



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 21 février 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 21 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><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-208 : modifier les aménagements intérieurs et le volume du logement du 1er étage / het wijzigen van de binneninrichtingen en van het volume van de woning van de eerste verdieping : Rue Théodore Verhaegen 43</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Antoine HENRION</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-105 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse avec rehausse mitoyenne et escalier d'accès au jardin / het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume en het plaatsen van een terras met verhoging van de mandelige muur en een trap : Chaussée de Forest 188</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur José Garcia</p>
Point 4. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-263 : modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, modifier le volume construit et créer de nouvelles baies et de nouvelles terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de verandering van de bestemming van van het handel tot woning op de begane grond, het gebouwde volume wijzigen, nieuwe baaien openen en de inrichting van terrassen : Chaussée de Waterloo 263</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Filip - Sandra PAS</p>
Point 5. 10:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-221 : modifier les aménagements intérieurs et la répartition des logements, le volume et le relief du sol, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen en van de verdelin : Rue Bosquet 30</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marie-Noëlle Raquez 08/11/2022</p>
Point 6. 11:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-244 : réaménager le logement triplex inférieur en créant deux nouveaux escaliers, démolir l'annexe dans la cour et isoler la façade arrière / de onderste triplexflat opknappen door twee nieuwe trappen te maken, het bijgebouw op de binnenplaats slopen en de achtergevel isoleren : Rue Henri Wafelaerts 50</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Inès & Tanguy Degryse - Le Petit</p>
Point 7. 11:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-291 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het plaatsen van terrassen : Chaussée de Charleroi 185</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Herman Aleksan KUYUMCUOGLU</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-280 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à salon de thé, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het gebruik van de commercieel bagane grond van winkel naar thesalon, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue de l'Eglise Saint-Gilles 3</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : HENREC - S.A.</p>



<p>Point 9. 14:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-233 : rehausser le bâtiment pour transformer le logement supérieur et aménager une terrasse / het verhogen van het gebouw voor het wijzigen van de bovenste woning en het aanleggen van een terras : Rue Emile Feron 131</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Stefan de Koning</p>
<p>Point 10. 14:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-273 : modifier le nombre et la répartition des logements avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume construit, modifier les façades et créer des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van de gevels en de gebouwde volume en de inrichting van terrassen : Rue Africaine 10</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SOBEPAR - S.P.R.L. (Plateau)</p>
<p>Point 11. 15:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-307 : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modifier le volume construit et les façades et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken, het wijzigen van de gebouwde volume en de gevels en het aanleggen van terrassen : Rue de la Filature 17</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Insula Properties - S.P.R.L.</p>
<p>Point 12. 15:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-127 : modifier les aménagements intérieurs du logement du sous-sol et du rez-de-chaussée avec travaux structurels et modification du relief du sol / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning van de kelder en de begane grond met structurele werken en wijzigen van het bodemrelief : Avenue Brugmann 43</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Ghania Merizak</p>
<p>Point 13. 16:00</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-276 : modifier les aménagements intérieurs avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume et les façades / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van het volume en van de gevels : Rue de Mérode 96</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Florence Balaes</p>
<p>Point 14. 16:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-224 : modifier les aménagements intérieurs du logement du 3e étage avec réalisation de travaux structurels, modifier la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning van de derde verdieping met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van de voorgevel en de inrichting van een terras : Rue du Croissant 8</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Irena Radmanovic</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.

<p>Point 1. Approbation du PV de la séance précédente</p>
<p>Point 2.</p> <p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-208 : modifier les aménagements intérieurs et le volume du logement du 1er étage / het wijzigen van de binneninrichtingen en van het volume van de woning van de eerste verdieping Rue Théodore Verhaegen 43</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Monsieur Antoine HENRION N° dossier : PU2022-208 / 13/AFD/1851584</p> <p>Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)</p> <p>EXPOSE DU DOSSIER</p> <p>Situé : PRAS : zone d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement <input type="checkbox"/> en liseré de noyau commercial <input type="checkbox"/> en point de variation de mixité <input type="checkbox"/> le long d'un espace structurant <p>PPAS : / RCU : Règlement communal sur les bâtisses Zone de protection : /</p> <p>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. 126§11 du CoBAT (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)</p> <p>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)</p> <p>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 ;</p> <p>Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;</p> <p>Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée avec dépôt dans le bâtiment arrière, 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage, mansardes sous combles ;</p> <p>Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs et le volume du logement du 1er étage et plus précisément :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Refermer le balcon arrière en recréant une nouvelle façade ; - Aménager une salle de bain à l'arrière et ouvrir la cuisine sur le séjour ; - Remplacer les châssis de la façade avant au 1^{er} étage ; <p>Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;</p> <p>Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/02/2023 (favorable sous conditions) ;</p> <p>Considérant que le logement concerné est ancien et ne répond plus aux normes actuelles d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les modifications projetées visent une amélioration de la situation d'origine ;</p> <p>Considérant qu'il est prévu d'isoler l'ensemble de l'enveloppe de déperdition thermique du logement, que ces modifications permettent une nette amélioration de sa performance énergétique et sont bienvenues ;</p>



Considérant que le balcon d'origine à l'arrière a déjà été refermé par des constructions anciennes peu heureuses (placement d'un châssis et d'un bardage en planchettes de bois), qu'il est prévu de refaire la façade arrière dans son entièreté en la faisant remonter sous la dalle du balcon du 2^e étage et en y plaçant un grand châssis afin de rationaliser l'ensemble ;

Considérant que la chambre du logement ainsi qu'une salle de douche sont aménagées à l'arrière, que celles-ci sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, la nouvelle façade arrière vient s'implanter sous l'emprise du balcon du 2^e étage, dans l'alignement du mur de clôture mitoyen de gauche et à distance de la limite mitoyenne de droite, que celle-ci ne nécessite dès lors aucune rehausse mitoyenne et présente un impact limité ;

Considérant que le séjour déroge aux articles 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'ouverture des deux pièces avant permet toutefois d'y aménager une pièce de vie aux proportions qualitatives, que la dérogation en éclairage est très légère, découle des baies de la façade d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond très généreuse ;

Considérant qu'au vu de l'absence d'éléments de décors intérieurs, la démolition des 2 corps de cheminée et le placement de faux-plafonds permettent un gain d'espace et des solutions techniques et sont acceptables ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont actuellement été remplacés par des châssis en PVC sans respect du cintrage des baies, qu'il est prévu de les remplacer par des menuiseries en bois blanc cintrées ;

Considérant que ce remplacement est bienvenu et permet de revaloriser la façade de l'immeuble, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir des doubles cadres au niveau des impostes des 3 châssis conformément à l'origine ;

Considérant que, bien qu'étant indiqués comme ne faisant pas partie de l'objet de la présente demande sur les élévations fournies, le parement et les éléments en pierre (balcon, seuils, bandeaux horizontaux) de la façade avant ont été peints en ocre orangé, que ces modifications nuisent à la préservation du caractère néoclassique de l'immeuble ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'introduire une demande afin de mettre ces modifications en conformité ou de rétablir l'aspect de la façade d'origine en décapant les éléments en pierre et en prévoyant une teinte blanche pour le parement en préservant la modénature à faux-joints de la façade ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :
- **Prévoir des doubles cadres pour les impostes des châssis remplacés ;**

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-105** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse avec rehausse mitoyenne et escalier d'accès au jardin / het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume en het plaatsen van een terras met verhoging van de mandelige muur en een trap
Chaussée de Forest 188

Demandeur / Aanvrager : Monsieur José Garcia
 N° dossier : PU2022-105 / 13/AFD/1840468

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, 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 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)
 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.3 (normes minimales de superficie - superficie des 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 : 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 2^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-269) portant également sur la modification des aménagements des logements, du volume, de la façade et sur l'aménagement d'une terrasse, que ce permis a été refusé en date du 22/04/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse avec rehausse mitoyenne et escalier d'accès au jardin et plus précisément :

- Prolonger le logement du rez-de-chaussée à une partie du sous-sol
- Créer un escalier secondaire privé pour le nouveau duplex
- Ouvrir des baies
- Cloisonner des blocs sanitaires dans les logements
- Agrandir l'annexe au sous-sol sur toute la largeur de la façade arrière
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe et créer un escalier d'accès au jardin

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/02/2023 (favorable sous conditions) ;



Considérant que la fermeture de la cour couverte ne soulève pas d'objection (volume enclavé, impact négligeable, amélioration de la compacité de l'immeuble) ;

Considérant que le nouvel escalier extérieur et la terrasse dérogent à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que le projet prévoit de rehausser les murs mitoyens de part et d'autre de la terrasse pour limiter ces vues (80 cm du côté du n°186 et 30 cm du côté du n°190), que l'impact sur le voisinage de ces rehausses est limité ;

Considérant accessoirement que la terrasse est visible sur les images satellites d'avant 2000 (cf. Bruciel) et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune plainte depuis sa construction ;

Considérant que l'extension de volume au sous-sol déroge également aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais que ce volume est compris entre des murs mitoyens plus élevés, qu'il n'a pas d'incidence sur le voisinage et permet d'améliorer le confort de la maison (gain de superficie) et que ces dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu au sous-sol arrière, que l'aménagement d'une 2^e chambre, représente une amélioration pour le logement existant, qu'elle présente toutefois une légère dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais que la superficie tend à rencontrer la norme d'habitabilité ;

