant actuellement l'intérieur d'îlot permet de retrouver une grande zone de pleine terre, afin d'offrir aux futurs habitants du projet un espace jardin commun avec des parties de jardins privés et de dégager visuellement cet intérieur de l'îlot en lui redonnant de la respiration et un écrin de verdure ;

Considérant que la modification d'accès du parking par le bâtiment n°24-30 au lieu du n°14, nécessite à côté de la rampe de parking le rajout d'un passage pour passer d'une partie du parking à l'autre, réduisant la zone de pleine terre à 865,9m² au lieu des 877,1m² dans la précédente version ;

Considérant que la nouvelle version du projet propose un aménagement paysager plus précis de cet intérieur d'îlot, avec la volonté d'en faire une zone de repos, de détente, de loisirs pour les futurs habitants du projet et un plaisir visuel pour l'ensemble de l'îlot; que la suppression de l'abris pour vélos améliore la qualité paysagère du jardin;

Considérant que le projet prévoit de séparer cet intérieur d'îlot en 3 jardins ; que le premier jardin, situé au rez-de-chaussée est le principal et que les deux autres sont des jardins de toit, non accessibles sauf pour les travaux d'entretien ;

Que pour le jardin 1, l'idée du projet est d'y créer un jardin aux mouvements contrastant avec les lignes plus rigides des bâtiments ; qu'une partie du jardin est privatisée pour les duplex au RDC/R+1 du bâtiment n°24-30 de la rue Moris ; que le jardin commun est divisé en trois îlots organiques, avec chacun leur propre identité (une zone de potagers, une zone pour les fleurs sauvages, une zone de gazon) ; que ces zones sont aménagées en fonction de la présence de pleine terre ou de dalle verdurisée (au-dessus du passage du parking souterrain);

Que l'un des îlots dispose d'une grande pelouse entourée à certains endroits de lignes d'herbes fluides en combinaison avec des bulbes de fleurs et des arbustes ornementaux ;

Que les deux autres îlots ont une fonction totalement différente, l'un est un jardin fruitier et l'autre un jardin de fleurs sauvages ; que le jardin fruitier, entouré de pommiers, poiriers et framboisiers, est situé à côté de l'accès depuis la rue Moris n°24-30 ; que des bandes de vieilles briques y sont placées, rappelant la trace des bâtiments démolis ; que des espaces ouverts en plus sont mis à disposition des résidents ayant la main verte ;

Que la partie du jardin se trouvant du côté du bâtiment chaussée de Charleroi possède de nombreuses fleurs sauvages, plantées dans un substrat de lave ; que des sentiers étroits recouverts de graviers de schiste permettent de faciliter l'accès ;

Que près de cette zone, des bacs à compost sont mis à disposition, ainsi qu'un espace pour le matériel de jardinage ; que les allées sinueuses reliant les différentes parties du jardin et les entrées des bâtiments sont constituées de dolomite française placée dans une structure en nid d'abeille, dont les bordures discrètes sont en acier Corten ; que ce revêtement clair perméable donne une aération à ce jardin et met en valeur ses îlots organiques ; que des bancs sont placés sur les larges surfaces des chemins ; que des éclairages discrets sont



prévus le long des sentiers et sous certains arbres, avec des éclairages dirigés vers le haut pour illuminer la cime des arbres ; que le jardin est entouré par des haies placées sur une construction en fil de fer noir ; que derrière les chemins, des arbustes ornementaux sont placés avec des essences et des plaisirs variés pour toutes les saisons ; Que les arbres du jardin ont un caractère plus autochtone, sauf la présence d'un chêne vert d'hiver, *Quercus petraea*, ayant une influence dominante et centrale, avec des bancs de pique-nique installés en dessous, offrant un espace de rencontre et de détente ;

Que quelques arbres solitaires variés plus petits et à plusieurs tiges apportent des accents supplémentaires à la composition ; que sur les côtés du jardin sont plantés des arbustes ; que quelques nichoirs et un hôtel d'insectes sont placés jardin afin d'augmenter la biodiversité de l'îlot ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de prévoir un arbre de première grandeur dans ce nouvel intérieur d'îlot verdurisé ;

Considérant qu'un escalier d'évacuation allant du parking vers le jardin a été intégré en intérieur d'îlot pour répondre aux exigences de sécurité des pompiers (intervention nécessaire liée à la sécurité incendie du parking souterrain) que cela va à l'encontre de l'article 12 du Titre I du RRU (cité p29 du complément de la note explicative) ; que son impact sur la zone de cours et jardins demeure faible puisqu'il se résume à la présence d'un garde-corps en brique, d'aspect égal à celui du mur du bâtiment adjacent, ce qui le rend discret et ne nuit pas à la qualité de l'intérieur d'îlot ; qu'il est peu visible car c'est un escalier extérieur rentrant vers le sous-sol ; qu'il n'est pas considéré comme un volume extérieur construit et ne porte ainsi pas atteinte à l'intérieur d'îlot, que cet élément ne va pas à l'encontre de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ; que cette dérogation l'article 12 du Titre I du RRU est acceptable au vu la verdurisation et l'amélioration de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit de végétaliser les toitures de manière semi-intensive avec une épaisseur de substrat permettant une plus grande variété de plantations que celles des toitures vertes dites extensives dont le substrat est inférieur à 10cm ;

