



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 04 avril 2023**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 04 april 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 :** Mme Guffens

**Patrimoine / Erfgoed :** Mme. Kreutz

**BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL :** Mr Moeneclaey

**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'environnement : exploitation d'un immeubles de logements / Uitbating van een woongebouw : Rue Defacqz 113</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles, Steenweg op Charleroi 146, 146A, 148, 150 et Defacqzstraat 113, 115, 117, 119 - A.C.P.</p>
Point 3. 09:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-284</b> : changer la destination du café au rez-de-chaussée pour agrandir l'hôtel, modifier les aménagements intérieurs des bâtiments avant et arrière avec travaux structurels, rehausser le bâtiment arrière, couvrir la cour et aménager un escalier de secours en façade arrière du bâtiment avant / het wijzigen van de bestemming van het café op de begane grond om het hotel te uitbreiden, het wijzigen van de binneninrichtingen van de voor-en achtergebouwen, het verhogen van het achtergebouw, de bedekking van het binnenplaats en de inrichting van een noodtrap aan de achterzijde van het voorgebouw : Avenue Fonsny 4</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : LE NOUVEAU PETIT COQ - S.C. (M. Iqbal)</p>
Point 4. 10:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-216</b> : modifier le nombre et la répartition des logements et les façades et placer 1 enseigne / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen et van de gevels en het plaatsen van 1 uithangbord : Rue Capouillet 42</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : S.E.B.E.R. - S.R.L. (M. Boute )</p>
Point 5. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-169</b> : transformer les garages, leur façade et les rehausser pour créer un logement unifamilial / het wijzigen van de garages, hun gevel en hun verhoging om een eengezinswoning te creëren : Rue Garibaldi 85A</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Geoffroy De Ligne et Madame Christine Ayoub 20/12/2022</p>
Point 6. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-192</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, les façades et le volume d'une maison unifamiliale et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van de gevels en het volume van een eengezinswoning en de inrichting van een terras : Rue d'Albanie 43</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : MAES SOLUTIONS - S.P.R.L. (Mme Maes)</p>
Point 7. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-320</b> : modifier la destination de bureau à logement, le nombre et la répartition des logements et le volume avec réalisation de travaux structurels, aménager des balcons et une terrasse / het wijzigen van de bestemming van kantoor naar wonen, van het aantal en de verdeling van de woningen, en van het volume met uitvoering van structurele werken, het ontwerpen van balkons en een terras : Rue Bosquet 34</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Frédérique Yourassowky</p>
Point 8. 12:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-194</b> : prolonger le logement du 4ème étage aux combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van 4de verdieping tot de kelder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras : Rue Jean Robie 20</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Messieurs Gautier Rolland &amp; Alexis Bary</p>
Point 9. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-311</b> : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce en espace de petite restauration, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, placer une hotte non domestique et placer une enseigne perpendiculaire à la façade / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond van handel tot kleine restauratie, de binnen ruimtelijke inrichtingen</p>



	<p>met structurele werken, het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap en het plaatsen van een haaks uithangbord op de gevel : Chaussée de Charleroi 169</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SHOWCOLATE (Kaabachi )</p>
Point 10. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-319</b> : modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol d'équipement d'intérêt collectif (crèche) à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van de begane grond en de kelder van een gemeenschapsvoorziening (kinderdagverblijf) in een woning, het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen en het plaatsen van een terras : Rue de l'Hôtel des Monnaies 50</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Pierre Ducamp</p>
Point 11. 14:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-319</b> : changer partiellement la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et les façades / het gedeeltelijke wijzigen van een commerciële begane grond tot een, het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevels : Chaussée de Forest 109</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Naz Noreen</p> <p>24/05/2022</p>
Point 12. 15:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-317</b> : aménager des balcons en façade arrière / het inrichting van balkons aan de achtergevel : Rue de la Victoire 57</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Invalides 108 - S.A. (Otte)</p>
Point 13. 15:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-210</b> : modifier l'utilisation de commerce en espace de petite restauration, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het gebruik van handel tot kleine restauratie, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel : Rue Dejoncker 19</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IRON CORPORATION - S.R.L. (ASWIN )</p>
Point 14. 16:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-274</b> : démolir un immeuble de garages et reconstruire un immeuble de logements avec garages et modification des murs mitoyens / sloop van een garagegebouw en herbouw van een woongebouw met garages en wijziging van de tussenmuren : Rue Maurice Wilmotte 18</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GDS Real Estate - S.P.R.L. (Descamps )</p> <p>07/03/2023</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'environnement : exploitation d'un immeubles de logements / Uitbating van een woongebouw

**Rue Defacqz 113**

Demandeur / Aanvrager : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles, Steenweg op Charleroi 146, 146A, 148, 150 et Defacqzstraat 113, 115, 117, 119 - A.C.P.

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2023 au 17/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Vu la demande de permis d'environnement de classe IB introduite par l'Association des Copropriétaires à Saint-Gilles, chaussée de Charleroi 146, 146A, 148, 150 et rue Defacqz 113, 115, 117, 119 ayant son siège social chaussée de Charleroi, 146 à Saint-Gilles pour l'exploitation d'un parking couvert pour 82 véhicules ainsi qu'un transformateur statique de 630 kVA dans l'immeuble sis chaussée de Charleroi, 150 à Saint-Gilles ;

Vu l'article 41 § 3 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;

Vu le rapport de Bruxelles Environnement et de l'inspecteur en Environnement duquel il appert :

- qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement portant sur l'exploitation d'un parking et d'une cabine haute-tension au sein d'un immeuble de logements ;
- qu'il a été constaté que la porte d'accès à la cabine haute-tension n'est pas résistante au feu ;
- que le dernier rapport de contrôle des installations électriques fait mention de non-conformités/infractions ;
- qu'il y a lieu de remédier à ces points pour des raisons évidentes de sécurité ;
- qu'il y a lieu de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture dont notamment le vélo ;
- qu'une proposition d'aménagement de zones pour vélos est à ce titre présente dans le dossier de demande de permis ;
- que par la présence d'anciennes chaudières hors-service au niveau -3 du bâtiment, celles-ci doivent être évacuées pour des raisons de salubrité et de risque de pollution du sol /des eaux ;

**Avis favorable à la demande de permis d'environnement de classe 1B à condition de :**

- **Se conformer à l'avis du SIAMU qui sera émis dans le cadre de cette demande de permis d'environnement ;**
- **Lever les infractions constatées lors du contrôle des installations électriques ;**
- **Remplacer la porte d'accès au local haute-tension par une porte résistante au feu ;**
- **Evacuer les anciennes chaudières ;**
- **Apporter des précisions quant aux modalités de déclenchement mécanique de ventilation.**



Point 3.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2022-284** : changer la destination du café au rez-de-chaussée pour agrandir l'hôtel, modifier les aménagements intérieurs des bâtiments avant et arrière avec travaux structurels, rehausser le bâtiment arrière, couvrir la cour et aménager un escalier de secours en façade arrière du bâtiment avant / het wijzigen van de bestemming van het café op de begane grond om het hotel te uitbreiden, het wijzigen van de binneninrichtingen van de voor-en achtergebouwen, het verhogen van het achtergebouw, de bedekking van het binnenplaats en de inrichting van een noodtrap aan de achterzijde van het voorgebouw

**Avenue Fonsny 4**

**Demandeur / Aanvrager** : LE NOUVEAU PETIT COQ - S.C. (M. Iqbal)  
N° dossier : PU2022-284 / 13/AFD/1862035

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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)

**DEROGATIONS :**

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

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves de l'hôtel au sous-sol, réception de l'hôtel et café au rez-de-chaussée, 19 chambres aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-124) visant à modifier la destination du rez-de-chaussée de café à logement accessoire à l'hôtel, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, que ce permis a été refusé en date du 19/07/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du café au rez-de-chaussée pour agrandir l'hôtel, modifier les aménagements intérieurs des bâtiments avant et arrière avec travaux structurels, rehausser le bâtiment arrière, couvrir la cour et aménager un escalier de secours en façade arrière du bâtiment avant et plus précisément :