Considérant que le sous-sol avant est modifié pour l'aménagement d'un garage pour vélos et motos, que la hauteur sous plafond est très faible (1,80m), que cette hauteur sous plafond est peu praticable mais que cette situation est inhérente à l'aménagement du garage en 1959, que l'aménagement d'un garage pour deux roues est bienvenu ;

Considérant que la chambre arrière du rez-de-chaussée présente également une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (7,13m²), qu'elle bénéficie cependant d'un espace secondaire dédié à un dressing, que cette configuration permet de compenser la dérogation et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que les logements des 1^{er} et 2^e étages sont réaménagés, que les dimensions du WC dérogent à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, mais que ces réaménagements améliorent globalement l'habitabilité de ces logements ;

Considérant que tous les logements présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que ces dérogations sont toutefois inhérentes à la configuration des baies d'origine et qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que la façade avant est modifiée, qu'elle répond désormais aux exigences de la commission de concertation consultée pour la demande précédente (enduit de teinte claire, nouveaux châssis de portes et fenêtres en bois, corniche en bois ouvragée, bandeau de pierre bleue, ...) et que ces interventions améliorent globalement l'expression architectural de cette façade ;

Considérant toutefois que la corniche n'est pas représentée en coupe ;

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:

- Préciser la teinte de l'enduit en façade avant (RAL à fournir)
- Prévoir une corniche en bois telle que représentée dans l'élévation

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 (teinte RAL à fournir).

Les dérogations à l'article 4 (profondeur de construction) et 6 (toiture) du Titre I et aux articles 3, 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-263** : modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, modifier le volume construit et créer de nouvelles baies et de nouvelles terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de verandering van de bestemming van van het handel tot woning op de begane grond, het gebouwde volume wijzigen, nieuwe baaien openen en de inrichting van terrassen

Chaussée de Waterloo 263

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Filip et Sandra PAS

N° dossier : PU2022-263 / 13/AFD/1858652

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, 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

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

Zone de protection : /

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

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 15 (Généralités)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, logement unifamilial aux étages ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, modifier le volume construit et créer de nouvelles baies et de nouvelles terrasses et plus précisément :

- Aménager un logement de 3 chambres en lieu et place du rez-de-chaussée commercial et de la partie arrière des caves du sous-sol ;
- Diviser le logement unifamilial des étages en 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage et 1 logement de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- Démolir et reconstruire plus bas la toiture de l'annexe de droite au rez-de-chaussée et y aménager une terrasse ;



- Démolir et reconstruire plus bas la toiture de l'annexe de gauche au 1^{er} étage et y aménager une terrasse ;
- Démolir sans reconstruire des annexes arrière ;
- Construire une lucarne en versant avant et une lucarne en versant arrière ;
- Modifier les baies de la façade arrière ;
- Refaire entièrement la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;
- Aménager un escalier extérieur vers le jardin depuis le séjour au rez-de-chaussée ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Sous-sol : aménager un escalier depuis le rez-de-chaussée vers les locaux communs en façade avant ;
 - Rez-de-chaussée : recréer un plancher au-dessus du passage vers les communs du sous-sol, démolir le mur porteur entre les 2 pièces arrière ;
 - 1^{er} étage : aménager une ouverture et un escalier entre l'annexe de gauche et le corps de bâtiment principal ;
 - 2^e étage : démolir le mur entre les pièces avant et arrière ;
 - 3^e étage : placer un escalier interne vers le grenier ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/02/2023 (défavorable – « *le logement développé dont l'accès se fait au R+1 et se développe sur les 3 niveaux supérieurs est considéré comme un quadruplex. Les quadruplex ne sont pas autorisés* ») ;

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

Considérant que la façade avant a subi des modifications regrettables suite à l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée dans les années 40, que le projet prévoit de revenir à la façade d'origine (suppression de la vitrine au profit du rétablissement d'un sous-bassement en pierre bleue, de 2 baies alignées aux baies des étages supérieurs et d'une porte d'entrée s'inspirant de la porte d'origine), que ces modifications revalorisent le patrimoine architectural de l'immeuble et sont bienvenues ;

Considérant que l'immeuble fait partie d'un ensemble de 3 maisons jumelées construites au même moment, que les 2 autres maisons n'ont pas subi de modifications au niveau de leur rez-de-chaussée et que le projet permet dès lors de retrouver l'ensemble architectural d'origine ;

Considérant toutefois que le châssis des caves ne respecte pas le cintrage de la baie et induit des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", qu'il y aurait lieu de retrouver ledit cintrage ;

Considérant également que le parement de la façade présente 2 légendes différentes, à savoir « cimentage avec faux-joints de ton gris » et « cimentage de ton sable », qu'il y aurait lieu de maintenir la modénature à faux-joints et une teinte blanc/blanc cassé conformément aux 2 maisons mitoyennes ;

Considérant également que les châssis sont indiqués comme « de ton naturel ou blanc ou bleu gris pâle », qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte blanche conformément aux menuiseries d'origine ;

Considérant que le permis d'urbanisme de 1944 prévoyait la création d'une vitrine en retrait de la façade, que la dalle du rez-de-chaussée avait été modifiée en conséquence ;

Considérant qu'il est prévu de modifier la dalle du rez-de-chaussée pour refermer ladite vitrine tout en maintenant un accès latéral vers les locaux du sous-sol ;

Considérant que cette modification nécessite la mise en place d'une estrade au sein de la chambre principale, que le passage vers le sous-sol sous cette estrade présente une hauteur sous plafond (2,10m) en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que le passage vers les locaux de rangement est plus aisé que l'escalier existant ;

Considérant également que cette situation est ponctuelle et caractéristique de ce type d'accès dans une configuration traditionnelle, qu'il s'agit d'un accès à un local de rangement ;

Considérant par ailleurs que l'estrade offre une zone tampon bienvenue dans une chambre au rez-de-chaussée en façade avant, et que cette zone reste exploitable vu la hauteur sous plafond (coin lecture par exemple) ;

Considérant accessoirement l'incohérence entre la coupe et la façade en ce qui concerne la distance entre la baie du rez-de-chaussée et du sous-sol en façade avant, qu'il y aurait lieu de clarifier cette situation ;

Considérant que la démolition du mur porteur entre les 2 pièces arrière au rez-de-chaussée permet d'aménager un séjour spacieux bénéficiant de vastes baies vitrées vers le jardin, que ces travaux sont dès lors bienvenus ;



Considérant que l'escalier extérieur, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implante à distance des limites mitoyennes et ne nécessite aucune rehausse des murs de clôture, que son impact sur les propriétés voisines est dès lors limité, que celui-ci permet un accès direct au jardin depuis le séjour ;

Considérant également que les annexes arrière sont démolies et que des zones plantées de pleine terre sont rétablies, que ces modifications sont bienvenues et vont dans le sens d'une amélioration des qualités végétales et esthétiques de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le WC du rez-de-chaussée ne présente pas de sas vers le séjour, que cette situation induit une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'ajout d'une porte dans le couloir d'entrée ou le déplacement de celui-ci permettrait de s'y conformer aisément ;

Considérant que la démolition / reconstruction de la toiture de l'annexe de droite plus bas par rapport au niveau d'origine permet d'y aménager une terrasse pour le logement du 1^{er} étage sans nécessiter de rehausse mitoyenne, que la position enclavée de ladite terrasse permet de limiter sensiblement son impact sur les propriétés voisines ainsi que les potentielles vues problématiques ;

Considérant que les cloisonnements de la pièce avant au 1^{er} étage portent atteinte à ses qualités spatiales, mais permet un aménagement rationnel du logement et le déploiement des pièces de séjour autour de la terrasse ; qu'en outre, l'absence de décors intérieurs notables rend ce cloisonnement possible ;

Considérant que le logement des 2 étages supérieurs présente des aménagements rationnels et qualitatifs, que les 2 chambres disposent toutefois d'une hauteur sous plafond inférieure aux 2,50m requis (2,47m) et dérogent à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation est très faible et acceptable pour des chambres disposant par ailleurs d'une superficie suffisante ;

Considérant également que la chambre 2 présente un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation est acceptable pour une chambre au dernier étage disposant de ce fait d'un dégagement optimal ;

Considérant que la salle de bain présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur sous plafond inférieure à 2,20m sur une partie de sa superficie, que la hauteur sous plafond est toutefois supérieure à 2,20m sur plus de la moitié de la surface de la pièce, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la démolition/reconstruction de la toiture de l'annexe de gauche plus basse, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme permet à nouveau la création d'une terrasse sans induire d'impact sur la propriété de gauche (hauteur du mur mitoyen existant de 1,90m depuis la terrasse), que sa position en promontoire est toutefois susceptible d'engendrer des vues intrusives vers les façades arrière des bâtiments voisins, qu'une réduction de sa profondeur de 1,5m permettrait de limiter son impact tout en conservant un espace extérieur confortable ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une zone plantée inaccessible dans la zone de retrait afin d'améliorer les qualités végétales de la parcelle en contrepartie des constructions projetées ;