Que dans le jardin 2, situés sur les toits des bâtiments de la chaussée de Charleroi n°235-239 et n°233, un toit vert semi-intensif est prévu (avec un poids d'environ 210 kg/m² à l'état saturé) ; que grâce à un substrat plus épais de plus de 20 cm, les possibilités de plantation sont beaucoup plus larges qu'avec les toits verts étendus (choix de graminées ornementales, de plantes vivaces et couvre-sol) ; que le type semi-intensif donne d'avantage l'impression d'être un jardin mais nécessite un peu plus d'entretien ; que ce toit vert est constitué d'une membrane antiracines placée sur l'étanchéité du toit en EPDM du bâtiment et d'une plaque de drainage d'au moins 25 mm d'épaisseur ; qu'il s'agit d'un film à bulles placé de manière à ce que l'excès d'eau puisse s'écouler rapidement sur l'étanchéité EPDM ; qu'un tissu filtrant est placé sur la plaque de drainage pour éviter le colmatage ; que le substrat du jardin de toit est constitué de petites pierres de lave mélangées à des matières organiques ; qu'un système d'irrigation goutte à goutte permet d'éviter le dessèchement des plantes ; que ces jardins semi-intensifs sont visibles depuis les étages supérieurs des habitations environnantes ;

Que 3 grands espaces rectangulaires sont remplis d'une plantation de prairie (plantation mixte avec de nombreuses couleurs) ; que cela embelli les toitures plates des zones commerciales du projet ; que les lignes de lavande se frayent un chemin entre les différentes couleurs ; que des massifs de graminées, de romarin et de roses couvre-sol bordent les bordures ; que les bordures et les herbes doivent être taillées une fois par an ; que les tapis de *Sedum*, d'une hauteur de 5 cm, ne nécessitent aucun entretien ;

Considérant que le jardin 3, situé sur le toit du bâtiment n°14 de la rue Moris, permet seulement une plantation semi-intensive car la couche de substrat est inférieure à 20 cm mais supérieure à 10 cm ; que le principe de mise en place est exactement le même que celui utilisé pour l'autre toiture. Les tapis de *sedum* sont placés sur le substrat. Ils ne nécessitent aucun entretien et ont une végétation de 5 cm de hauteur maximum ;

Considérant que la note paysagère est complète et fournie de nombreux détails sur la diversité des plantes et aménagements mis en place ; que cette proposition améliore le projet et permet de justifier la démolition d'une partie du garage et de sa rampe en intérieur ; que cela répond aux conditions de la précédente commission de la concertation du 22/02/22 ;

Que toutefois, la plantation d'au minimum un arbre à haute tige pouvant atteindre de grandes dimensions et une large couronne serait nécessaire afin de satisfaire pleinement à l'amélioration des qualités paysagères du site ;

F/ Généralité

Considérant que les explications dans le projet mentionnent que le maître d'ouvrage s'engage à inclure dans ses accords avec les locataires des zones commerciales d'introduire une demande de permis d'environnement temporaire pour chaque différente configuration de son magasin pendant la phase de chantier, si les permis sont délivrés et que le projet est mis en œuvre ;

Considérant que dans l'ensemble les modifications apportées au projet permettent de se conformer aux conditions de l'avis favorable émis par le fonctionnaire délégué et Bruxelles Environnement lors de la commission de concertation du 22/02/22 ; qu'ainsi le projet relève du bon aménagement des lieux ;



Avis Favorable de URBAN -DU, URBAN-DPC et BE à condition de:

- Se conformer aux avis du SIAMU ;
- Se conformer aux avis d'Astrid du 21/09/21 et du 22/11/22 ;
- Respecter l'avis d'Access and go
- Vérifier « la surface totale projetée » et corriger de manière adéquat l'annexe I cadre VII et le tableau du calcul de surface ;

Bâtiment n°24-30 rue Moris:

- Distancer au dernier étage les deux terrasses en façade arrière, en supprimant la paroi et en verdurant la partie de la toiture entre les deux terrasses ;
- Limiter les vues intrusives depuis les terrasses situées aux 3ème et 4ème étage vers la parcelle située au n°22 par un dispositifs tel qu'un écran ou proposer un retrait plus important par rapport à la limite mitoyenne ;

Bâtiment n°14 rue Moris:

- Prévoir un rez-de-chaussée dont la hauteur intérieure correspond à ce qui apparait en façade, ce qui implique de prévoir 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, la suppression de la dalle qui interrompu le rez-de-chaussée, la suppression des petites baies du 1er étage ;
- Prévoir une porte d'entrée dont l'imposte vitrée est alignée à celles des immeubles voisins ;
- Prévoir les fenêtres hautes dès le premier étage et respecter une hiérarchie décroissante des tailles de fenêtres de bas en haut ;
- Analyser la possibilité de reculer le noyau de circulation pour permettre une meilleure mobilité des livraisons ;

Mobilité :

- Indiquer en plan et/ou coupes les pentes de trottoir et les différents types de bordures prévues, à hauteur de chaque accès carrossable (parking/livraison), placer des bordures de type chanfreinée ;
- Déplacer les 10 vélos-cargos, prévus initialement au sein du parking, dans un local qui leur est dédié, au rez-de-chaussée ou au niveau -1 ;
- Prévoir les livraisons en dehors des heures de pointes (10h-16h).
- Fournir des détails en ce qui concerne le type de camionnettes qui seront utilisées pour les livraisons et fournir un plan avec les zones de manœuvre en tenant en compte la dimension de ce type de camionnette ;

Intérieur d'ilot :

- Prévoir la plantation d'au minimum un arbre à haute tige pouvant atteindre de grandes dimensions et une large couronne

AVIS COMMUNE DE SAINT-GILLES

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ainsi que dans le périmètre du RCUZ (Règlement communal d'urbanisme zoné) « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du Patrimoine Architectural ;

Considérant que le bien se situe dans une zone de protection UNESCO, dénommée « Hortamus » ;

Considérant que le bien se situe du côté de la chaussée de Charleroi près d'une zone de protection, dénommée « *Maison personnelle et atelier de l'architecte Victor Horta* » ;

Considérant que le bien se situe du côté de la rue Moris près d'une zone de protection, dénommée « *Maison personnelle et atelier de l'artiste-peintre Jean Gouweloos* » ;

Considérant que la demande vise à réaffecter le site garage Paul Cousin - démolir/reconstruire partiellement, transformer et étendre l'immeuble sis Chaussée de Charleroi 233-239 - démolir/reconstruire l'immeuble sis rue Moris 24-30 - construire un bâtiment sis rue Moris 14 - démolir partiellement et transformer les constructions situées en intérieur d'ilot ;

Considérant l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins du 17/03/2022 portant sur la version précédente du projet, libellé comme suit :

...