- Aménager la réception de l'hôtel sur la partie avant du rez-de-chaussée en lieu et place du café ;
- Aménager un logement pour le gérant en partie arrière du rez-de-chaussée et dans le bâtiment arrière ;
- Couvrir la cour à l'arrière ;
- Rehausser le bâtiment arrière ;
- Placer une cage d'escalier de secours en façade arrière du bâtiment avant ;



- Réaliser des travaux structurels :

- 0 : création d'une baie vers le rangement dans le logement arrière
- +1 : modifier les couloirs d'accès aux chambres
- +2 : modifier les couloirs d'accès aux chambres
- +3 : agrandir la chambre 3/3, modifier les couloirs d'accès aux chambres avec création d'une baie dans un mur porteur
- +4 : agrandir la chambre 3/3, modifier les couloirs d'accès aux chambres

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/03/2023 (les points 3 et 4 de la décision de la commission de dérogation sur les hébergements touristiques du 08/02/2022 n'ont pas été respectés, le logement privé ne dispose pas d'un chemin d'évacuation indépendant de l'hôtel, les portes placées dans les chemins d'évacuation ne s'ouvrent pas dans le sens de la sortie) ;

Considérant que la prolongation de l'hôtel au rez-de-chaussée en lieu et place du café permet d'y aménager une réception confortable et des espaces de rangement bienvenus pour un hôtel de 19 chambres ;

Considérant que toute la partie arrière du rez-de-chaussée est indiquée sur les plans comme « espace privé gérant », qu'aucune information n'est cependant fournie quant à son utilisation ;

Considérant que l'aménagement d'espaces communs de type salle pour le petit déjeuner serait bienvenu au rez-de-chaussée et permettrait d'y retrouver un éclairage traversant ;

Considérant que la couverture de la cour en fond de parcelle induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et contrevient à la prescription 0.6 du PRAS concernant les améliorations des intérieurs d'îlot ;

Considérant de plus qu'un logement pour le gérant est aménagé dans le bâtiment arrière, que la couverture de la cour prive les pièces du rez-de-chaussée de lumière naturelle ;

Considérant également que le bâtiment arrière présentait un intérêt patrimonial non négligeable, que ce dernier a été rehaussé d'un étage sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été obtenu, que cette modification volumétrique densifie encore d'avantage l'intérieur de l'îlot déjà fortement bâti et induit à nouveau des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional ;

Considérant que la chambre aménagée au 1<sup>er</sup> étage présente une superficie et un éclairage insuffisant en dérogation aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional nuisant à son habitabilité ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de supprimer la rehausse et la couverture de la cour, de retrouver la configuration du bâtiment d'origine et d'y aménager un logement pour le gérant globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les modifications des aménagements intérieurs projetés à chacun des étages du bâtiment avant sont mineures et visent à se conformer aux prescriptions requises en matière d'incendie, que celles-ci sont dès lors bienvenues ;

Considérant que le placement d'une cage d'escalier extérieure permet une évacuation des chambres situées en façade arrière en cas d'incendie, que cette construction est nécessaire afin de rendre l'hôtel existant conforme aux exigences actuelles ;

Considérant que cette construction est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et que, de par son positionnement entre deux immeubles mitoyens de très grande hauteur, sa mise en œuvre ne nécessite pas de rehausse mitoyenne et induit peu d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant toutefois qu'une telle augmentation volumétrique devrait s'accompagner d'une amélioration des qualités esthétiques et végétales de l'intérieur de l'îlot, qu'il y aurait dès lors lieu de retrouver une zone de pleine terre plantée sur au moins 50% de la cour ;

Considérant accessoirement qu'un conduit pour une hotte non domestique semble prévu en façade latérale du bâtiment arrière, que celui-ci est en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses et n'est pas justifié pour la cuisine d'un logement ;

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



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



## Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-216** : modifier le nombre et la répartition des logements et les façades et placer 1 enseigne / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen et van de gevels en het plaatsen van 1 uithangbord  
**Rue Capouillet 42**

Demandeur / Aanvrager : S.E.B.E.R. - S.R.L. (M. Boute)  
 N° dossier : PU2022-216 / 13/AFD/1852266

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, 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 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.10 (éléments en saillie sur la façade)

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

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art.37§2 (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte)

**Règlement communal sur les bâtisses :**

art.46A (enseignes et publicités)

art. 47 (Stores)

art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 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 et les façades et placer 1 enseigne et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial des étages en 2 logements dont 1 studio au 1<sup>er</sup> étage et 1 logement de 1 chambre aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Modifier la porte d'entrée rue Capouillet, le parement du rez-de-chaussée, les menuiseries des étages et placer une grille de ventilation dans la vitrine ;
- Placer 2 tentes solaires ;
- Placer une enseigne perpendiculaire côté rue Berckmans ;

Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/03/2023 (favorable sous conditions) ;





Considérant que les logements proposés sont de petite taille (studio et logement de 1 chambre) et ne répondent pas à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que ceux-ci présentent également de nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et plus précisément à l'article 10 (éclairage) pour le studio et pour le séjour, le bureau et la chambre du logement supérieur et à l'article 3 (superficie minimale) pour le séjour de ce dernier ;

Considérant que les dérogations à l'article 10 sont induites par la suppression du caractère traversant des pièces en aménageant des locaux sanitaires à l'arrière et nuisent à la bonne habitabilité des logements ;

Considérant que les façades ont subi de nombreuses et regrettables transformations, que les châssis des étages ont été remplacés sans respect de la teinte et des divisions d'origine, qu'aucune amélioration n'est proposée ;

Considérant également que la porte d'entrée des logements a été remplacée sans prévoir de panneaux en bois plein mouluré, que le soubassement en pierre à gauche de ladite porte a été remplacé par des plaquettes de pierre et celui côté rue Berckmans par de la brique, que ces modifications portent atteinte à l'esthétique de la façade et rompent la continuité de l'expression architecturale des 2 rues ;

Considérant que le placement d'une grille de ventilation dans le vitrage de la vitrine côté rue Capouillet induit une dérogation à l'article 10 du titre I du Règlement d'urbanisme et va également dans le sens d'une dévalorisation de l'expression de la façade, que d'autres dispositifs invisibles depuis l'espace public sont possibles ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire projetée côté rue Berckmans déroge à l'article 37§2 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle est placée à moins de 2,70m du sol, présente une hauteur totale supérieure à 1,50m et une superficie de plus d'1m<sup>2</sup> ;

Considérant également la dérogation à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses en ce que l'enseigne est disposée à moins de 3m du sol, que ces dérogations rendent son impact visuel non négligeable ;

Considérant également que celle-ci n'a pas été représentée sur l'élévation de la rue Berckmans ;

Considérant que les tentes solaires projetées se déploient sur toute la largeur de la façade rue Berckmans et sur plus que la largeur de la baie de la vitrine rue Capouillet, qu'un alignement aux baies des 2 vitrines permettrait d'alléger leur présence ;

Considérant que le placement d'un caisson à volet devant l'imposte vitrée de la porte d'entrée du commerce est peu heureux et induit une dérogation à l'article 47 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y aurait lieu de prévoir un caisson intérieur ;

Considérant que les conduits d'évacuation des chaudières ne remontent pas à 2,20m au-delà du niveau de la corniche et dérogent à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que les nombreuses dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur témoignent du fait que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et est peu respectueux de la configuration et de l'architecture de l'immeuble d'origine ;

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



## Point 5.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2022-169** : transformer les garages, leur façade et les rehausser pour créer un logement unifamilial / het wijzigen van de garages, hun gevel en hun verhoging om een eengezinswoning te creëren

**Rue Garibaldi 85A**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Geoffroy De Ligne et Madame Christine Ayoub

N° dossier : PU2022-169 / 13/AFD/1847235

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 4 lettre(s)

Total (y compris hors délai) : 4

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application 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 II :**

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 11 (Couverture des constructions)

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 18 (Portes de garage)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 2 garages ;