Considérant que les deux lucarnes projetées sont conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme, présentent une emprise réduite et permettent d'améliorer sensiblement l'habitabilité des chambres sous combles ;

Considérant que l'expression de la lucarne en façade avant tranche par sa volumétrie en biseau, sa position sur la corniche et la division du châssis ;

Considérant néanmoins que la volumétrie donne une certaine légèreté à la lucarne et marque l'intervention contemporaine, que la division du châssis participe à cette intervention contemporaine et s'accorde à la dimension réduite de la lucarne ;

Considérant par contre que la position de l'encadrement sur la corniche nuit à la perception de celle-ci ; qu'un retrait au droit de la façade permettrait de mieux respecter l'intégrité de la façade existante de l'immeuble et son intégration dans l'ensemble constitué avec les immeubles voisins ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet demande des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

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



- Prévoir des châssis (en ce compris au sous-sol) et une porte (identique aux immeubles voisins) en bois blanc en façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (cintrage, divisions, proportions, ...);
- Préserver la modénature à faux-joints de la façade avant et y prévoir une teinte blanc/blanc cassé ;
- Corriger l'incohérence entre la coupe et l'élévation dans la représentation de la façade avant au sous-sol et rez-de-chaussée (distance entre les deux bales) ;
- Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC du rez-de-chaussée ;
- Réduire la profondeur de la terrasse du 2^e étage de 1,50m et y prévoir une zone plantée inaccessible ;
- Reculer l'encadrement de la lucarne en façade avant au droit de la façade (pas de débordement sur la corniche) ;
- Préserver les trous de boulins avec une ouverture (abri pour martinets) ;
- Obtenir un avis favorable du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente sur le projet modifié ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestres et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente + fiche descriptive).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, et aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné (pour la lucarne en façade avant) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-221** : modifier les aménagements intérieurs et la répartition des logements, le volume et le relief du sol, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen en van de verdelin
Rue Bosquet 30

Demandeur / Aanvrager : Madame Marie-Noëlle Raquez
 N° dossier : PU2022-221 / 13/AFD/1852948

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, 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)
 application de l'art. 207 §1.a14 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 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond)



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

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

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

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

- Aménager une 2^e chambre au sous-sol arrière pour le logement inférieur et rétablir l'ancienne cour ;
- Placer des garde-corps autour de la cour ouverte et un escalier extérieur d'accès au jardin depuis la porte-fenêtre de la cuisine ;
- Aménager un escalier vers les combles ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Aménager une terrasse au 2^e étage ;
- Modifier la teinte du cimentage de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Sous-sol : ouverture d'une baie entre la chambre et le dressing, dalle de sol en partie arrière abaissée
 - Rez-de-chaussée : ouverture d'une baie entre les 2 pièces arrière
 - +2 : baie de la façade arrière séjour élargie
 - +3 : baie de la chambre en façade arrière élargie et rehaussée
 - +4 : placement d'un escalier interne

Considérant que cette version a fait l'objet d'un avis favorable de la commission de concertation émis en séance du 09/07/2019, et libellé comme suit :

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le placement d'un escalier vers les combles depuis le 3^e étage vise à aménager une 3^e chambre sous combles, que cette modification va dans le sens de la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière est de taille limitée, s'implante à distance des limites mitoyennes et permet d'améliorer considérablement le confort de ladite chambre, que celle-ci ne soulève pas d'objection ;

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

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

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

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

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

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

- Agrandir la partie gauche de la cour en l'alignant à la profondeur de la partie droite et y prévoir des paliers végétalisés vers le jardin ;
- Supprimer la cave 3 au sous-sol et agrandir les caves des logements des étages sur toute la profondeur de la pièce centrale ;
- Supprimer la salle de douche du rez-de-chaussée ;



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

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

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

Vu la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (courrier au demandeur et à l'architecte du 14/11/2022) ;

Vu les plans modifiés datés du 21/11/2022 et déposés en date du 05/12/2022, répondant globalement aux conditions de la commission de concertation ;

Considérant cependant que les plans modifiés proposent également l'agrandissement de la lucarne en versant arrière de la toiture, que les plans modifiés nécessitent dès lors de repasser par des actes d'instruction en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

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

- Aménager une 2^e chambre au sous-sol arrière pour le logement inférieur et rétablir l'ancienne cour ;
- Placer des garde-corps autour de la cour rouverte et un escalier extérieur d'accès au jardin depuis la porte-fenêtre de la cuisine ;
- Aménager un escalier vers les combles ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Aménager une terrasse au 2^e étage ;
- Modifier la teinte du cimentage de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Sous-sol : ouverture d'une baie entre la chambre et le dressing, dalle de sol en partie arrière abaissée
 - Rez-de-chaussée : ouverture d'une baie entre les 2 pièces arrière
 - +2 : baie de la façade arrière séjour élargie
 - +3 : baie de la chambre en façade arrière élargie et rehaussée
 - +4 : placement d'un escalier interne

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/10/2022 (favorable sous conditions) encore d'actualité pour le projet modifié ;

Considérant que le projet modifié répond à l'ensemble des conditions de la commission de concertation précédente et présente :

- L'agrandissement de la partie gauche de la cour en l'alignant à la profondeur de la partie droite et en y prévoyant des paliers végétalisés vers le jardin ;
- La suppression de la cave 3 au sous-sol et l'agrandissement des caves des logements des étages sur toute la profondeur de la pièce centrale ;
- La suppression de la salle de douche du rez-de-chaussée ;
- La révision de la configuration de la salle de douche dans la chambre avant au 1^{er} étage sous la forme d'une « boîte » désolidarisée des murs et dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond contre le mitoyen de gauche en y déplaçant le WC pour agrandir la cuisine à l'arrière ;
- La correction de l'appellation du logement supérieur (suppression de la mention d'un studio) ;



- L'ajout d'une fenêtre de toiture dans la 2^e chambre au 3^e étage afin de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Une teinte blanche pour le parement de la façade au rez-de-chaussée et aux étages ;

Considérant le reportage photo intérieur fourni reprenant les éléments de décors intérieur (plafonds, vitraux) en les situant et en précisant leur conservation, qu'il y aura lieu de veiller à s'y conformer ;

Considérant la configuration de la parcelle donnant sur un mur mitoyen aveugle de très grande hauteur, que la lucarne projetée est peu susceptible d'induire des vues problématiques vers les propriétés du fond de la parcelle ;

Considérant également que la lucarne 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'impact de sa volumétrie est dès lors limité ;

Considérant que l'agrandissement de la lucarne permet d'améliorer nettement l'habitabilité de la chambre sous combles et est dès lors bienvenu ;

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 à condition de :

- **Maintenir l'ensemble des éléments de décors intérieurs (plafonds, vitraux) conformément au reportage photo fourni ;**

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-244** : réaménager le logement triplex inférieur en créant deux nouveaux escaliers, démolir l'annexe dans la cour et isoler la façade arrière / de onderste triplexflat opknappen door twee nieuwe trappen te maken, het bijgebouw op de binnenplaats slopen en de achtergevel isoleren
Rue Henri Wafelaerts 50

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Tanguy Le Petit et Madame Inès Degryse
N° dossier : PU2022-244 / 13/AFD/1856585

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, 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

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

Zone de protection : 53 rue Henri Wafelaerts (ancienne clinique Van Neck) AG2 : 07/05/2015 et
55 rue Henri Wafelaerts (ancienne école de danse Mullier) AG2 : 07/10/2021

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)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

art.13 (maintien d'une surface perméable)

**Règlement régional d'urbanisme – Titre II**

art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection des biens classés sis 53 et 55 rue Henri Wafelaerts ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : un logement de 3 chambres (triplex sous-sol / rez-de-chaussée / 1^{er} étage) et un logement de 2 chambres (duplex 2^e étage et combles) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-178) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements en modifiant le volume et en créant une terrasse, que ce permis a été refusé : notification en date du 23/03/2018 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une seconde demande de permis d'urbanisme (PU2020-112) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements avec travaux structurels, la modification du volume, et du relief du sol et l'aménagement de terrasses, que ce permis a été notifié en date du 19/05/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à réaménager le logement triplex inférieur en créant deux nouveaux escaliers, démolir l'annexe dans la cour et isoler la façade arrière et plus précisément :

- Inverser les fonctions jour/nuit entre les pièces du bel étage et du 1^{er} étage ;
- Remplacer l'escalier en colimaçon entre le bel étage et le 1^{er} étage par un escalier droit ;
- Démolir l'annexe et l'escalier extérieur ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que l'inversion des fonctions entre le bel étage et le 1^{er} étage est positif en terme de bon aménagement des lieux : regroupement des chambres et des salles de bain sur les 2 niveaux inférieurs, disposition des pièces de jour (séjour / espace polyvalent / salle à manger / cuisine) au 1^{er} étage permettant une meilleure isolation phonique avec le voisin pour les pièces de nuit, bénéficiant d'un balcon, plus adapté aux pièces de jour et suppression de la dérogation existante à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la cuisine ;

Considérant que la modification de l'escalier en colimaçon par un escalier droit est justifiée par la volonté de remplacer un escalier étriqué par un escalier d'accès plus aisé, intégré dans la configuration existante, et par le placement d'un WC sous celui-ci ;