Vu le rapport d'incidences fait par le bureau d'étude « Agora », en mars 2021 ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/01/2022 au 08/02/2022, enquête pendant laquelle il y a eu 40 réclamations introduites (37 à la commune de Saint-Gilles et 3 à la commune d'Ixelles), portant principalement sur :

Dossier

- *Peu d'évolutions positives concernant les griefs précédemment reprochés.*
- *Problèmes du premier dossier demeurent non-résolus*
- *Aucun logement conventionné imposé pour un tel projet*
- *Réduction charges d'urbanisme pour rénovation patrimoine*
- *Le rapport d'incidence ne fait aucune mention du RCUZ « Quartier de l'Hotel de Ville » applicable à toute la rue Moris et le projet déroge à ses articles 7, 9, 10, 11, 15 et 25.*

Soutien

- *Projet revu depuis le premier projet proposé il y 2 ans. L'abandon des logements en intérieur d'îlot est une bonne chose.*

Intégration urbaine

- *Rénovation de bureaux en intérieur d'îlot, injustifié suite au covid, dans des surfaces démesurées et sur-bétonnées*
- *Appartements haut de gamme qui vont augmenter la gentrification du quartier et pousser les populations plus modestes dehors.*
- *Les terrasses du dernier étage côté Rue Moris, vont avoir une vue directe sur les fenêtres et terrasses du voisin n°22, portant atteinte à leur intimité. Nécessaire de rabaisser 1 niveau ce bâtiment rue Moris n°24-30*
- *Les terrasses engendrent des nuisances sonores extrêmement importantes dans un intérieur d'îlot calme. Vis-à-vis direct dommageable sur les habitations en intérieur d'îlot*
- *Toit terrasse sur n°233 Ch. de Charleroi accessible aux habitants. Nuisances sonores lors des activités sur cette terrasse et les vues plongeantes sur les appartements aux alentours est inacceptable pour le voisinage.*
- *Impact sur l'école rue Moris. Nuisances sonores pendant la durée des travaux et impact sur leur santé (poussières et particules fines). Bâtiment en face de l'école va doubler de volume, plongeant dans l'ombre une partie de la façade de l'école et de la cour de récréation entre 10h40 et 11h10 (période de la récréation du matin) actuellement ensoleillée à cette heure-là, sur ¾ de sa surface.*
- *ce nouveau bâtiment intensifiera le trafic du matin de la rue Moris avec ses entrées et sorties de parking. Trafic déjà dense avec les parents qui déposent leurs enfants à l'école.*
- *Projet démesuré, inadapté au quartier et dangereux pour les usagers de l'espace public.*
- *le projet réduira significativement la valeur de l'immobilier des immeubles situés dans l'îlot (perte d'intimité avec des vis-à-vis importants depuis les nouveaux balcons/terrasses, perte d'ensoleillement)*
- *Les appartements du n°22 rue Moris n'avaient pas de voisinage direct sur le côté droit, la juxtaposition d'une nouvelle construction dépassant de surcroît l'immeuble causera de l'ombre, des bruits de voisinage. Le promoteur doit s'engager à prendre les mesures nécessaires pour installer une isolation acoustique au niveau des murs.*
- *Moins de 10 mètres séparent le nouveau bâtiment n° 233 ch. de Charleroi avec ses terrasses, des numéro n°10 et n°12 de la rue Moris, créant une vue directe sur eux.*
- *Nuisances sonores, avec l'effet d'écho dans l'îlot (à cause des nouveaux murs qui cloisonneront totalement l'îlot) et avec les bruits provenant des nouvelles terrasses (38 nouvelles terrasses + 1 rooftop + des jardins privatifs)*
- *Le nouveau bâtiment n°233 et le comblement de l'arrière de la façade historique du n°235-239 de la Chaussée de Charleroi crée une perte d'ensoleillement sur les arrières-maisons de la rue Moris d'une durée de presque 3 heures*

Construction

- *Atteinte à la stabilité du bâtiment sis Rue Moris 22 (risque d'atteinte des fondations indiqué RI p118) dégradation de la propriété d'autrui, rien ne semble prévu pour contrer cela ou le compenser.*

Aspect

- *Les façades proposées sont très loin du style des maisons du quartier.*
- *Une architecture grise et sans personnalité.*

Usage

- *Remise en question de l'affectation de bureaux à l'origine*
- *Maintien d'un Brico désuet et démesuré en intérieur d'îlot*
- *Nombre excessif de logements proposés (49), augmentant les problèmes de stationnement, de places dans les crèches et écoles. Projet qui densifie encore plus le quartier.*



- Construction de bureaux qui sont de moins en moins nécessaires avec l'augmentation du télétravail.
- Le Brico de Saint-Gilles est un des derniers grands Brico de la capitale, dommage de le transformer en un autre Brico-city comme il y en a déjà beaucoup. La surface du BRICO sera réduite de 30%, en éliminant des produits qu'il faudra aller chercher en dehors de la ville en voiture.
- Durant la réunion d'information organisée par KORAMIC à destination du voisinage en septembre 2021, les représentants des employés du BRICO, ont manifesté leur désaccord complet sur les futures conditions de travail dégradées qu'entraînera ce nouveau quai de livraison, plus étroit et confiné, qualifié par eux publiquement de "folie".