Considérant que la première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 20/12/2022 libellé comme suit :

(...)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 06/02/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à transformer les garages, leur façade et les rehausser pour créer un logement unifamilial et plus précisément :

- Construire un immeuble de 2 niveaux en conservant un garage au rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, 4 réclamations ont été introduites portant sur :

- La condamnation de la baie sur la façade latérale de l'immeuble n°83 de la rue Garibaldi ;
- Les vis-à-vis importants au regard des bâtiments d'en face ;
- L'ombre portée qu'engendrerait la nouvelle construction par rapport à son environnement ;
- L'effet coupe-vent provoqué par la nouvelle construction par rapport à son environnement ;
- La densification de l'îlot accentuant la promiscuité des constructions ;

Considérant qu'une appréciation positive a également été introduite pendant l'enquête publique portant sur :

- L'amélioration du projet apportée par la réduction du gabarit de la nouvelle construction ;
- L'animation apportée par le nouvel immeuble à ce front de rue aux constructions anormalement basses ;
- Le caractère sécurisant apporté par la rehausse des garages ;
- La potentielle réduction d'actes de vandalisme sur les façades des garages ;
- L'amélioration de l'esthétique du front de rue proposée par le nouvel immeuble ;



Considérant que la demande est dispensée de l'avis du SIAMU (logement unifamilial) ;

Considérant toujours que le caractère anormalement bas des constructions présentes sur la parcelle concernée par le projet (2 garages) permet d'envisager la rehausse de la construction ;

Considérant que la rehausse proposée vient obturer une baie sur le pignon mitoyen permettant l'aération d'une pièce d'eau au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble n°83 de la rue Garibaldi, que cet acte est toléré mais reste soumis au droit des tiers et qu'une autorisation du ou des propriétaires du bien concerné est nécessaire moyennant le cas échéant une solution alternative ;

Considérant qu'une réaction émise lors de l'enquête publique pointe du doigt le vis-à-vis important engendré par la nouvelle construction par rapport aux bâtiments lui faisant face mais que cette remarque semble peu fondée au regard de la largeur inchangée de la rue en ce point (+/-10m), que cette distance reste constante le long de toute la rue Garibaldi, que le nouveau volume ne fait que suivre la configuration existante de la rue et que le bâtiment ne présente pas de volume en saillie excessif de sa façade ;

Considérant également que l'ombre portée engendrée par la rehausse reste faible par rapport aux propriétés voisines car l'orientation Est/Ouest du nouveau volume offre une ombre donnant majoritairement sur le pignon mitoyen de l'immeuble n°83 de la rue Garibaldi et qu'au vu de la hauteur modérée du nouveau gabarit, la luminosité environnante ne semble pas altérée davantage ;

Considérant que les arguments relatifs à la circulation de l'air dans la rue semblent peu pertinents au regard des dimensions réduites de la parcelle, de la configuration typique de l'îlot et des constructions mitoyennes en milieu urbain à Bruxelles ;

Considérant que la densification engendrée de ce volume supplémentaire ajouté reste minime car la rehausse prend place dans la première parcelle de la zone creuse de l'îlot, que sa hauteur reste modérée par rapport aux constructions environnantes et sa profondeur également ;

Considérant que la rehausse de deux niveaux est tolérable au vu de sa conformité aux règlements tels que le Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en matière du respect d'un gabarit raisonnable pour les constructions (RRU titre I article 6 et RCUZ article 7) ;

Considérant que le volume proposé est en adéquation avec le programme de logement unifamilial et que la hauteur du bâtiment offre une transition harmonieuse entre les deux constructions voisines ;

Considérant cependant que le séjour au 2<sup>e</sup> étage présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son éclairage naturel est insuffisant mais qu'une telle situation reste acceptable au vu des dimensions généreuses du volume de la pièce, de la hauteur sous plafond importante, du caractère ouvert, dégagé de l'espace et de la présence d'une grande coupole en toiture permettant un apport de lumière zénithale au centre de la pièce ;

Considérant que le projet présente une terrasse à l'arrière du 2<sup>e</sup> étage permettant d'offrir un espace extérieur au logement unifamilial, que cela contribue à l'optimisation de l'habitabilité, que ses dimensions sont restreintes, que son implantation adossée au mitoyen du grand bâtiment n°83 Garibaldi permet de limiter les éventuelles nuisances, restreint son impact ;

Considérant cependant que le projet présente de nombreuses dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (RCUZ) :

- art. 11 (Couverture des constructions)
- art. 15 (Généralités)
- art. 16 (Portes)
- art. 18 (Portes de garage)
- art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Considérant que ces dérogations concernent principalement les éléments de la façade et découlent principalement de son caractère contemporain ;

Considérant que la toiture plate pour cette nouvelle construction déroge à l'article 11 du RCUZ mais est acceptable au vu de la similarité avec les constructions voisines directes, que cette caractéristique volumétrique se trouve fréquemment dans le cadre bâti environnant et s'intègre ainsi au front bâti de la rue Garibaldi ;

Considérant que les dérogations aux articles 15, 16 et 19 du RCUZ relatives aux caractéristiques des menuiseries proposées pour la porte d'entrée et les fenêtres aux étages sont également acceptables car ces éléments tendent à



reprendre les codes des menuiseries présentes aux façades des bâtiments environnants et que leur coloris, modèle et matériaux tendent à s'intégrer au caractère architectural présent dans la rue ;

Considérant que la façade tend également à s'intégrer à ce caractère architectural éclectique de la rue par des éléments tels que le soubassement en pierre bleue du rez-de-chaussée, les bandeaux horizontaux soulignant les étages, la construction d'un oriel suggérant la symétrie de la façade, l'utilisation de la brique tel que pour les bâtiments environnants et la corniche stylisée en bois ;

Considérant cependant que la dérogation à l'article 18 du RCUZ pour la porte de garage ne peut être tolérée au vu du modèle proposé pour cette dernière présentant un dessin simplifié et peu de relief pour une surface aussi importante proportionnellement au reste de la façade ;

Considérant que le dessin de cette porte de garage est à revoir en vue d'une meilleure intégration avec la façade ;

Considérant qu'au vu des plans fournis, les chaudières et leurs évacuations sont conformes au règlement en vigueur (Règlement Communal sur les Bâtisses de Saint-Gilles) ;

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

- **Revoir et préciser l'expression de la porte de garage en vue d'une meilleure intégration à la façade proposée ;**
- **Fournir l'accord du voisin du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment au n°83 de la rue Garibaldi sur une solution concertée pour la baie du pignon mitoyen ;**

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

**Les dérogations aux articles 11, 15, 16,18 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-192** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, les façades et le volume d'une maison unifamiliale et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van de gevels en het volume van een eengezinswoning en de inrichting van een terras

**Rue d'Albanie 43**

Demandeur / Aanvrager : MAES SOLUTIONS - S.P.R.L. (Mme Aurelie Maes)

N° dossier : PU2022-192 / 13/AFD/1849345

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

**DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

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

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 11 (Couverture des constructions)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et le volume d'une maison unifamiliale et aménager une terrasse et plus précisément :

- Rehausser la maison unifamiliale d'un étage ;
- Construire une annexe arrière à l'emplacement de la cour ;
- Aménager une terrasse au dernier étage sur la toiture de l'immeuble ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Placer des fenêtres de toiture non axées sur les baies des étages inférieurs ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
  - Sous-sol : mur porteur de la cage d'escalier démolie, nouvel escalier, nouvelle dalle de sol
  - Rez : 2 murs porteurs démolis, nouvel escalier
  - +1 : 2 murs porteurs de la pièce avant démolis, nouvel escalier
  - +2 : 2 murs porteurs démolis, nouvel escalier
  - +3 : 2 murs porteurs démolis, nouvel escalier colimaçon vers terrasse
- Placer un ascenseur



Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 08/11/2022 libellé comme suit :

(...)