Considérant que cette modification implique la démolition de deux corps de cheminée et la suppression partielle des moulures au bel étage ;

Considérant que le permis précédent avait été délivré à condition de préserver les moulures du rez-de-chaussée et que l'escalier d'accès au 1^{er} étage avait été placé de manière à ne pas porter atteinte aux moulures, que cette imposition doit être respectée ;

Considérant également que les deux double-portes intérieures ouvragées sont maintenues, de même que l'ancien parquet ;

Considérant que les plans montrent une modification légère de l'escalier principal au niveau du sous-sol mais qui ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'aménagement d'un bureau/rangement dans la pièce arrière de gauche au sous-sol entraîne une légère dérogation d'éclairage (article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant néanmoins que cette pièce est destinée principalement au nouveau passage créé vers la cour arrière, que sa fonction de bureau sera donc accessoire, et que la baie a été agrandie à son maximum ;

Considérant que la modification des aménagements intérieurs ne modifie pas l'accès aux compteurs communs et au local commun vélos/poussettes/poubelles ;



Considérant que l'aménagement d'un nouvel escalier pour accéder à la cour entraîne une dérogation très limitée pour la hauteur sous plafond (2m) au niveau de la dernière marche (article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant que la démolition de l'annexe arrière et de l'escalier extérieur est bénéfique pour les voisins situés à l'arrière, permettant de la sorte de ne plus engendrer de nuisances visuelles vers ceux-ci et améliore en outre le désenclavement de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les aménagements de la zone de cour et jardin dérogent à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (moins de 50% de surface perméable en pleine terre et plantée), mais la dérogation est liée aux dimensions réduites de la cour située dans la pointe de l'îlot, et à la mauvaise orientation de celle-ci (Nord-Est) ne permettant pas une végétalisation optimale ;

Considérant néanmoins que deux bacs à plantes de +/-70cm de large sur la longueur des murs mitoyens au niveau de la cour sont prévus, de même qu'un revêtement perméable au niveau de la cour ;

Considérant que la façade arrière sera isolée avec 12cm d'XPS et recouverte d'un enduit de couleur clair ;

Considérant que cette modification ne modifie pas les perspectives sur les biens classés ni à partir de ceux-ci ;

Considérant qu'aucune modification n'est prévue en façade avant, que toutefois le demandeur précise son intention de remplacer les châssis à l'identique ;

Considérant que, vu la qualité des châssis et de l'ensemble de la façade, la commission de concertation insiste pour que l'amélioration des performances énergétiques soit réalisée en adaptant et conservant les châssis existants, de manière à maintenir les vitrages colorés, les vrais petits bois, etc. ;

Considérant que les deux nouvelles fenêtres de toiture en toiture avant sont conformes à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné ;

Considérant que les évacuations de chaudières sont conformes à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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 :

- **Modifier l'escalier du duplex de manière à ne pas porter atteinte aux moulures et cheminées ;**

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

Les dérogations à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (escalier d'accès vers la cour) et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (bureau/rangement arrière au sous-sol) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-291 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het plaatsen van terrassen
Chaussée de Charleroi 185

Demandeur / Aanvrager : Herman Aleksan KUYUMCUOGLU
N° dossier : PU2021-291 / 13/AFD/1820084

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, 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 l'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 la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 du titre II du RRU (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, ainsi que le long d'une voirie régionale ;

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 le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement
- Aménager des caves privatives et des locaux compteurs et vélos/poussettes au sous-sol
- Aménager un logement 3 chambres au 1^{er} étage
- Aménager 1 logement 3 chambres au 2^e étage
- Aménager 1 duplex 1 chambre au 3^e étage et combles
- Supprimer la citerne d'eau de pluie et la remplacer par une nouvelle
- Couvrir la cour basse et supprimer l'escalier d'accès au sous-sol
- Créer un escalier privatif pour le duplex
- Supprimer des piliers structurels au rez-de-chaussée
- Ouvrir des baies en façade arrière
- Remplacer les menuiseries de la façade avant (PVC blanc)
- Placer des garde-corps
- Modifier la division de la vitrine du rez-de-chaussée commercial
- Rehausser la toiture sous la forme d'un brisis
- Créer un volume d'annexe sur toute la largeur du rez-de-chaussée, 2 volumes d'annexe au 1^{er} étage et un volume d'annexe au 2^e étage
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage et au 3^e étage

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/01/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la présente demande est relativement bas par rapport aux gabarits des constructions voisines, que l'immeuble se situe dans un îlot relativement vaste et végétalisé et qu'il bénéficie d'un important jardin ;



Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement, que cependant elle nécessite d'importantes modifications volumétriques vu les superficies réduites de l'immeuble ;

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée est maintenu et agrandi, qu'il est prévu de couvrir la cour basse existante de droit, de l'intégrer au stock du sous-sol et de construire par-dessus une extension au magasin sur toute la largeur de la parcelle et que cette annexe est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que ces travaux entraînent la suppression de la citerne existante, que le projet prévoit cependant de la remplacer et que la quasi-totalité de la parcelle est maintenue en zone de pleine terre plantée ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée dans le jardin pour le commerce, que celle-ci est susceptible d'occasionner des nuisances dans l'intérieur de l'îlot et qu'elle ne pourra pas être accessible à la clientèle du commerce ou être utilisée à des fins commerciales ;

Considérant que l'accès aux compteurs en sous-sol, aux locaux communs (vélos/poussettes), aux espaces de rangement privés des logements et au stock du magasin se fait en passant par la cage d'escalier commune ;

Considérant que le projet prévoit de créer une entrée distincte pour le commerce afin d'éviter le croisement entre les habitants et la clientèle, qu'un sas est toutefois créé pour permettre au personnel d'accéder à la cage d'escalier commune et donc au sous-sol ;

Considérant qu'un 1^{er} logement de 3 chambres est aménagé au 1^{er} étage, qu'une nouvelle annexe se développe sur la travée de gauche dans l'alignement de l'annexe existante de droit et qu'une 2^e annexe est construite dans la prolongation de l'annexe existante et dans l'alignement de la construction voisine de droite, que ces annexes sont conformes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que 2 chambres sont aménagées en façade avant, que la pièce centrale est cloisonnée et dédiée aux salles d'eau, qu'une 3^e chambre est aménagée dans l'annexe de la travée de gauche en façade arrière ;

Considérant que le séjour/cuisine jouxte cette 3^e chambre, que ces 2 pièces bénéficient d'un accès à une terrasse latérale aménagée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, qu'elle présente un recul suffisant (1,90 m) mais que son orientation pourrait engendrer des vues préjudiciables pour le voisinage ;

Considérant que le logement répond aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le logement du 2^e étage présente un aménagement similaire, que cependant l'annexe de la travée de gauche présente, à ce niveau, une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et que sa construction nécessite une rehausse mitoyenne conséquente ;

Considérant que la chambre 2 présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dernière est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser la toiture afin d'aménager un 3^e logement, que cette nouvelle toiture s'intègre entre les 2 murs mitoyens en attente, que la rehausse est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et que l'impact de la volumétrie sur l'intérieur de l'îlot et les propriétés voisines est limité ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée sur le palier entre les 2^e et 3^e étages, que ce duplex d'une chambre est aménagé entièrement sous les combles ;

Considérant que la rehausse présente une expression peu satisfaisante, que la morphologie en brisis de cette rehausse devrait s'accompagner de lucarnes en lieu et place des fenêtres de toiture ;

Considérant que la chambre et la salle de douche prennent place en façade avant, que la chambre présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le SIAMU impose au moins un châssis de fenêtre battant ouvrable en façade avant et de dimensions suffisamment grandes pour permettre une évacuation de personne et qu'il y aura donc lieu de revoir les baies de la façade avant ;

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

Considérant qu'une importante terrasse est aménagée sur la toiture plate des étages inférieurs, que sa configuration en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines, qu'un recul de 1,90m est prévu, que cependant elle présente une importante dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse la construction voisine la plus profonde, que ce dépassement en profondeur implique des vues qui pourraient être préjudiciables aux propriétés voisines et qu'elle n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant qu'un escalier privé est installé afin d'accéder aux combles où un bureau est aménagé, que ce dernier est dérogoire à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où il dispose d'une hauteur sous plafond inférieure à 2,30 m sur plus de 50 % de sa surface habitable ;



Considérant que ce logement est aménagé dans le nouveau volume d'annexe entièrement reconstruit, que les dérogations ne peuvent dès lors pas se justifier par la configuration des baies et pièces d'origine et ne sont pas acceptables ;

Considérant que la façade avant est également modifiée, que la nouvelle devanture commerciale est placée en retrait par rapport à l'alignement de la façade, qu'une division tripartite est prévue dans le but de créer une entrée séparée des logements et que cette initiative est bienvenue ;

Considérant toutefois que l'expression du rez-de-chaussée est peu satisfaisante, qu'il y a lieu de proposer une porte pour les logements plus adaptée à cette fonction et une devanture commerciale avec un soubassement ;

Considérant que les menuiseries des châssis aux étages sont également remplacées, que des garde-corps sont placés à chaque baie, que cependant les matériaux des châssis (PVC de teinte blanche) et l'absence de double cadre dans leurs impostes ne permettent pas de respecter les caractéristiques d'origine ;

Considérant que la corniche (seul élément qualitatif résiduel) est supprimée, abaissée et simplifiée et que cette modification constitue un appauvrissement de la façade ;

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

Considérant en conclusion que le projet implique des modifications volumétriques et structurelles importantes, que celles-ci ne sont pas suffisamment documentées, que les modifications en façade doivent s'accompagner d'une revalorisation de celle-ci et que le projet est difficilement acceptable en l'état ;

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-280** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à salon de thé, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het gebruik van de commerciële bagane grond van winkel naar thésalon, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Rue de l'Eglise Saint-Gilles 1-3

Demandeur / Aanvrager : HENREC - S.A.