Gabarit

- *Projet démesuré, tant par la hauteur des nouvelles constructions que par leur profondeur, dérogeant au RRU. Pour la profondeur cela est justifiée pour la réalisation de logements plus qualitatifs. Autre solution : créer des logements d'une profondeur moins importante mais sur plusieurs niveaux (duplex ou triplex).*
- *Projet doit donc être revu à la baisse côté rue Moris pour pas nuire à l'intimité du voisinage*
- *Le bâtiment sis chaussée de Charleroi reste trop imposant (un étage trop haut par rapport au quartier et aux blocs de maisons).*
- *Vaste terrasse en toiture accessible par un ascenseur et entourée par un garde-corps d'une hauteur d'un mètre. Compte tenu de ses caractéristiques, l'immeuble correspond, en réalité, à un immeuble de gabarit R+5.*
- *Aménagement de terrasses et balcons donnant dans l'intérieur d'îlot crée des vis-à-vis sur les arrières-maisons de la rue Moris*

Environnement

- *Jardin sur parking qui détruira la seule bande de terre le long de la verrière de la rampe et des murs mitoyens où auraient pu être plantées des hautes tiges.*
- *Construction neuve de l'immeuble rue Moris n°14 sans être entièrement passif.*
- *Augmentation de la pollution en particules fines sur la chaussée pendant et après les travaux.*
- *La perte de luminosité, l'augmentation des nuisances sonores et du trafic.*
- *Le projet va plonger dans la pénombre une grande partie du voisinage*
- *L'empreinte écologique du projet et son impact sur l'environnement. Le projet conduirait à plusieurs milliers de mètres cubes de démolition. Plus de trois ans de poussière et d'air vicié présente des risques pour la santé du voisinage.*
- *Projet en contradiction totale avec les politiques publiques actuelles (fluidifier la circulation des transports publics, de favoriser la circulation douce en ville, de réduire les pollutions ainsi que les émissions de CO2).*
- *Aucun bureau d'ingénieur spécialisé en acoustique a fait une étude, ce qui semble indispensable dans un projet tel que celui-ci.*

Patrimoine

- *Contre la démolition de la rotonde, de la rampe et de la verrière du garage Paul Cousin (référéncées au patrimoine et situées dans un périmètre de conservation Unesco), rotonde et verrière démolies et remplacées par une dalle en béton verdurisée.*
- *Incompatibilité avec ce quartier historique Bruxellois, qui abrite la maison Horta, classée patrimoine mondial par l'UNESCO. De plus, les bâtiments tels que présentés sont inappropriés, impactant et cassent l'harmonie du quartier. Image imposante du bâtiment qui va dénaturer la vue de la rue Américaine depuis la maison Horta.*
- *Nombreuses dérogations aux règles de l'urbanisme Bruxellois, intervenant dans le périmètre de protection de la Maison Horta*
- *Constructions banales dans un quartier dont la valeur architecturale est marquée par l'Art Nouveau et l'art Déco.*
- *L'élévation de 4 étages aura aussi pour conséquence de fermer complètement la perspective de la Rue Américaine et assombriera la façade du musée Horta*

Mobilité

- *Ce projet prévoit 49 logements + des bureaux + un rez commercial et seulement 65 places de parking. Insuffisant car plus que 16 places de parking pour accueillir des visiteurs, le personnel des bureaux et la clientèle du Brico, engorgeant le stationnement dans les rues adjacentes déjà pauvres en place, surtout après le projet de la STIB dans la rue Moris.*
- *Réduire le nombre d'appartements dans ce projet afin que les 65 places de parking puissent bénéficier également à la clientèle du Brico et aux employés des bureaux*
- *Construction d'un sas de chargement/déchargement donnant sur la chaussée pour les livraisons par camions (plusieurs fois par jour). Contre le principe de livraison en marche arrière au niveau de la chaussée de Charleroi. Manœuvre empiétant sur le site propre du tram, bloquant la circulation des véhicules et des transports publics, mais pouvant aussi mettre en danger les piétons, créant ainsi un danger permanent dans une zone déjà très accidentogène. Cette chaussée déjà complètement saturée.*
- *Augmentation du trafic routier sur la Chaussée de Charleroi, rue Américaine et sur la rue Moris.*



- **Perte de places de stationnement pour la grande majorité du voisinage**

Considérant que le bâtiment principal possède de nombreux éléments patrimoniaux et caractéristiques architecturales qui sont masquées par les étalages du commerce actuel ou qui ont disparus avec le temps ;

Considérant qu'en l'état actuel, les parcelles présentent très peu de surfaces de pleine terre et un intérieur d'îlot densément bâti ;

Considérant que les logements existants situés côté chaussée de Charleroi présentent peu de qualités ;

Considérant que l'un des enjeux du projet est de préserver et de remettre en valeur certains éléments patrimoniaux importants de ce bien tout en y intégrant de nouveaux logements ;

Considérant que la réhabilitation de l'ancienne vitrine commerciale (partie de gauche chaussée de Charleroi) et la restauration de ces espaces (ancien show-room et bureau à l'étage) sont bienvenus ;