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

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

*Considérant que la couverture de la cour pour construire une annexe du rez-de-chaussée au 4<sup>e</sup> étage vise à y déplacer la cage d'escalier principale de l'immeuble, que la volumétrie projetée nécessite une rehausse des murs mitoyens qui l'entourent du 2<sup>e</sup> au 4<sup>e</sup> étage et induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle vient combler l'ensemble de la surface au sol disponible de la parcelle ;*

*Considérant que cette construction vient densifier d'avantage un intérieur d'îlot déjà densément bâti de par sa position à l'angle de deux rues, que celle-ci supprime également l'éclairage naturel des pièces arrière, que l'éclairage de chaque étage n'est dès lors plus possible qu'en façade avant, que cette configuration est peu qualitative et engendre une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour au 2<sup>e</sup> étage ;*

*Considérant également que le déplacement de la cage d'escalier nécessite la suppression des paliers d'origine et la prolongation des planchers des étages vers le mitoyen de gauche en passant devant les fenêtres de la travée de gauche en façade avant, que l'expression des châssis qui en découle est incongrue et porte atteinte à l'expression architecturale de la façade comme en témoignent les dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de Hôtel de Ville » ;*

*Considérant également que les travaux structurels qui en découlent sont très importants, que les murs porteurs sont presque entièrement démolis à chaque étage, que la configuration spatiale de l'immeuble d'origine est entièrement revue et dénaturée ;*

*Considérant qu'une chambre / bureau est aménagée dans la pièce en façade avant au sous-sol, que sa position en-dessous du niveau de la voirie rend peu propice l'aménagement d'une pièce de vie qualitative (ventilation possible qu'au niveau du trottoir, nuisances sonores et olfactives de la rue) ;*

*Considérant que la terrasse aménagée en toiture, de par sa position à l'angle et en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, induit des vues plongeantes problématiques vers les propriétés voisines ;*

*Considérant que celle-ci vient s'implanter sous un versant de toiture pourvu de fenêtres en versant avant, que leur nécessité est questionnable pour un espace extérieur et que leur position déroge à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de Hôtel de Ville », que la dérogation est difficilement acceptable au vu du fait que leur placement ne bénéficie pas à des pièces de vie ;*

*Considérant également que le versant arrière de la toiture déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de Hôtel de Ville », que les dérogations ne peuvent être justifiées par l'aménagement d'une terrasse couverte ;*

*Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et nuit à la préservation du patrimoine architectural de l'immeuble ;*

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 22/12/2022 ;

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



- Rehausser la maison unifamiliale d'un étage ;
- Couvrir la cour au rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse dans le versant de la toiture et y construire un volume d'accès ;
- Modifier les châssis de la façade ;
- Réaliser des travaux structurels :
  - Sous-sol : agrandir la baie vers le local vélos
  - Rez : démolir 2 murs porteurs, placer un nouvel escalier
  - +2 : créer une nouvelle baie dans la cage d'escalier en façade arrière
  - +3 : créer une nouvelle baie dans la cage d'escalier en façade arrière, démolir le mur vers la cage d'escalier, placer un nouvel escalier vers la toiture

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur l'absence de mise en ligne des documents sur la plate-forme numérique régionale pendant la durée de l'enquête publique ;

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 par rapport à la version précédente, le déplacement de la cage d'escalier principale dans un volume annexe à l'arrière du bâtiment a été supprimé, que cette modification permet de retrouver un éclairage des pièces de vie de la maison à l'arrière et d'en supprimer le caractère mono-orienté peu qualitatif ;

Considérant que la spatialité d'origine de la maison est préservée, que le projet ne nécessite plus de modification des châssis de la travée de gauche en façade avant ;

Considérant que les châssis de la façade avant sont prévus en bois naturel et tendent à respecter les caractéristiques d'origine (divisions, proportions, ...), qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir un double cadre au niveau de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant que la couverture de la cour au rez-de-chaussée permet d'y aménager une salle de bain pour les 2 chambres du 1<sup>er</sup> étage, que cette augmentation volumétrique, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ne nécessite pas de rehausse des murs de clôture mitoyens qui entourent la cour et présente peu d'impact sur l'intérieur de l'îlot, qu'il s'agissait déjà d'une cour entièrement minéralisée ;

Considérant que le séjour se développe sur les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, que celui-ci présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme au 2<sup>e</sup> étage, que la dérogation est toutefois minime, induite par la configuration des baies d'origine, et compensée par une superficie très généreuse de séjour et par une grande hauteur sous plafond (2,98m) au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que le percement de nouvelles baies en façade arrière permet un apport en lumière naturelle bienvenu au sein de la cage d'escalier ;

Considérant que l'expression de la rehausse de l'immeuble a été revue en façade avant sous la forme d'une toiture à brisis en ardoises présentant 2 lucarnes dont les châssis sont encadrés par des éléments en bois blanc, que cette configuration s'inspire de la morphologie des constructions d'époque et s'intègre harmonieusement dans le bâti environnant ;

Considérant que les lucarnes sont de taille restreinte et s'implantent dans l'alignement des baies des étages inférieurs, que la rehausse respecte dès lors la composition de la façade ;

Considérant toutefois l'épaisseur asymétrique des montants du châssis de droite et le dessin sommaire du châssis de gauche pour les deux lucarnes, qu'il y aurait lieu de prévoir des divisions identiques à celles de l'étage inférieur (4 ouvrants pour la lucarne de droite et 2 ouvrants pour la lucarne de gauche) et d'en préciser la teinte en veillant à ce que celle-ci soit en harmonie avec le reste de la façade ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison de 3 chambres, que sa profondeur restreinte et son positionnement à l'angle de l'îlot la privent d'un espace extérieur qualitatif, que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse en toiture ;

Considérant que cette dernière, bien qu'induisant une dérogation à l'article 11 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (absence d'une toiture à versants symétrique), permet d'offrir au logement un espace extérieur ensoleillé bienvenu sur le principe ;





Considérant que l'accès à ladite terrasse se fait par le biais d'un escalier partant du séjour et aboutissant dans un cabanon d'accès en toiture, que la volumétrie du cabanon s'inscrit toutefois dans la hauteur autorisée par l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et s'implante contre le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que son retrait depuis la façade avant le rend invisible depuis la rue, que celui-ci n'induit dès lors pas d'impact visuel et est acceptable ;

Considérant toutefois que l'escalier dispose d'une échappée inférieure aux 2,20m requis (2,10m sur une première partie, 1,70m par la suite) et induit une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de s'y conformer tout en maintenant la volumétrie du pan de toiture existant ;

Considérant également l'absence d'information quant à la matérialisation du garde-corps de la terrasse, qu'aucune légende n'a été fournie à ce sujet, qu'il y aurait lieu de proposer un matériau sobre et s'inspirant de ceux présents au sein de la rue ;

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

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

- **Prévoir un garde-corps métallique pour la terrasse en façade avant ;**
- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'échappée de l'escalier menant à la terrasse tout en maintenant la volumétrie du pan de toiture existant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**
- **Prévoir des divisions identiques à celles de l'étage inférieur pour les châssis des lucarnes en versant avant (4 ouvrants pour la lucarne de droite et 2 ouvrants pour la lucarne de gauche) et en préciser la teinte ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant (double cadre au niveau de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée, ...)** ;

**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 4 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 11 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 7.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2022-320** : modifier la destination de bureau à logement, le nombre et la répartition des logements et le volume avec réalisation de travaux structurels, aménager des balcons et une terrasse / het wijzigen van de bestemming van kantoor naar wonen, van het aantal en de verdeling van de woningen, en van het volume met uitvoering van structurele werken, het ontwerpen van balkons en een terras

**Rue Bosquet 34**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Frédérique Yourassowky

N° dossier : PU2022-320 / 13/AFD/1866284

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
application de l'art. 126§11 du CoBAT: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec bureau en partie arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 2018-161) visant à modifier le nombre et la répartition des logements avec modification du volume et de la façade, création d'une lucarne en façade avant et aménagement de balcons, d'une terrasse et d'un auvent pour vélos à l'arrière, que ce permis a été refusé par le Collège des Bourgmestres et échevins en date du 04/02/2020 ;