N° dossier : PU2022-280 / 13/AFD/1861884

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 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 :

1. : 20 CHAUSSEE DE FOREST Maison Art nouveau



2. : Eglise Saint-Gilles PARVIS SAINT-GILLES

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

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 126§11 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. 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 :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

- art.4 (profondeur)
- art.5 (hauteur de la façade avant)
- art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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 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 : deux immeubles unifiés de 4 logements et commerce avec bureau au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à salon de thé, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Ouvrir de nouvelles baies intérieures au rez-de-chaussée (n°1) ;
- Ouvrir une baie dans le mur mitoyen entre les deux immeubles (n°1 et n°3) ;
- Supprimer des murs porteurs aux étages (n°1) ;
- Construire un nouvel escalier menant aux caves (n°1) ;
- Ouvrir des baies en façade arrière (n°1) ;
- Rehausser de 3 niveaux le volume de la cour (n°1) ;
- Rehausser le volume de droite (côté chaussée de Forest) ;
- Construire une lucarne au versant arrière (n°1) ;
- Modifier la porte d'entrée aux logements (n°3) ;
- Modifier le parement, les baies, la porte d'entrée, le soubassement et les vitrines du rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'intérêt patrimonial des façades des immeubles concernés par la demande, le caractère aveugle de la nouvelle façade de l'extension (chaussée de Forest), l'impossibilité d'utilisation des locaux vélo dans le projet et le respect de la création de logements conventionnés suite à l'achat de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande vise à réunir les espaces au rez-de-chaussée des immeubles n°1 et 3 de la rue de l'Eglise de Saint-Gilles, qu'au vu de la configuration spatiale des deux espaces, de leur destination commerciale existante (situation légale) et de leur expression commerciale existante au niveau des façades avant, une telle liaison est envisageable et permet une meilleure exploitation commerciale, notamment pour l'unité du 3 rue de l'Eglise de très petite dimension ;

Considérant que cet espace de commerce est situé sur un angle de deux voiries et sans ouverture sur l'intérieur d'îlot, le long d'une voirie fortement fréquentée, face à un espace public (Square Jacques Frank), des arrêts de transports en commun et proche des pôles commerciaux (place Bethleem et avenue Jean Volders) ;

Considérant que la modification d'utilisation du rez-de-chaussée de magasin à salon de thé est envisageable, qu'elle bénéficie aux habitants et au quartier, et est donc compatible avec l'affectation de la zone mixte, conforme à la prescription 3. 5. 3° du PRAS ;



Considérant que l'utilisation en tant que telle ne soulève pas d'objection majeure pour autant que toutes les mesures soient prises afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, gestion des déchets, ...);

Considérant cependant que la configuration intérieure des studios ne présente pas une disposition spatiale indifférenciée de l'espace de séjour (séjour, chambre et cuisine dans un même espace) et que cela engendre des dérogations importantes au titre II du RRU (art 3, 8 et 10);

Considérant également que la création de 3 unités de logement dans cet immeuble présente une densité d'occupation trop importante;

Considérant que l'aménagement de ces 3 logements engendre la création d'un volume supplémentaire à l'arrière et à chaque niveau pour accueillir des espaces sanitaires, que ce volume déroge aux articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il excède de plus de 3m la construction voisine la moins profonde et la moins haute mais qu'un tel volume reste acceptable car il contribue à l'amélioration de l'aménagement intérieur des logements proposés, que le volume fait face à l'entrepôt en intérieur d'îlot et que la parcelle en situation légale est déjà entièrement bâtie;

Considérant cependant que l'ajout de ce nouveau volume doit être compensé par la végétalisation des toitures plates du projet en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales dans ces parcelles entièrement bâties;

Considérant que la construction d'une lucarne au versant arrière de la toiture pour la deuxième chambre à coucher du dernier logement du bâtiment d'angle permet une amélioration notable de l'habitabilité de la pièce, que ce nouveau volume n'est pas perceptible depuis l'espace public et que par conséquent il est acceptable;

Considérant que le projet prévoit la suppression de l'escalier principal existant interne à l'immeuble en vue de l'exporter au niveau du bâtiment de droite n°30 de la chaussée de Forest, que cette modification engendre une rehausse de ce bâtiment voisin dérogeant aux articles 5 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur de la façade et de la toiture excède celle de la construction voisine la plus basse (7,25m>3m);

Considérant que les dérogations pour cette rehausse est acceptable car le volume permet d'offrir une circulation verticale (escalier) confortable aux 3 logements proposés et que cette rehausse vient s'aligner au front bâti du bâtiment d'angle existant;

Considérant néanmoins que ce nouveau volume proposé ne s'intègre pas aux façades environnantes, que l'enseigne du commerce voisin et son bardage cosmétique ne constituent pas une expression pérenne et qualitative pour la façade d'un volume supplémentaire et qu'il y a lieu de revoir la composition de sa façade à rue;

Considérant que la modification de la façade du rez-de-chaussée du bâtiment d'angle constitue une situation existante mais que cette dernière appauvrit l'expression de l'immeuble en ce que les dimensions de baies réalisées, leur disposition et le parement appliqué altère la composition de la façade;

Considérant par conséquent qu'une modification s'inspirant de la dernière situation légale (PU 1983) pour cette façade serait une meilleure option en vue de retrouver une expression qualitative de ce rez-de-chaussée;

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

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

- **Ne prévoir que 2 logements au 3 rue de l'Eglise (1 studio non différencié au 1^{er} étage et 1 duplex aux 2^e et 3^e étages)**
- **Revoir l'offre en stationnement vélos de manière à obtenir 15 emplacements avec un minimum de 2m² par emplacement;**
- **Revoir l'expression de la façade à rue pour la rehausse du volume de la cage d'escalier du bâtiment d'angle (1 rue de l'Eglise) et ce en cohérence avec l'ensemble de la façade chaussée de Forest incluant le supermarché;**
- **Revoir la façade du rez-de-chaussée du bâtiment n°1 rue de l'église de Saint-Gilles en s'inspirant de la situation d'origine;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations;**
- **Proposer une amélioration en termes de gestion des eaux pluviales (végétalisation de toitures);**

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 médicale urgente + fiche descriptive).



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-233** : rehausser le bâtiment pour transformer le logement supérieur et aménager une terrasse / het verhogen van het gebouw voor het wijzigen van de bovenste woning en het aanleggen van een terras

Rue Emile Feron 131

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stefan de Koning

N° dossier : PU2022-233 / 13/AFD/1854238

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, 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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

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 : immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande vise à rehausser le bâtiment pour transformer le logement supérieur et aménager une terrasse et plus précisément :

- Rehausser le logement supérieur pour avoir un triplex de 3 chambres ;
- Construire un escalier interne pour accéder au niveau supplémentaire ;
- Aménager une terrasse à l'avant de l'immeuble au dernier niveau ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;

Considérant que la nouvelle extension de l'immeuble (4^e) s'adosse au bâtiment n°133 de la rue présentant un gabarit plus important, que le bâtiment de droite au n°129 présente un gabarit plus bas mais que la configuration volumétrique proposée n'altère pas ce cadre bâti direct et s'intègre dans l'ensemble ;

Considérant que la nouvelle chambre à coucher dans ce 4^e étage présente une hauteur sous plafond de 2,3m en son point le plus bas, qu'elle se trouve directement sous la toiture plate du volume, qu'elle présente en son point la plus haut une hauteur de 2,6m et que cette différence de niveau est compensée par les dimensions généreuses de la pièce et son ouverture sur l'extérieur ;

Considérant que les espaces habitables des 2^e et 3^e étages (chambre et séjour) dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur éclairage naturel est insuffisant mais qu'une telle situation reste acceptable au vu de la bonne hauteur sous plafond des espaces, des dimensions généreuses des pièces, que cela découle principalement de la configuration d'origine des baies aux façades et que l'aménagement de ces pièces ne diffère pas de la situation légale du bien ;

Considérant que la configuration du logement ajoute une typologie supplémentaire au sein de l'immeuble et répond à la volonté communale et régionale en matière de création de logement pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse à l'avant de l'immeuble offre un espace extérieur pour ce grand logement créé ; que le retrait de 1,90m au regard du voisin de droite n°129, dessiné en plan doit être matérialisé par un garde-corps ;



Considérant également que le garde-corps de la terrasse doit présenter ce retrait afin de limiter la vue de ce dernier depuis l'espace public ; qu'une coupe en travers de la rue permettrait de définir le retrait nécessaire pour le placement du garde-corps ;