Considérant que la restructuration des étages (suppression d'une partie des ailes du « U » et construction plus compacte) permet l'aménagement de logements plus qualitatifs tout en permettant un dégagement en intérieur d'îlot et une construction plus compacte ;

Considérant que cette restructuration des étages empiète en partie sur la verrière située au centre du « U », que cette verrière est actuellement et depuis de nombreuses années recouverte d'un revêtement bitumineux, que le projet prévoit la réfection de la partie inférieure de la verrière en y prévoyant un éclairage artificiel par le dessus, que bien que n'étant pas idéale, cette solution présente un compromis entre amélioration de la qualité des logements et revalorisation patrimoniale ;

Considérant que l'immeuble sis chaussée de Charleroi, 233 est démoli, qu'un nouvel immeuble de gabarit R + 4 + toit terrasse y est reconstruit, que l'expression de façade de cet immeuble présente une intégration peu satisfaisante (caractère horizontal prépondérant, étages tassés sans dégressivité, expression des percements, des balcons, des pilastres, matériaux...), que la terminaison de cet immeuble par une toiture terrasse soulève des objections (situation en promontoire, nuisances potentiellement préjudiciables au voisinage pour une terrasse commune (sonores, visuelles, ...), visibilité depuis l'espace public et la perspective depuis la rue Américaine, dérogation au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", espace jardin commun accessible au rez-de-chaussée et nombreuses terrasses, nécessité d'édicules d'accès ...);

Considérant que la construction de la dent creuse rue Moris, 14 est envisageable sur le principe, que néanmoins l'immeuble projeté présente une intégration et une expression architecturale peu satisfaisantes (composition et hiérarchie des niveaux, rez-de-chaussée tassé, parement cosmétique de hauteur du rez-de-chaussée, oriel et percements inférieur incongru, menuiseries sommaires, expression pauvre et banale...);

Considérant que la démolition / reconstruction de l'immeuble sis rue Moris, 24 - 30 pour reconstruire similairement les étages inférieurs pose question (la reproduction du caractère industriel de l'immeuble pour y créer du logement est peu pertinente), que de plus la démolition de cet immeuble est peu documentée et peu justifiable ;

Considérant que la construction de cet immeuble engendre d'importantes dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur de l'immeuble trop importante, le dernier étage dépassant les voisins de droite et de gauche, profondeur de construction au rez-de-chaussée, profondeur de construction du local vélos...) et au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", qu'en cas de nouvelle construction la réglementation s'applique pleinement et devrait être globalement respectée ;

Considérant que des chambres sont aménagées au rez-de-chaussée côté rue, que le bâtiment présente une trop légère surélévation par rapport à la voirie que pour permettre à ces chambres de bénéficier de conditions d'habitabilité adéquates (vis-à-vis, au droit des nuisances de la voirie (odeurs, bruits, passage...)) et considérant que l'opacification des vitrages engendre une inactivation de ce rez-de-chaussée ;

Considérant la possibilité d'y prévoir des locaux plus adaptés à cette localisation (local vélos, bureau, équipement...) et de retravailler le cas échéant les logements en duplex avec l'étage supérieur de manière à faire bénéficier le jardin à des logements de grande taille ;

Considérant que le dégagement de l'intérieur d'îlot et l'aménagement de zones de pleine terre, malgré la démolition d'une partie historique du garage (rampe d'accès et parking), sont bienvenus (gestion des eaux pluviales, biodiversité, végétalisation, dégagement pour les logements avoisinants...);

Considérant toutefois que les constructions en intérieur d'îlot restent importantes, notamment pour le parking et le commerce, que les toitures végétalisées doivent prévoir une épaisseur de substrat conséquente pour y apporter une compensation et que les aménagements paysager de l'intérieur d'îlot doivent être mieux documentés ;



Considérant également que les terrasses, de manière générale, sont trop prégnantes en intérieur d'îlot et sont porteuses de nuisances potentielles pour le voisinage (nuisances visuelles et sonores, vues préjudiciables à l'intimité des voisins...), que bon nombre de ces terrasses engendrent des dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme et que ces dérogations devraient être fortement limitées ;

Considérant que le projet engendre de nombreuses dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" (articles 7 Gabarit des constructions, 8 Hauteur des niveaux, 9 Rythme des façades, 10 Reliefs des façades, 11 Couverture des constructions, 12 Matériaux de revêtement principal et traitement des façades, 13 Matériaux de couverture 15 Baies généralité, et 25 Balcons et barre d'appui), que ces dérogations ne sont pas sollicitées par le demandeur et qu'elles ne peuvent dès lors être acceptées ;

Considérant que bien qu'une latitude puisse être tolérée quant à l'application du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" pour des constructions contemporaines, certains principes de composition des projets et d'expression des façades doivent être appliqués afin de s'y conformer et de proposer une intégration dans le cadre bâti environnant, qu'à tout le moins une justification de ces dérogations doit être fournie par le demandeur ;

Considérant que le projet engendre un nombre trop important de dérogations et que ces dérogations doivent être limitées et réduites ;

Considérant que dans le cadre des démolitions / reconstructions la réglementation s'applique pleinement, que le projet devrait tendre au respect de cette réglementation ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une majorité de logements de plusieurs chambres (4 studios, 10 appartements d'une chambre, 22 appartements de deux chambres et 13 appartements de trois chambres), répondant à la volonté communale de création et préservation de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le maintien du commerce d'articles de bricolage est bienvenu, que ce commerce représente une réelle nécessité pour le quartier et permet à de nombreux riverains l'accès à ce type de marchandise au cœur de la ville ;