Considérant que ladite demande a fait l'objet d'un recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale et que le refus du permis a été notifié par le Gouvernement en date du 08/11/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination de bureau à logement, le nombre et la répartition des logements et le volume avec réalisation de travaux structurels, aménager des balcons et une terrasse et plus précisément :



- Diviser le logement unifamilial en 7 logements dont :
  - 1 appartement de 2 chambres au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage arrière ;
  - 1 appartement de 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage avant ;
  - 1 appartement de 3 chambres au 2<sup>e</sup> étage ;
  - 1 appartement de 1 chambre au 3<sup>e</sup> étage avant (partie gauche) ;
  - 1 appartement de 2 chambres au 3<sup>e</sup> étage avant (partie droite) et arrière ;
  - 1 appartement de 2 chambres au 4<sup>e</sup> étage avant (partie droite) et arrière et au 5<sup>e</sup> étage (partie droite) ;
  - 1 studio aux 4<sup>e</sup> étage avant (partie gauche) et 5<sup>e</sup> étage (partie gauche) ;
- Construire un volume annexe en façade arrière pour y aménager un ascenseur ;
- Construire 3 balcons en façade arrière ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate au 4<sup>e</sup> étage ;
- Aménager un bureau au rez-de-chaussée et sous-sol avant ;
- Réaliser des travaux structurels :
  - Placer un escalier entre le rez-de-chaussée et sous-sol avant au sein du bureau ;
  - Placer un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière ;
  - Placer 2 escaliers d'accès aux mezzanines du 2<sup>e</sup> étage dans le bâtiment arrière ;
  - Placer 2 escaliers entre les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages ;
  - Modifier les baies de la façade latérale de l'annexe ;
  - Créer une nouvelle baie en façade arrière au 4<sup>e</sup> étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'intérêt patrimonial des façades de l'immeuble, la modification des caractéristiques d'origine des deux châssis du rez-de-chaussée et du châssis situé au 3<sup>e</sup> étage gauche ;

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

Considérant que la demande tend à répondre aux remarques et objections émises lors du PU2018-161 ;

Considérant que la densité de logement est réduite de 12 à 7 logements, que le nombre de logements proposé est plus respectueux du bâti existant ;

Considérant que 6 logements sur 7 sont traversant, que le 7<sup>e</sup> dispose d'un accès via le jardin au rez-de-chaussée en plus de celui de la cage d'escalier, que dès lors les passerelles extérieures et l'escalier de secours du projet précédent ont été supprimés, réduisant les nuisances visuelles sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet tend à l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements existants de fait et propose une majorité de logements de plusieurs chambres, que ces modifications vont 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, que le projet atteint une relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble ;

Considérant que certains logements présentent ponctuellement des dérogations aux normes minimales d'habitabilité, qu'il s'agissait pour la plupart de pièces de vies déjà existantes (éclairage du séjour et de la chambre du logement 2 au premier étage avant, éclairage du séjour et de la chambre du logement 4 au troisième étage avant, éclairage de la deuxième chambre du logement 5 au troisième étage avant) ;

Considérant que les 2 chambres du logement 1 en duplex sur le rez-de-chaussée et le premier étage arrière dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois compensée par des superficies et un éclairage généreux et est acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'un logement de 1 chambre au 3<sup>e</sup> étage implique des cloisonnements portant atteinte aux qualités spatiales et patrimoniales de l'immeuble ;

Considérant que la construction d'un ascenseur en façade arrière permet d'améliorer le confort des logements, que la volumétrie, bien dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme à partir du 4<sup>e</sup> étage, présente un impact minime sur les propriétés mitoyennes au vu de son implantation contre l'annexe arrière, à distance des limites mitoyennes ;

Considérant également que le déplacement de l'ascenseur à l'extérieur permet ne pas porter atteinte aux éléments de décors présents à l'intérieur et est bienvenu ;



Considérant que les balcons aménagés en façade arrière s'implantent contre un mur mitoyen de grande hauteur et ne nécessitent dès lors pas de modification du bâti mitoyen, que des dispositifs y sont prévus afin de limiter les vues obliques préjudiciables sur le voisinage ;

Considérant qu'une nouvelle baie est créée en façade arrière au 4<sup>e</sup> étage afin de donner accès à un espace de terrasse aménagé sur la toiture plate, que cette dernière déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur des constructions) et qu'au vu de sa configuration en promontoire, celle-ci est susceptible d'induire des vues et nuisances sonores préjudiciables pour l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la réduction de sa profondeur à 2m depuis la façade arrière permettrait de diminuer la dérogation et son potentiel impact tout en maintenant une superficie de terrasse confortable ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'aménager une toiture végétalisée dans la zone de retrait afin de proposer une amélioration des qualités esthétiques et végétales de l'ensemble et de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

Considérant que la modification des baies de la façade latérale de l'annexe vise à augmenter l'éclairage des pièces de vie qui y sont aménagées et est bienvenue ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée ont été remplacés sans respect du cintrage, qu'il s'agit d'un appauvrissement de l'aspect architectural de la façade ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître des décors intérieurs de grande qualité, que bien que les aménagements proposés semblent les respecter, il y aurait lieu de s'assurer de leur maintien ;

Considérant que la cage d'escalier en particulier présente un caractère patrimonial particulier ;

Considérant qu'un espace pour entreposer les vélos est prévu le long de l'entrée cochère et dans la zone de cours et jardins, qu'un local pour les poubelles est également prévu au sous-sol, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant par contre que la prolongation du bureau au sous-sol prive les logements d'espaces de rangement privés, que les 7 caves prévues sont de très petite taille, qu'il y aurait lieu de leur offrir une superficie plus généreuse en en prévoyant également dans la pièce avant du sous-sol ;

Considérant en effet qu'au vu de sa superficie restreinte, le bureau en façade avant se prête peu au maintien d'une unité indépendante, que le changement de destination vers un espace de bureau accessoire au logement est acceptable (pas de bureau indépendant) ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement du conduit d'évacuation de la chaudière centrale, que celle-ci devra satisfaire 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 :**

- **Limiter la profondeur de la terrasse du 4<sup>e</sup> étage à 2m depuis la façade arrière, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir une végétalisation de la zone de retrait ;**
- **Supprimer l'escalier du bureau menant au sous-sol avant et y prévoir des locaux de rangements privés à destination des logements ;**
- **Supprimer les cloisonnements au 3<sup>e</sup> étage côté rue et réaménager le logement en studio ;**
- **Prévoir des châssis respectant strictement les caractéristiques d'origine au rez-de-chaussée (respect du cintrage) ;**
- **Maintenir l'ensemble des décors intérieurs conformément au reportage photographique et les identifier dans un reportage photos ;**
- **Proposer des portes d'entrée des logements RF en cohérence avec les qualités patrimoniales de la cage d'escalier (décors et proportions) ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Ne pas aménager d'unité séparée de bureau au rez-de-chaussée (bureau uniquement lié à l'un des logements) ;**

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



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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-194** : prolonger le logement du 4ème étage aux combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van 4rde verdieping tot de kelder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras

**Rue Jean Robie 20**

Demandeur / Aanvrager : Messieurs Gautier Rolland & Alexis Bary  
N° dossier : PU2022-194 / 13/AFD/1849378

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

#### **DEROGATIONS :**

##### **Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

##### **Règlement Communal d'Urbanisme Zoné – Quartier de l'Hôtel de Ville**

art. 7 (Gabarit des constructions)

art. 9 (Rythme des façades)

art. 15 (Généralités)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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



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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 22/11/2022 libellé comme suit :

« .....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 02/02/2023 ;