Considérant que la configuration de la façade du nouveau volume est acceptable car ce dernier présente un retrait important par rapport à la façade principale de l'immeuble, que par sa hauteur importante le nouveau volume est très peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet répond 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 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/02/2008, qu'en l'absence d'un avis favorable la demande ne pourra être poursuivie favorablement ;

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

- Placer le garde-corps en retrait pour qu'il soit non-visible depuis l'espace public (fournir une coupe à cet effet) ;
- Obtenir un avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;

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

La dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-273** : modifier le nombre et la répartition des logements avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume construit, modifier les façades et créer des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van de gevels en de gebouwde volume en de inrichting van terrassen
Rue Africaine 10

Demandeur / Aanvrager : SOBEPAR - S.P.R.L. (Plateau)
N° dossier : PU2022-273 / 13/AFD/1860351

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, 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 : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond)

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



- art. 15 (Généralités)
 art.16 (Porte)
 art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
 art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume construit, modifier les façades et créer des terrasses et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements dont :
 - 1 logement de 2 chambres au sous-sol arrière et rez-de-chaussée
 - 1 logement de 3 chambres aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages
- Rehausser la façade arrière au 2^e étage ;
- Rehausser la toiture ;
- Modifier les menuiseries et la teinte de la corniche en façade avant ;
- Modifier les baies existantes en façade arrière et en créer de nouvelles ;
- Aménager un balcon et un escalier d'accès au jardin au rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse au 2^e étage ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
 - Sous-sol : refaire la dalle de sol de la partie arrière, élargir la baie entre le local vélo et le passage vers les compteurs
 - Rez-de-chaussée : élargir la baie entre la salle de douche et le hall vers le sous-sol, démolir et reconstruire la toiture de la cuisine
 - 1^{er} étage : reconstruire le plancher de la chambre arrière, agrandir la baie vers la cage d'escalier
 - 2^e étage : démolir l'ensemble des murs et placer de nouvelles poutre, placer un escalier vers le 3^e étage

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;

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

Considérant que les 2 logements proposés sont de grande taille (2 et 3 chambres) et répondent en ce sens à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant toutefois que leur aménagement nécessite des travaux structurels de grande ampleur et une augmentation importante de la volumétrie bâtie ;

Considérant en effet que la dalle de sol arrière du sous-sol est rabaissée afin d'obtenir les 2,50m de hauteur sous plafond requis pour les 2 chambres, que celles-ci présentent toutefois des dimensions étriquées et des largeurs problématiques ;

Considérant également que ces dernières disposent de peu de dégagement visuel vers le jardin, que leur configuration enclavée est accentuée par l'ajout d'un balcon et d'un escalier extérieur au rez-de-chaussée ;

Considérant que, bien que facilitant l'accès au jardin depuis le séjour, ces constructions dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et viennent densifier d'avantage une zone de cours et jardins déjà très restreinte ;

Considérant que l'accès à l'une des 2 caves prévues au sous-sol ne peut se faire qu'en passant par le local vélos ;

Considérant que l'aménagement de la salle de bain au rez-de-chaussée se fait au détriment de la qualité spatiale de la cuisine et de son ouverture sur le séjour ;

Considérant que le reportage photo fourni laisse apercevoir des éléments de décors muraux dans l'une des pièces du rez-de-chaussée, qu'aucune information n'est fournie quant à leur préservation ;



Considérant l'absence de photo de la pièce centrale au 1^{er} étage dans le reportage photo intérieur fourni, que les plans indiquent cependant la présence de moulures au plafond, que les cloisonnements prévus, bien que n'allant pas jusqu'au plafond, portent atteinte à leur lecture et à la spatialité de la pièce, suppriment le caractère traversant des 3 pièces en enfilade et engendrent des espaces de couloir résiduels importants ;

Considérant que les travaux structurels qui sont réalisés en façade arrière confèrent à celle-ci une expression en totale rupture avec l'immeuble existant ;

Considérant que la terrasse aménagée à l'arrière, engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que sa configuration en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'y induire des vues plongeantes problématiques ;

Considérant que la rehausse de la toiture principale déroge à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ne permet pas d'offrir une hauteur sous plafond suffisante à la chambre en façade arrière au dernier étage (2,40m) et engendre une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation nuit à sa bonne habitabilité ;

Considérant que les châssis ont été remplacés dans les 10 dernières années par des châssis en bois de teinte foncée sans respect de la teinte, des divisions et proportions d'origine (absence de double cadre des impostes, épaisseur des traverses horizontales, asymétrie dans l'épaisseur des montants verticaux au rez-de-chaussée, divisions du châssis des caves différentes de celles du châssis du rez-de-chaussée..), que ce remplacement induit des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et porte atteinte à la valeur patrimoniale non négligeable de la maison ;

Considérant par ailleurs que les proportions du dessin du châssis du rez-de-chaussée ne correspondent pas à la réalité (partie centrale plus large sur les photos) ;

Considérant également que la corniche et la porte ont été peintes en gris foncé, que ces modifications induisent une dérogation à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la fenêtre de toiture ajoutée en versant avant n'est pas axée sur les baies des étages inférieurs et déroge à l'article 22 dudit Règlement ;

Considérant que la typologie de toiture à Brisis appelle un terrasson de pente faible, que la rehausse du faite est trop importante de même que la pente du versant avant ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux, que les interventions projetées sont importantes et portent atteinte à la typologie de l'immeuble, que le maintien du caractère unifamilial semble plus adapté à l'architecture et à la volumétrie de ce dernier ;

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-307** : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modifier le volume construit et les façades et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken, het wijzigen van de gebouwde volume en de gevels en het aanleggen van terrassen

Rue de la Filature 17

Demandeur / Aanvrager : Insula Properties - S.P.R.L.

N° dossier : PU2022-307 / 13/AFD/1864914

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, 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)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 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.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

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

- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement
- Aménager une cave par logement, les locaux compteurs et vélos/poussettes au sous-sol
- Aménager un duplex 3 chambres
- Aménager un duplex 1 chambre avec un bureau à l'entresol et une salle de bain au 1^{er} étage de l'annexe
- Aménager un triplex 2 chambres aux 2^e, 3^e et 4^e étages
- Démolir un niveau de l'annexe
- Aménager une terrasse sur la nouvelle toiture plate
- Isoler par l'extérieur la toiture et les façades arrière
- Construire une nouvelle dalle de sol au sous-sol
- Modifier des baies en façade arrière et modifier les linteaux
- Créer un escalier reliant le 3^e et le 4^e étage
- Construire un nouveau plancher sur la moitié du 4^e étage
- Remplacer les menuiseries en façade avant

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/02/2023 (défavorable) ;

Considérant que la division implique des modifications importantes au niveau de la cage d'escaliers commune, qu'au niveau du rez-de-chaussée, le couloir à droite de la rampe d'escalier a été cloisonné et privatisé, qu'un WC privé est aménagé et que par conséquent l'accès à la cave a été supprimé ;

Considérant que ce cloisonnement des communs au profit du duplex ne permet pas de mettre en valeur la cage d'escalier, qu'il conviendrait de fournir un reportage photographique de la cage d'escalier afin d'estimer sa qualité patrimoniale et de réduire, le cas échéant, cette privatisation des communs à l'emprise du palier supérieur afin que les deux volées d'escaliers soient visibles ;



Considérant que l'accès aux compteurs et aux caves en sous-sol se fait désormais en passant par l'escalier de service, qu'un local vélos et poussettes est aménagé dans la pièce avant du sous-sol et que 2 espaces de rangement privatif sont également cloisonnés dans cette même pièce, que ces espaces sont très étriqués;

Considérant qu'un duplex est aménagé au sous-sol et au rez-de-chaussée, qu'il bénéficie de l'accès à la cour et à l'atelier en fond de parcelle ;

Considérant qu'un bloc sanitaire/technique est aménagé dans la pièce centrale du sous-sol et que 2 chambres donnant sur une petite cour anglaise se situent en façade arrière, que ces dernières répondent aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, mais que leur situation est fortement enclavée, engendrant un éclairage et dégagement visuel peu qualitatif ;

Considérant qu'il conviendrait également de limiter la privatisation du sous-sol afin d'offrir un espace de rangement privatif pour chaque logement sans empiéter sur le local vélos/poussettes afin de conserver les qualités spatiales ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une chambre est aménagée dans la pièce avant et que les pièces de vie prennent place dans les pièces arrière, que le volume de véranda (PU 1903) a été diminué pour s'aligner au volume d'annexe, que le salon est séparé de la cuisine/salle à manger par une porte vitrée (cf. reportage photographique), qu'il bénéficie d'un éclairage indirect, que ce dernier est insuffisant et que ces pièces présentent donc une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que ce déficit n'est pas compensé par un aménagement en espace traversant ;

Considérant qu'un logement 1 chambre prend place au 1^{er} étage avec un bureau à l'entresol de l'annexe, qu'un hall d'entrée est cloisonné dans la pièce arrière, que ce dernier dessert la chambre et le séjour/cuisine et qu'il y a lieu d'assurer le maintien et la préservation des potentiels décors intérieurs (pas de reportage photos) ;

Considérant que le bureau à l'entresol présente une importante dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2m), qu'il ne semble pas envisageable d'y aménager un local habitable ;