Considérant que le projet prévoit un total de 143 emplacements vélos, qu'il y a toutefois lieu d'augmenter le nombre d'emplacements pour les vélos-cargos, de prévoir la sécurisation efficace de ces stationnements vélos (accès, fixations, gestion des conflits entre mode de circulation...) et des possibilités de recharge pour les vélos électriques ;

Considérant que le projet prévoit que l'extraction de la ventilation du parking se fasse en toiture, via une grille située sur une façade donnant sur l'intérieur d'îlot, juste au-dessus d'une terrasse d'un logement, que cette disposition ne respecte pas l'article 45 de l'arrêté Parking du 25/02/2021 qui impose que « Dans les nouveaux parkings, les rejets d'air doivent se faire verticalement en toiture et au moins à 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air ;

Considérant que le projet prévoit un quai de contrôle/déchargement fermé au niveau du n°233 de la chaussée de Charleroi, dimensionné pour des camions de taille moyenne (19T) préconisés pour la livraison en milieu urbain ; que la hauteur libre de 4 m est inférieure au prescrit du Règlement régional d'urbanisme en cas de construction ou reconstruction (4,30 m) ; que la manœuvre du camion pour accéder au quai nécessitera une marche arrière et un empiètement sur le site propre du tram ; que cette manœuvre ne pourra s'effectuer qu'avec l'assistance d'un employé du commerce afin de garantir la sécurité des piétons qui circulent sur le trottoir côté projet ; que la réalisation du quai permet toutefois d'éviter le stationnement en double file sur la chaussée et est donc préférable à une aire de stationnement en voirie, a fortiori sur un axe parcouru par des voies de tram ;

Considérant que ces manœuvres au niveau de la chaussée de Charleroi auront des répercussions sur tous les axes autours ; que les livraisons ont lieu plusieurs fois par jour du lundi au jeudi de 8h à 11h30 et de 13h à 14h45 ainsi que le vendredi de 8h à 10h45 ;

Considérant que la manœuvre du camion prévue pour rentrer dans le quai de livraison impactera significativement la circulation de la voirie ; qu'elle nécessitera des manœuvres de camions en pleine voie sur la Chaussée de Charleroi longues et dangereuses, empiétant sur le site propre du tram, coupant la circulation des autres usagers, et bloquant les carrefours Janson et rue Américaine ; que la Chaussée n'est pas adaptée pour ce genre de manœuvre quotidienne ; que cela perturbera le trafic et augmentera les dangers d'accidents pour tous les usagers, en particulier les plus fragiles (piétons et vélos) et qu'il y a lieu de proposer une autre option moins impactante sur la mobilité générale et plus particulièrement des transports en commun ;

Considérant en conclusion que bien que le projet comporte certains points positifs sur le principe, il nécessite des adaptations conséquentes afin d'aboutir à la délivrance d'un permis d'urbanisme, une sollicitation des dérogations voire de nouvelles dérogations, une modification des façades en zone d'intérêt



culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, que le projet modifié répondant aux conditions devra être à nouveau soumis aux actes d'instruction ;

Avis Favorable à condition de :

- *Supprimer un étage pour l'immeuble sis rue Moris 24-30 et tendre au respect de la réglementation ;*
- *Justifier la démolition de l'immeuble sis rue Moris 24-30 dans un rapport argumenté, le cas échéant maintenir la construction existante ;*
- *Ne pas aménager de locaux habitables au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue Moris 24-30 et y prévoir une autre destination que du logement (local vélos, bureau, équipement...) et supprimer le local à vélos en intérieur d'îlot ;*
- *Revoir l'expression de l'immeuble sis rue Moris 14 vers une meilleure intégration au cadre bâti en supprimant un niveau de manière à ne pas aboutir à des compositions artificielles ;*
- *Revoir l'expression de l'immeuble sis chaussée de Charleroi, 233 en prenant en compte les remarques émises ci-dessus et le Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", y supprimer la terrasse en toiture ;*
- *Revoir les terrasses de manière générale dans le projet afin de limiter les vues depuis celle-ci et les nuisances potentielles sur le voisinage ;*
- *Fournir un aménagement paysager de l'intérieur d'îlot et des toitures végétalisées, en prévoyant des épaisseurs de substrat permettant des toitures végétalisées intensives ou semi-intensives ;*
- *Proposer une autre option moins impactante sur la mobilité générale et plus particulièrement des transports en commun pour les livraisons ;*
- *Augmenter le nombre d'emplacements pour les vélos-cargos, prévoir la sécurisation efficace de ces stationnements vélos (accès, fixations, gestion des conflits entre mode de circulation...) et des possibilités de recharge pour les vélos électriques ;*
- *Modifier le rejet de la ventilation du parking de manière à prévoir un rejet vertical en toiture respectant une distance de 8 mètres par rapport à toute prise d'air neuf ;*
- *Prévoir au minimum un emplacement pour personne avec handicap dans le parking destiné aux commerces ;*
- *Solliciter et justifier les dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;*
- *Limiter et réduire de manière générale les dérogations engendrées par le projet ;*

Vu les modifications substantielles à apporter au projet, dont des modifications d'expressions, de gabarits et de façades et vu potentielles nouvelles dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ainsi que la situation du bien en ZICHEE, vu l'absence de sollicitation et justification des dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" dans le projet initial, le projet modifié devra être à nouveau soumis aux actes d'instruction.