Considérant que présente la demande vise à prolonger le logement du 4ème étage aux combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Déplacer la porte d'entrée du duplex sur le palier inférieur entre le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> étage
- Aménager un duplex 2 chambres aux 4<sup>e</sup> étage et combles
- Créer un escalier secondaire privé
- Ouvrir des murs porteurs et placer des poutres
- Remplacer le gîtage de la toiture plate
- Démolir l'annexe et reconstruire un nouveau volume
- Créer une lucarne en versant arrière pour aménager une suite parentale dans les combles
- Transformer la lucarne du PU1969 en rehausse complète
- Rehausser le faîte de toiture
- Modifier la division et les proportions des châssis au 4<sup>e</sup> étage en façade avant
- Aménager une terrasse au 4<sup>e</sup> étage sur la toiture plate de l'annexe de étages inférieurs

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur l'introduction erronée des plans de la première version lors de l'enquête publique ;

Considérant que la mise en ligne des documents pour l'enquête publique est de la responsabilité du demandeur (Art13 de l'arrêté du Gouvernement du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/03/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la volumétrie du projet a été revue afin de limiter l'impact sur les constructions voisines, que la 2<sup>e</sup> lucarne en façade avant a été supprimée ;

Considérant que la lucarne octroyée lors du PU1969 n'a jamais été réalisée conformément audit permis, que le projet prévoit de maintenir le gabarit existant mais de revoir la division et les proportions des châssis ;

Considérant que cette nouvelle rehausse revue présente toujours une dérogation aux articles 7 (gabarit des constructions), 9 (rythme des façades), 15 (généralités), 19 (fenêtres et portes fenêtres) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que ces dérogations sont toutefois inhérentes à une situation de droit octroyée dans les années 60 et que la présente demande vise à améliorer la situation de fait ;

Considérant que les nouvelles menuiseries prévues sont en bois blanc, que le revêtement de la lucarne est en ardoise, que le choix des matériaux ne soulève pas d'objection majeure dès lors qu'ils se rapprochent des caractéristiques d'origine du bien ;

Considérant qu'en situation de fait la frise et la corniche n'existent plus mais qu'il est cependant prévu de les rétablir, que ce dispositif permet de créer une articulation entre la façade d'origine et la partie plus récente, ce qui lui confère un statut de lucarne et non plus de rehausse ;

Considérant également que les fenêtres de toiture présentent une dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » dès lors qu'elles ne sont pas alignées aux baies des étages inférieurs, qu'elles ne sont toutefois pas visibles depuis l'espace public, que la composition architecturale de la façade n'est dès lors que peu altérée ;

Considérant que le volume de toiture est modifié pour rendre les combles habitables (rehausse du faîte), que la lucarne est maintenue en façade arrière ainsi que la reconstruction du volume d'annexe dérogatoire aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est également maintenue, que cette dernière s'inscrit toutefois globalement dans le gabarit de l'annexe existante et qu'elles sont dès lors acceptables ;



Considérant qu'afin de limiter les vues qui pourraient être préjudiciables pour le voisinage depuis la terrasse sur la toiture plate du 3<sup>e</sup> étage, un recul de 1,90m est prévu par rapport à la limite mitoyenne du côté du n°22, qu'il y a lieu de matérialiser l'emprise de cette dernière par l'installation d'un dispositif fixe (garde-corps) ;

Considérant que ce dispositif permet d'éviter la rehausse du mitoyen avec le n°22 et donc d'enfermer le logement voisin et de diminuer son éclairage ;

Considérant que, du côté du n°18, aucune rehausse mitoyenne n'est prévue pour garantir les 1,90 m, qu'un dispositif de type brise-vue sous forme de palissade végétale est prévu, que le bien voisin étant surélevé vis-à-vis du bien concerné par la demande, les vues sur cette toiture plate ne devraient pas être préjudiciables et qu'une convention a été signée entre les propriétaires ;

Considérant que cette terrasse permet à un logement 2 chambres de disposer d'un espace extérieur bienvenu et d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant que la baie en façade arrière de la chambre donne sur la toiture plate de l'annexe reconstruite, que cette dernière est renseignée comme une toiture inaccessible, qu'elle ne peut en aucun cas être aménagée en terrasse et qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps au droit de la baie ;

Considérant que les zones non-accessibles des toitures plates sont végétalisées, que ces travaux sont les bienvenus au vu des aspects bénéfiques de la végétalisation des toitures plates (amélioration de l'intérieur d'îlot, propice à la biodiversité, rétention des eaux pluviales, isolation de la toiture, ... ) ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont maintenus, que la chambre sous les combles est revue suite à la suppression de la lucarne en façade avant, qu'elle est conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la présente demande lève les objections émises sur le projet précédent en ce qui concerne la terrasse ;

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 ;

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;**
- **Matérialiser l'emprise de la terrasse et le recul de 1,90 m par un dispositif fixe de type garde-corps ;**
- **Placer un garde-corps au droit des baies de l'annexe en façade arrière.**

**Les dérogations aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 7 (gabarit des constructions), 9 (rythme des façades), 15 (généralités), 19 (fenêtres et portes fenêtres) et 22 (Lucarnes et Fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel des Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**





Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-311** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce en espace de petite restauration, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, placer une hotte non domestique et placer une enseigne perpendiculaire à la façade / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond van handel tot kleine restauratie, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap en het plaatsen van een haaks uithangbord op de gevel

**Chaussée de Charleroi 169**

Demandeur / Aanvrager : SHOWCOLATE (M. Kaabachi )

N° dossier : PU2022-311 / 13/XFD/1865362

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme – Titre VI**

art.37§2(enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte)

#### **Règlement Communal sur les Bâtisses**

art. 46A (Enseignes et publicités)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce en espace de petite restauration, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, placer une hotte non domestique et placer une enseigne perpendiculaire à la façade et plus précisément :

- Installer un espace de petite restauration ;



- Cloisonner un espace cuisine au rez-de-chaussée et placer une hotte à usage non domestique ;
- Cloisonner le sous-sol et revoir l'aménagement des caves pour les logements, d'un local vélo et d'un bloc sanitaire pour le commerce ;
- Créer un nouvel escalier d'accès au sanitaire et stock au sous-sol (accès indépendant) ;
- Placer une enseigne perpendiculaire à la façade ;
- Placer une enseigne parallèle à la façade ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/03/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'un permis PU2019-259 a été octroyé pour étendre le rez-de-chaussée commercial au sous-sol, diviser le logement des étages, modifier le volume, la façade et aménager des terrasses, que ce permis a été notifié en date du 17/03/2020 ;

Considérant que le début des travaux a été notifié le 07/07/2020, qu'il est apparu, avec l'introduction de la présente demande, que la situation de fait ne permettait pas de mettre en œuvre ledit permis conformément aux impositions et plans de ce dernier ;

Considérant en effet que, lors des travaux, il s'est avéré qu'il n'était pas possible structurellement de placer l'escalier d'accès à la cave là où il était initialement prévu, que la majorité de l'espace en cave a été privatisé pour le commerce (situation de droit), que les sanitaires accessibles à la clientèle sont installés dans la pièce centrale du sous-sol, et qu'il est indispensable de trouver un nouvel emplacement pour l'escalier du commerce ;

Considérant qu'il est impératif, pour garantir la compatibilité du commerce à la fonction de logement aux étages, de prévoir un nouvel accès au sous-sol privatif et de ne pas investir la cage d'escalier commune afin de garantir une circulation indépendante pour la clientèle et pour les habitants de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande offre une solution alternative, que cela entraîne toutefois la révision des aménagements des espaces de rangements des logements qu'ils soient privés ou communs ;

Considérant en effet que le local vélos initialement prévu au rez-de-chaussée, dans la prolongation de la cage d'escalier, est déplacé au sous-sol dès lors que l'installation d'une nouvelle cage d'escalier privative au commerce empiète sur ce dernier ;

Considérant que les 2 caves privées sont également déplacées ;

Considérant que le changement d'utilisation en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en liseré de noyau commercial, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier), pour autant que toutes les mesures soient prises afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, ...)