Considérant finalement qu'un triplex est aménagé au 2^e, 3^e étages et combles, que la cage d'escalier est cependant privatisée à partir du palier du 1^{er} étage ;

Considérant que les pièces de vies sont aménagées au 2^e étage, que le dernier niveau de l'annexe est démolit et qu'une terrasse est aménagée sur la nouvelle toiture plate, que cette terrasse déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse la construction voisine la plus profonde, que toutefois elle s'implante le long du mur mitoyen existant de droit, qu'elle présente un recul suffisant par rapport au mitoyen de droite et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que 2 chambres et une salle de bain sont aménagés au 2^e étage, que l'appartement est globalement conforme aux normes d'habitabilité, que toutefois un bureau est aménagé sous les combles, qu'un escalier est créé pour y accéder et que ce bureau présente une importante dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa hauteur sous plafond est inférieure à 2,30 m sur plus de 50% de sa surface ;

Considérant qu'il convient de ne pas aménager un espace habitable et de maintenir un espace de rangement privatif dans les combles (accès via trappe) ;

Considérant que la façade a également subi certaines modifications en situation de fait, que le projet prévoit de rétablir des châssis bois, que toutefois les châssis ne présentent pas une division tripartite dans leurs impostes (travée centrale) ni de double cadre, que le choix d'une teinte noire tranche démesurément avec la teinte claire de la façade et ne respecte pas le caractère éclectique de l'immeuble, qu'il y aura lieu de respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant en outre que la situation de l'immeuble en zone d'aléas moyens pour les inondations et une nappe phréatique à seulement 2 m de profondeur, n'est pas propice à l'installation de pièces de vies au niveau du sous-sol ;

Considérant que sans aménagements de locaux habitables au sous-sol, la division de l'immeuble en 3 unités semble compromise ;

Considérant d'autre part que l'avis du SIAMU est défavorable au motif que les quadruplex ne sont pas acceptés, que cet avis ne permet pas de poursuivre favorablement la demande et qu'il y a lieu de revoir le projet et en particulier la répartition des logements afin de répondre aux exigences du SIAMU ;

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 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-127** : modifier les aménagements intérieurs du logement du sous-sol et du rez-de-chaussée avec travaux structurels et modification du relief du sol / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning van de kelder en de begane grond met structurele werken en wijzigen van het bodemrelief

Avenue Brugmann 43

Demandeur / Aanvrager : Madame Ghania Merizak

N° dossier : PU2022-127 / 13/AFD/1842825

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2012-151) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, créer une terrasse en toiture plate et étendre le sous-sol, que ce permis a été notifié en date du 24/10/2013 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme (PU2016-154) visant à modifier les aménagements intérieurs du logement du 1^{er} étage, que ce permis a été notifié en date du 07/03/2017 ;

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

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs du logement du sous-sol et du rez-de-chaussée avec travaux structurels et modification du relief du sol et plus précisément :

- Agrandir la cour anglaise au sous-sol ;
- Aménager une 2^e chambre dans l'annexe arrière au rez-de-chaussée en lieu et place du vestiaire ;
- Réaliser des travaux structurels : rehausser le plancher de l'entresol, créer une nouvelle baie au sous-sol dans un mur porteur, élargir la baie de la façade arrière de la chambre 2 au rez-de-chaussée, modifier l'escalier menant du rez-de-chaussée à l'entresol ;

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 que le PU2012-151 prévoyait d'abaisser la dalle du sous-sol afin d'atteindre les 2,50m de hauteur sous plafond requis pour le bureau et la salle de sport en partie arrière, que ces travaux n'ont pas été réalisés et que lesdites pièces présentent dès lors une hauteur sous plafond insuffisante (2,42m) dérogeant à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et nuisant à leur habitabilité ;

Considérant que l'agrandissement de la cour anglaise devant le bureau permettrait d'y aménager une porte-fenêtre et d'en améliorer l'éclairage insuffisant et en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que ces modifications ne sont cependant pas prévues et que la révision du relief du sol est dès lors peu justifiée ;

Considérant toutefois que le reportage photo fourni laisse apparaître que l'allège de la fenêtre a été abaissée, qu'il y aurait lieu de corriger l'élévation arrière en conséquence ;

Considérant qu'une buanderie était prévue dans la pièce centrale, que les cloisonnements sont supprimés et qu'aucune fonction n'y n'est indiquée, qu'il y aurait lieu d'y prévoir uniquement un local non habitable accessoire au logement ;

Considérant que les travaux au niveau de l'annexe de gauche à l'arrière visent à offrir une deuxième chambre au logement, que ces modifications sont bienvenues sur le principe ;

Considérant que l'immeuble se situe en zone où des inondations de caves par fortes pluies ont été enregistrées, qu'une deuxième chambre ne peut être aménagée au niveau du sous-sol ;

Considérant toutefois l'incohérence entre le plan et la façade arrière pour la baie de la 2^e chambre projetée, que la représentation en façade induit une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme importante ;

Considérant également que la superficie de la chambre en dehors de l'emprise de l'escalier déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (8,72m²), que la configuration de l'escalier ne permet pas un aménagement qualitatif de la chambre, qu'un escalier de type colimaçon permettrait de retrouver une plus belle proportion pour cette pièce de vie ;

Considérant que la rehausse de la dalle de l'entresol vise à obtenir 2,50m sous plafond pour ladite chambre, que cette modification réduit toutefois la hauteur de la pièce de l'entresol à 1,88m et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ce local est indiqué comme « mezzanine », que le reportage photo fourni laisse apparaître le placement du lit de la chambre à cet étage, qu'il ne présente toutefois pas une configuration ouverte sur la chambre et que sa hauteur sous plafond problématique ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie même secondaire ;

Considérant que le local WC aménagé au rez-de-chaussée ne présente pas de sas fermé vers le séjour et induit une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'ajout d'une porte supplémentaire depuis le hall de nuit permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que la nouvelle ouverture dans le mur porteur au sous-sol vers le bureau ne soulève pas d'objection ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet présente de nombreuses dérogations problématiques aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et nécessite une révision des aménagements proposés afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le bureau et la salle de sport au sous-sol ;**
- **Prévoir une porte-fenêtre depuis le bureau vers la cour anglaise conformément au reportage photo fourni ;**
- **Préciser la fonction de la pièce centrale au sous-sol et n'y prévoir qu'un local non habitable accessoire au logement ;**
- **Se conformer à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la 2^e chambre en y prévoyant un escalier moins encombrant vers l'entresol ou en y supprimant l'accès ;**
- **Ne prévoir qu'un strict espace de rangement à l'entresol ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la 2^e chambre ;**
- **Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC du rez-de-chaussée par le placement d'une 2^e porte vers le séjour ;**

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



La dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-276** : modifier les aménagements intérieurs avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume et les façades / het wijzigen van de binnenrichtingen van de woningen met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van het volume en van de gevels
Rue de Mérode 96

Demandeur / Aanvrager : Madame Florence Balaes
 N° dossier : PU2022-276 / 13/AFD/1861035

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de l'art. 126§11 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 du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-246) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée en atelier, aménager des terrasses, modifier les volumes et la façade avant, que ce permis a été notifié en date du 27/04/2020 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol arrière, atelier d'art au sous-sol et rez-de-chaussée avant et espace communautaire au rez-de-chaussée arrière, 1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage, 1 logement de 1 chambre au 2^e étage, 1 logement de 2 chambres aux 3^e et 4^e étages, atelier dans le bâtiment arrière ;

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

- Modifier la teinte de la porte d'entrée ;
- Modifier les divisions et le matériau des châssis du 4^e étage ;
- Modifier les baies de la façade arrière ;
- Augmenter la profondeur de l'annexe arrière de 16cm ;
- Modifier la configuration de l'escalier reliant les espaces d'atelier au rez-de-chaussée et sous-sol et de l'escalier menant du 3^e au 4^e étage ;
- Aménager un studio en lieu et place du logement de 1 chambre au 2^e étage ;
- Agrandir la baie entre le séjour et la cuisine au 2^e étage ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur l'absence de mise en ligne des documents sur la plate-forme numérique régionale lors de l'enquête publique et sur la présence d'une évacuation de chaudière dans le pignon mitoyen du bâtiment arrière ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/01/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le chargement des documents de la demande de permis sur la plate-forme numérique régionale est à charge du demandeur (art. 13 de l'AG du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement) ;

Considérant que la note explicative fournie précise que l'augmentation de la profondeur de l'annexe arrière est induite par le fait que le relevé des caves était imprécis dans la demande de permis précédente, que la façade arrière des caves se situe 16cm plus loin que prévu et que la façade arrière de l'annexe vient dès lors s'appuyer sur la structure existante du sous-sol ;

Considérant que cette légère augmentation volumétrique, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, n'a pas nécessité de modification du mur de clôture mitoyen existant vers le n°94, que son impact est dès lors restreint et justifié par des raisons structurelles ;

Considérant que la modification des baies de la façade arrière permet une augmentation de l'éclairage des pièces de vie qui y sont adjacentes et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la modification de la configuration de l'escalier du duplex supérieur permet l'aménagement d'un espace de bureau en façade avant au 3^e étage et la création d'une double hauteur y amenant une lumière zénithale, que le logement conserve des aménagements qualitatifs ;