Considérant que suite à l'avis de la commission de concertation du 22/02/2022 et à l'avis du Collège du 17/03/2022, le demandeur a introduit un projet modifié tendant à répondre partiellement aux conditions émises ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/11/2022 au 23/12/2022, 10 réclamations ont été introduites ;

Considérant que la Direction de l'Urbanisme d'Urban Brussels, ayant constaté que les documents de la demande de permis modifié en application de l'Art 126/1 du Cobat n'ont pas été mis en ligne par le demandeur, a pris la décision de programmer une nouvelle enquête, que cette enquête a eu lieu du 02/01/2023 au 31/01/2023 et que 28 réclamations ont été introduites ;

Considérant que le projet modifié présente :

- *La suppression des locaux habitables au rez-de-chaussée de l'immeuble sis au 24-30 rue Moris au profit de locaux pour les vélos et la suppression du local vélos en intérieur d'îlot ;*
- *La suppression de la terrasse en toiture de l'immeuble sis chaussée de Charleroi, 233 ;*
- *Une esquisse d'aménagement paysager de l'intérieur d'îlot et des toitures végétalisées au minimum semi-intensives ;*
- *Le déplacement des livraisons du commerce du côté rue Moris ;*
- *L'augmentation du nombre d'emplacements pour vélos-cargos, la suppression des conflits potentiels de circulation entre différents modes, la possibilité de recharge électriques (note explicative)*
- *Le rejet de la ventilation du parking est prévu en toiture conformément aux normes en vigueur (note explicative) ;*
- *La sollicitation de dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;*

Considérant qu'en ce qui concerne l'immeuble sis chaussée de Charleroi, 233, les objections émises précédemment restent d'application, hormis pour la terrasse en toiture qui a été supprimée (l'expression de façade de cet immeuble présente une intégration peu satisfaisante (caractère horizontal prépondérant, étages tassés sans dégressivité, expression des percements, des balcons, des pilastres, matériaux...), dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;



Considérant que les dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » attestent de son intégration peu satisfaisante, que ces dérogations et objections visent sa morphologie, volumétrie, composition et matérialité :

- Article 8 hauteur de niveaux : le bâtiment ne propose pas de hauteurs dégressives du rez-de-chaussée aux étages ;
- Article 9 rythme des façades : pas de prédominance du rythme vertical, rythme horizontal fortement marqué ;
- Article 10 relief des façades : présence de grandes surfaces lisses, pas de relief de travées, pas d'encadrement de baies, position des châssis sans retrait par rapport à la façade...
- Article 11 couverture des constructions : pas de toiture à versants ;
- Article 12 matériaux de revêtement principal et traitement des façades : les matériaux utilisés ne sont pas en harmonie avec ceux des constructions environnantes, nombreux matériaux de nature différente que ceux dominants dans la chaussée (briques de verre, carreaux de faïence, menuiserie aluminium...), couleurs et teintes peu intégrées, briques et céramiques de plaquage interdits ;
- Article 13 matériaux de couverture : pas de tuiles, ni ardoises, ni matériaux métalliques ;
- Article 15 Baies généralité : pas de retrait de la menuiserie dans la baie, ne s'inspirent pas des caractéristiques des modèles d'origine des menuiseries existantes dans le périmètre ;
- Article 16 portes : les portes métalliques ne comportent pas de panneau bas et de partie ajourée en métal et verre dans le haut ;
- Article 18 porte de garage : pas d'intégration de la ligne horizontale du soubassement, ne s'inscrit pas dans l'axe d'une travée, n'est pas en harmonie avec les autres baies et menuiseries ;
- Article 20 vitrines : pas d'allège d'une hauteur de minimum 70 cm avec seuil en pierre ;

Considérant que certains éléments de façade ne sont pas légendés (balcons et garde-corps, mur acrotère, colonnes) et que les teintes ne sont pas précisées ;

Considérant l'absence de soubassement en pierre d'une hauteur minimale de 50 cm, en dérogation à l'article 33 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette dérogation n'est pas sollicitée par le demandeur ;

Considérant qu'afin de rencontrer les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et du bon aménagement des lieux, cet immeuble devrait être réduit d'un étage afin d'offrir plus de hauteur au rez-de-chaussée et une dégressivité dans la hauteur des étages tout en respectant globalement les normes de gabarit du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le dernier étage de l'immeuble sis rue Moris 24-30 n'a pas été supprimé, que ce volume est fortement en dérogation au titre I du Règlement régional d'urbanisme et que les objections émises précédemment restent d'application ; que cet immeuble présente également d'importantes dérogations en profondeur de construction pour les étages inférieurs ; Que les terrasses à l'arrière génèrent des vues fortement préjudiciables au voisinage (travée de gauche rue Moris aux étages supérieurs) ;

Considérant que la note motivant la démolition de l'immeuble sis rue Moris 24-30 n'est pas suffisante pour la justifier : « *la structure est trop fragmentée et sa conversation n'est pas faisable, compte tenu de la nécessité d'un garage souterrain et de la trame de division des appartements au-dessus* », que ces seuls éléments ne sont pas étayés ni documentés et ne permettent pas de confirmer la nécessité de cette démolition ni de l'avaliser ;

Considérant que cette démolition / reconstruction va à l'encontre des objectifs poursuivis dans le projet de nouveau Règlement régional d'urbanisme approuvé par le gouvernement en première lecture, qu'une étude plus poussée devrait être menée quant à l'impact de cette démolition / reconstruction (évaluation par un outil adéquat, démonstration de l'impossibilité de reconversion le cas échéant, bilan carbone, ...) ;

Considérant que la reconstruction de cet immeuble pastichant l'immeuble existant est incongrue, d'autant plus que le projet de reconstruction présente 3 étages supplémentaires ; qu'en cas de démolition complète, il convient de proposer un projet répondant aux objectifs réglementaires et de bon aménagement des lieux, la réglementation s'appliquant en outre pleinement dans pareil cas de figure ;