Considérant qu'une cuisine sommaire est aménagée dans la salle, qu'une hotte à usage non domestique a été placée au vu du reportage photographique, que ni son emplacement ni son conduit d'évacuation ne sont renseignés sur les documents graphiques, que ces derniers doivent se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les bâtisses et que la motorisation de la hotte doit se situer au sein du volume bâti ;

Considérant que la salle de restauration donne sur un espace de cour et jardin, que ce dernier ne peut cependant pas être accessible à la clientèle du commerce ou être utilisé à des fins commerciales dès lors que cela occasionnerait d'importantes nuisances sonores pour les logements avoisinants ;

Considérant que la demande vise également à placer 2 enseignes sur la façade, qu'en situation de fait l'enseigne perpendiculaire et l'enseigne parallèle à la façade ont déjà été placées ;

Considérant qu'il apparaît que la représentation de l'enseigne parallèle est peu précise, qu'en situation de fait elle prend la forme d'un panneau noir plein, que ce dernier est dérogatoire à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses dès lors qu'il se situe visiblement à moins d'1 mètre de la limite mitoyenne ;

Considérant également que le panneau de l'enseigne ne s'intègre pas harmonieusement au relief des moulures, que la teinte noire de cette dernière dénote par rapport à l'esthétique néoclassique de la façade et qu'il y a lieu de faire une proposition qui ne dénature pas l'expression architecturale du bien, sous la forme d'un simple lettrage dont les dimensions n'excèdent pas les moulures de la façade ;

Considérant qu'il apparaît que l'enseigne perpendiculaire déjà placée ne possède pas les mêmes dimensions ni les mêmes proportions de celles représentées sur les documents graphiques, qu'elle présente sur les plans une dérogation à l'article 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses dès lors qu'elle présente une saillie supérieure à 1 mètre vis-à-vis de l'alignement de la façade ;



Considérant qu'il apparaît que cette enseigne soit rétroéclairées puisqu'un câblage apparent est tiré depuis l'enseigne vers l'intérieur du bien en passant par le châssis de la baie commerciale, que ce n'était pas précisé dans le demande, que le placement de cette enseigne lumineuse ne peut se faire au détriment de la performance énergétique du bâtiment et qu'il y a lieu de revoir le passage du câble ou de supprimer l'enseigne lumineuse ;

Considérant que le précédent permis prévoyait un soubassement en pierre bleue, que lors des travaux il est apparu que le soubassement était également composé de pierre de France, qu'il convient de maintenir et de décaper tous les éléments en pierre naturelle et/ou d'origine ;

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

- **Prévoir une enseigne parallèle qui s'intègre harmonieusement à la façade et respecte le cadre mouluré existant ;**
- **Se conformer à la réglementation pour l'enseigne perpendiculaire et une alimentation électrique sans passer par le châssis ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et prévoir la motorisation de la hotte au sein du volume bâti**
- **Ne pas donner accès à l'espace de cour et jardin à la clientèle du commerce et ne pas l'utiliser à des fins commerciales**
- **Maintenir et décaper tous les éléments en pierre naturelle et/ou d'origine ;**



Point 10.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2022-319** : modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol d'équipement d'intérêt collectif (crèche) à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van de begane grond en de kelder van een gemeenschapsvoorziening (kinderdagverblijf) in een woning, het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen en het plaatsen van een terras

**Rue de l'Hôtel des Monnaies 50**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Pierre Ducamp

N° dossier : PU2022-319 / 13/AFD/1866149

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone mixte

en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

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 l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

**DEROGATIONS :**

**Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

**Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II**

art.10 (éclairage naturel)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec une crèche au sous-sol et au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol d'équipement d'intérêt collectif (crèche) à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et aménager une terrasse et plus précisément :

- Passer d'un équipement d'intérêt collectif (crèche) à du logement
- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements
- Aménager 1 duplex de 1 à 2 chambres
- Aménager 1 duplex de 3 chambres
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 2<sup>e</sup> étage

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/03/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol affectés en crèche depuis 1994 et à rétablir du logement dans la totalité de l'immeuble, que ce changement ne soulève pas d'objection majeure dès lors que le bien a initialement été conçu comme une maison unifamiliale et que la configuration des espaces se prête à un retour à la fonction de logement ;

Considérant que le projet prévoit de diviser la maison unifamiliale et d'aménager un duplex 2 chambres au bel étage et 1<sup>er</sup> étage et un duplex 3 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, qu'au vu des superficies de l'immeuble (R+2+T) la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe ;



Considérant que la division implique des modifications importantes au niveau de la cage d'escalier commune, qu'au niveau du rez-de-chaussée, le couloir à gauche de la rampe d'escalier a été cloisonné et privatisé ; 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 et qu'il conviendrait de réduire 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 / poussettes est aménagé dans la pièce avant du sous-sol et que chaque logement possède des espaces de rangement de taille généreuse dans la pièce centrale ;

Considérant que la pièce arrière du sous-sol est dédiée au duplex inférieur, qu'une toilette et une salle de bain y sont attenantes ;

Considérant que la cage d'escalier commune est également privatisée au niveau du palier intermédiaire entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage au profit du duplex supérieur ;

Considérant que le premier logement se déploie sur 2 niveaux, que les pièces de vie sont aménagées au bel étage, qu'elles bénéficient d'un accès à la cour et au jardin ;

Considérant que le séjour, la salle à manger et la cuisine dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la surface éclairante est suffisante pour 60,4m<sup>2</sup> au lieu des 66,30 m<sup>2</sup> de surface habitable, que cette dérogation est minime, qu'elle est compensée par le maintien de l'espace traversant et par la hauteur sous plafond généreuse (4,22m) et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une deuxième circulation située dans l'annexe latérale est existante de droit, qu'elle permet de distribuer ce nouveau logement, qu'elle mène à la pièce arrière du 1<sup>er</sup> étage, que cette dernière est présentée comme étant une chambre, que toutefois celle-ci est ouverte sur un bureau aménagé dans la pièce centrale, qu'elle doit obligatoirement être traversée pour accéder à la chambre principale aménagée en façade avant et qu'elle ne peut donc pas être considérée comme une chambre à part entière ;

Considérant également que l'accès à la salle de bain aménagée dans l'annexe latérale se fait via cette pièce arrière ce qui confirme l'impossibilité d'y aménager une chambre ;

Considérant que la chambre/bureau présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle est toutefois inhérente aux baies d'origine, qu'elle est compensée par la qualité spatiale et la hauteur sous plafond généreuse et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant qu'une 2<sup>e</sup> entrée est conservée sur le palier du 1<sup>er</sup> étage dans la cage d'escalier principale, que cependant il n'est pas envisageable de devoir repasser par les espaces communs pour accéder à la chambre principale et qu'il y a donc lieu de revoir les aménagements intérieurs ;

Considérant que la configuration des pièces d'origine est globalement conservée, que seul un dressing et un WC sont cloisonnés dans la suite parentale, qu'ils sont conçus sous la forme d'une « boîte » d'une hauteur de 2,30m afin de conserver les éléments de moulures des plafonds et que ce dispositif est le bienvenu afin de ne pas porter atteinte aux décors intérieurs ;

Considérant que tel que proposé le logement inférieur ne peut être considéré comme un appartement 2 chambres (passage obligé dans la chambre 2 pour accéder à la chambre principale), que néanmoins des possibilités existent pour l'aménagement de plusieurs chambres, vu les superficies disponibles et la configuration des lieux, tout en préservant les qualités spatiales et décoratives de l'immeuble ;

Considérant que le 2<sup>e</sup> logement est aménagé dans le reste de la maison unifamiliale, que les pièces de vie prennent place au 2<sup>e</sup> étage et qu'elles sont conformes aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate, que cette dernière est dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que son garde-corps dépasse de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde (n°48), que toutefois elle se loge entre 2 murs mitoyens importants, qu'elle n'engendre pas de vues préjudiciables pour le voisinage et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que 3 chambres également conformes sont aménagées au 3<sup>e</sup> étage, que la chambre principale bénéficie de l'accès à une mezzanine existante depuis la construction du bien ;

Considérant que l'unique pièce d'eau se situe sur le palier du 2<sup>e</sup> étage, qu'une salle de douche aux dimensions réduites et placée à l'étage inférieur des chambres semblent un peu limité pour un logement de 3 chambres, que toutefois le logement proposé présente des qualités spatiales et qu'il est dès lors acceptable en l'état ;