Considérant que le remplacement de l'escalier colimaçon reliant les espaces du sous-sol et du rez-de-chaussée de l'atelier par un escalier droit permet un usage plus fonctionnel et rationnel de l'espace et la création de rangements sous ledit escalier ;

Considérant que la note explicative fournie précise que le plafond mouluré de la cuisine initialement prévue au 2^e étage en façade avant par le PU2019-246 était en état de vétusté avancé et n'a pas pu être conservé lors des travaux ;

Considérant que la révision des aménagements de cet étage en studio permet dès lors d'aménager les pièces de séjour dans les 2 pièces de vie principales présentant des éléments de décors patrimoniaux et de déplacer l'espace chambre dans la petite pièce avant ne présentant pas de moulures au plafond ;

Considérant que cette configuration permet d'établir un espace de séjour traversant qualitatif et respectueux de la spatialité d'origine ;

Considérant que la volumétrie de la rehausse en façade avant a été revue en supprimant l'élément de corniche et les encadrements des fenêtres initialement prévus, que ces modifications confèrent un caractère monolithique à cet étage peu intégré dans le bâti environnant ;

Considérant également que les divisions des châssis ont été supprimées et que le bois blanc a été remplacé par de l'aluminium noir, que ces modifications rompent la continuité des étages et sont regrettables ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de proposer une amélioration de l'expression de la rehausse (encadrements des fenêtres, terminaison par un élément de corniche, divisions des châssis, ...) pour une intégration plus harmonieuse ;

Considérant accessoirement que le parement de la rehausse est légendé comme de teinte gris clair/blanc, que celui-ci apparaît comme anthracite sur les photographies fournies, qu'il y aurait lieu de corriger cette incohérence ;

Considérant que la porte d'entrée a été peinte en vert foncé plutôt que le gris initialement prévu, que la porte d'origine était de cette teinte et qu'une teinte distincte du reste des menuiseries pour la porte d'entrée est acceptable ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière présente dans le pignon mitoyen du bâtiment arrière n'est pas conforme à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses et doit être mise en conformité, que la présente demande ne concerne toutefois pas le bâtiment arrière ;

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

- Proposer une amélioration de l'expression de la rehausse en façade avant (encadrements des fenêtres, terminaison par un élément de corniche, divisions des châssis, ...)

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



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

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-224** : modifier les aménagements intérieurs du logement du 3e étage avec réalisation de travaux structurels, modifier la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning van de derde verdieping met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van de voorgevel en de inrichting van een terras
Rue du Croissant 8

Demandeur / Aanvrager : Madame Irena Radmanovic
 N° dossier : PU2022-224 / 13/AFD/1853123

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 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 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)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.5 (normes minimales de superficie - mezzanine)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol avant, 1 logement au sous-sol arrière et rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 17/05/2010 pour l'augmentation du nombre de logements (9 en lieu et place de 4 logements) et la réalisation de travaux structurels sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré à cet effet ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs du logement du 3^e étage avec réalisation de travaux structurels, modifier la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Construire une mezzanine ;
- Aménager une chambre au 4^e étage ;
- Ouvrir une baie en façade arrière dans la chambre de l'entresol ;
- Privatiser la dernière volée de la cage d'escalier commune au profit du logement ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe ;
- Modifier les châssis et la teinte de la façade avant ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- Le fait qu'il serait opportun de maintenir un vitrage en partie supérieure de la porte d'entrée du logement concernée placée sur le palier privatisé afin de conserver de la lumière naturelle au sein de la cage d'escalier ;
- L'absence d'information quant au dispositif de désenfumage de la cage d'escalier commune prévu en cas d'incendie ;
- La position incongrue de la porte d'entrée du logement au milieu de l'escalier alors qu'elle serait plus adaptée sur le palier de l'entre-étage supérieur ;

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

Considérant que ce dernier précise au point 5 du point 6 « motivations » reprenant les conditions à respecter que « par défaut une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1m² minimum est prévue dans la partie supérieure de la cage d'escaliers intérieure. Deux exceptions à cette règle standard sont autorisées : les bâtiments comprenant 2 entités de logements n'ont pas besoin de prévoir une baie de ventilation. Les bâtiments comportant 3 ou 4 unités de logements ne nécessitent pas l'installation d'une baie de ventilation, mais sont équipés d'une installation de détection incendie de type surveillance des voies d'évacuation selon la norme S21-100 » ;

Considérant dès lors qu'il y aura lieu de respecter les conditions de l'avis du Service Incendie pour le désenfumage de la cage d'escalier commune ;

Considérant que le logement existant actuellement au 3^e étage est ancien et peu qualitatif et ne répond plus aux normes actuelles d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la prolongation du logement au 4^e étage permet d'y aménager une chambre supplémentaire spacieuse et qualitative, que la chambre existant actuellement à l'entresol ne présente pas la superficie requise pour une chambre principale ;

Considérant que la création d'une nouvelle baie en façade arrière à l'entresol permet d'augmenter l'apport en lumière dans la chambre secondaire, que cette modification est bienvenue ;

Considérant que ces modifications vont dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du logement mais que certains aménagements sont toutefois problématiques ;

Considérant en effet que l'accès à la chambre de l'entresol ne peut se faire qu'en passant par l'espace de douche, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au vu de la superficie disponible au 4^e étage, les aménagements pourraient y être revus afin d'offrir une salle de bain accessible aux 2 chambres sans passer par la chambre principale ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de cloisonner le local WC de l'entresol ;

Considérant que la construction de la mezzanine induit une dérogation à l'article 5 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et le placement d'un escalier au-dessus de la zone du lit de la chambre principale, que ces modifications nuisent à l'habitabilité de ladite chambre ;

Considérant que la mezzanine et la salle de bain dérogent à l'article 4 (hauteur) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation pour la salle de bain est toutefois ponctuelle et est compensée par une superficie relativement généreuse ;

Considérant que la chambre sous combles ne dispose que d'une fenêtre de toiture ne permettant pas un éclairage suffisant, que cette situation déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et que l'ajout d'une fenêtre de toiture supplémentaire permettrait de s'y conformer aisément ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe arrière, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, vient s'implanter contre un bâtiment mitoyen de très grande hauteur et à plus de 2m de la limite mitoyenne de gauche, que celle-ci ne nécessite pas de rehausse mitoyenne et présente dès lors un impact limité sur les volumétries voisines ;

Considérant toutefois que sa position en promontoire et sa grande profondeur sont susceptibles d'induire des vues plongeantes problématiques vers l'intérieur de l'îlot, qu'il y aurait dès lors lieu de limiter fortement sa profondeur afin de la rendre conforme à la réglementation et afin de limiter lesdites vues ;

Considérant que l'aménagement de la zone de retrait sous la forme d'une toiture verte non accessible permettrait de proposer une amélioration des qualités végétales de la parcelle en contrepartie ;



Considérant qu'il est prévu de privatiser la cage d'escalier commune au profit du logement en plaçant une cloison et une porte dans la volée d'escalier menant du 2^e étage à l'entresol, que cette configuration est peu confortable et qu'il y aurait en effet lieu de la déplacer au niveau du palier de l'entresol ;

Considérant que la réaction émise lors de l'enquête publique fait état du fait que ladite porte présente actuellement une imposte vitrée permettant de conserver la lumière naturelle au sein de la cage d'escalier, que cette question relève strictement de la copropriété et du respect de l'avis du SIAMU ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-245) visant à prolonger le logement du rez-de-chaussée sur une partie du sous-sol avec travaux structurels, modifier la façade et construire les annexes a été notifiée en date du 10/10/2022 notamment à condition de décaper les éléments en pierre bleue peints (soubassement, encadrements, balcons, ...), prévoir une teinte claire pour l'ensemble de la façade (RAL 9016), remplacer les châssis par des châssis bois de teinte blanche respectant les caractéristiques d'origine (cintrage, divisions, profils, ...) et de conserver la porte actuelle telle quelle (pas de peinture) et la restaurer ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de s'y conformer pour l'aspect de la façade avant ;

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

Considérant l'incohérence entre le plan et les coupes concernant la profondeur du profil mitoyen de droite au 4^e étage, qu'il y aurait lieu d'y apporter des corrections en plan ;

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

- Supprimer l'espace de douche à l'entresol et cloisonner l'espace WC ;
- Aménager une salle de bain accessible aux 2 chambres sans devoir passer par la chambre principale au 4^e étage ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre principale ;
- Soit supprimer la mezzanine soit se conformer à l'article 5 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et y prévoir un espace strictement dédié à du rangement ;
- Se conformer à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la terrasse, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et aménager la zone de retrait sous la forme d'une toiture végétalisée ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;
- Corriger la profondeur du profil mitoyen de droite sur le plan du 4^e étage conformément aux coupes ;
- Se conformer au PU 2020-245 pour l'aspect du parement et des menuiseries de la façade avant : prévoir une teinte claire pour l'ensemble de la façade (RAL 9016), remplacer les châssis par des châssis bois de teinte blanche respectant les caractéristiques d'origine (cintrage, divisions, profils, ...) et conserver la porte actuelle telle quelle (pas de peinture) et la restaurer ;

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

La dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.