Considérant à cet égard que l'immeuble projeté ne rencontre pas les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et y déroge en de nombreux articles, sensiblement les mêmes que ceux cités supra pour l'immeuble sis chaussée de Charleroi ;

Considérant que l'expression de l'immeuble sis rue Moris 14 a été revue, mais que celle-ci est toujours très peu satisfaisante et propose une typologie ne s'intégrant pas à la typologie des immeubles voisins (baies du premier étage fortement tassées, hauteur artificielle du rez-de-chaussée, balcons incongrus, expression pauvre et banale...), que le gabarit de cet immeuble reste dérogatoire au titre I du Règlement régional d'urbanisme (parcelle entièrement bâtie) et que son expression déroge au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que les livraisons du commerce sont réorganisées au rez-de-chaussée de cet immeuble, que l'espace disponible pour les livraisons nécessitera d'une part des camions de plus petite taille et d'autre part des manœuvres difficiles, que peu d'aisance est apportée et qu'à tout le moins l'espace de distribution des étages supérieurs et l'entrée pourraient être aménagés en retrait de plusieurs mètres de la façade, tout en proposant une



porte à l'alignement (pas d'espace en creux longeant la voie publique), que la suppression de la construction aux étages de cette parcelle afin d'offrir un accès plus ample pourrait également être proposée ;

Considérant qu'il y aura lieu de vérifier la compatibilité des modalités de livraison avec le projet de réaménagement de la rue Moris (projet STIB) ;

Considérant que l'aménagement paysager de l'intérieur d'îlot est peu documenté, que la plantation de plusieurs arbres de 2^{ème} grandeur minimum devrait être prévue, que les toitures plates en intérieur d'îlot et à fortiori les nouvelles toitures pourraient être dimensionnées de manière à pouvoir supporter une épaisseur de substrat plus importante (au minimum intensives) ;

Considérant que les logements présentent des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- Article 3 pour la superficie de la chambre principale des 2 duplex rez-de-chaussée / 1^{er} étage à gauche rue Moris, 24-30, chambre principale du duplex supérieur au 14 rue Moris) ;
- Article 8 pour l'absence de sas WC pour les logements sis rue Moris 24-30 (2 duplex au rez-de-chaussée / 1^{er} étage droite) ;

Considérant que les logements à l'avant au 1^{er} étage rue Moris ne s'apparentent pas à des studios (chambres séparées), que s'ils ne sont pas aménagés en espaces indifférenciés, ils engendrent des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme (superficie, éclairage, sas WC) ;

Considérant que les locaux situés côté rue Moris (24-30) aux 1^{er} et 2^{ème} étages disposent de fenêtre non ouvrantes (châssis fixes uniquement), que la ventilation de ces locaux n'est dès lors pas possible (hormis ventilation mécanique éventuelle, que se pose alors la question des entrées d'air), que les studios du 1^{er} étage ne disposent d'aucune fenêtre ouvrante vers l'extérieur et que cette situation n'est pas acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'ouvrants dans les châssis engendrerait une modification de l'aspect de la façade ;

Considérant accessoirement l'absence de dispositifs de sécurisation des stationnements vélos hormis pour les accès par porte verrouillée et l'espace très exigü pour les poussettes rue Moris 24-30 ;

Considérant que le projet nécessite toujours d'importantes modifications, adaptations et compléments, que notamment l'expression des façades, la densité et la volumétrie des immeubles devront être revues, que le projet devra à nouveau être soumis aux actes d'instruction ;

Avis favorable de la commune de Saint-Gilles à condition de :

- Supprimer un étage pour l'immeuble sis rue Moris 24-30 et tendre au respect de la réglementation ;
- Justifier la démolition de l'immeuble sis rue Moris 24-30 dans un rapport argumenté, évaluer par le biais d'une étude plus poussée l'impact de cette démolition / reconstruction (évaluation par un outil adéquat, démonstration de l'impossibilité de reconversion le cas échéant, bilan carbone, ...) et le cas échéant maintenir la construction existante ;
- Prévoir un retrait de minimum 4 m pour les terrasses de la travée de gauche (mitoyen au 22 rue Moris) aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble sis rue Moris 24-30 ;
- Prévoir des fenêtres ouvrantes pour les locaux habitables ;
- En cas de démolition / reconstruction, revoir l'expression de l'immeuble vers une meilleure intégration au cadre environnant et en respectant les objectifs principaux du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;
- Revoir l'expression de l'immeuble sis rue Moris 14 vers une meilleure intégration au cadre bâti en supprimant un niveau de manière à ne pas aboutir à des compositions artificielles ; reculer le noyau d'accès aux étages supérieurs de minimum 4 mètres de manière à offrir plus d'aisance pour les livraisons tout en maintenant une fermeture à l'alignement (pas de creux longeant la voie publique) ou ne pas construire cette parcelle aux étages ;
- Revoir l'expression de l'immeuble sis chaussée de Charleroi, 233 en prenant en compte les remarques émises ci-dessus et le Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", que cette condition nécessitera la suppression d'un étage ;
- Revoir les terrasses de manière générale dans le projet afin de limiter les vues depuis celles-ci et les nuisances potentielles sur le voisinage ;
- Documenter l'aménagement paysager de l'intérieur d'îlot (plan légendé) et y prévoir la plantation de plusieurs arbres de 2^{ème} grandeur ;
- Maximiser les épaisseurs de substrat des toitures végétalisées en intérieur d'îlot ;
- Respecter strictement le titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Vu les modifications substantielles à apporter au projet, dont des modifications d'expressions, de gabarits et de façades et vu les potentielles nouvelles dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ainsi que la situation du bien en ZICHEE, le projet modifié devra être à nouveau soumis aux actes d'instruction.