Considérant que la façade ne fait pas partie de l'objet de la demande, qu'il apparaît que les menuiseries ont été remplacées, que toutefois elles semblent respecter globalement les caractéristiques d'origine des châssis (châssis bois, double cadre dans les impostes, ...), que cependant le reportage photographique démontre que la porte-fenêtre du 2<sup>e</sup> étage ne présente pas d'allège pleine et qu'il y a lieu de régulariser la situation lors d'une demande de permis ultérieure ;

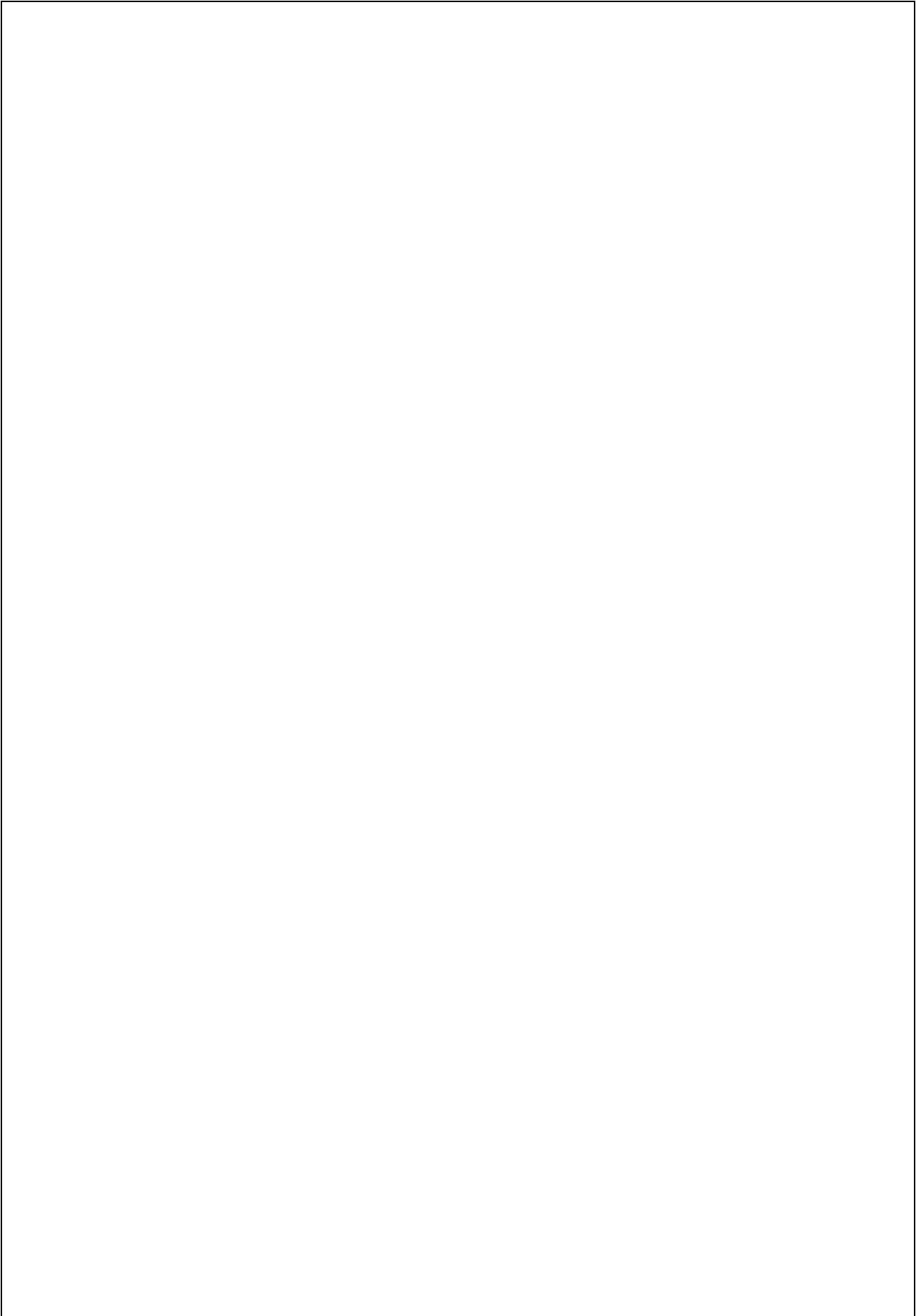
Considérant que moyennant certains aménagements le projet rencontre sur le principe la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

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:**

- **Limiter la privatisation du couloir du rez-de-chaussée à l'emprise du palier de l'étage supérieur**
- **Garantir le maintien des décors intérieurs (moultures, cheminées, vitraux, ...)**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses**

**Les dérogations à l'article 4 du Titre I et à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**





## Point 11.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2021-319** : changer partiellement la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et les façades / het gedeeltelijke wijzigen van een commerciële begane grond tot een, het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevels  
**Chaussée de Forest 109**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Naz Noreen  
 N° dossier : PU2021-319 / 13/AFD/1823498

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, 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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

**DEROGATIONS :****Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II**

art. 8 (WC)

Considérant que le bien se situe zone d'habitation 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 à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

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

Considérant que lors d'une visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de la dernière situation urbanistique légale (PU1976) ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-37/18 dressé le 09/07/2018 pour :

- La modification du nombre et de la répartition des logements avec la réalisation de travaux structurels
- Le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement
- Le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme
- La modification de l'aspect architectural des façades avant d'un bien inscrit à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-2/21 dressé le 22/02/2021 dans le cadre du suivi du précédent procès-verbal pour :

- La modification du nombre et de la répartition des logements par la création d'un studio de 20 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée depuis au moins le 04/06/2020
- Le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme

Considérant que la demande initialement introduite visait à régulariser la situation en l'état et donc à changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement et y étendre la maison unifamiliale, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et les façades ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 24/05/2022 libellé comme suit :

(...)





Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022 ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente n'est pas requis pour une maison unifamiliale mais que le demandeur précise en séance que l'immeuble est destiné à de la colocation, que dans ce cas-ci l'avis du SIAMU est requis ;

Considérant la situation particulière du bien qui possède 2 façades principales donnant sur des voiries importantes et fortement fréquentées ;

Considérant que la demande vise à étendre la maison unifamiliale au rez-de-chaussée afin d'aménager une maison de 7 chambres et donc de supprimer le commerce ;

Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial côté rue Th. Verhaegen, que le rez-de-chaussée doit dès lors y être prioritairement affecté en commerce (prescription 22 du PRAS) ;

Considérant que ce changement de destination est difficilement acceptable, également pour des raisons d'intimité et de nuisances sonores ;

Considérant effectivement la situation de plain-pied du rez-de-chaussée de la rue Th. Verhaegen, voirie régionale fortement fréquentée et bruyante (circulation automobile, tram et arrêt à proximité) ;

Considérant également que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux, qu'il tend à densifier fortement la capacité de la maison, que la superficie des locaux communs (séjour, salle à manger, cuisine) n'est pas suffisante pour un logement comportant 7 chambres (potentiellement 14 personnes au sein de l'immeuble) et que ces aménagements s'écartent de la notion de logement unifamilial ;

Considérant qu'il y a donc lieu de préserver le caractère unifamilial de la maison aux étages et de maintenir l'affectation de commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise également à modifier les 2 façades principales ;

Considérant la façade située rue Théodore Verhaegen, que la porte du commerce est comblée en partie et transformée en fenêtre, que les baies du 2<sup>e</sup> étage sont agrandies ;

Considérant la façade située chaussée de Forest, que les menuiseries ont remplacées sans respect des caractéristiques d'origine, autant en termes de matériaux que de cintrages, et que des volets ont été placés ;

Considérant également que les châssis existants en PVC blanc et les nouveaux châssis de ton gris coexistent sur les 2 façades et que ce choix ne permet pas d'harmoniser l'esthétique de ces 2 façades ;

Considérant dès lors que ces modifications appauvrissent l'expression de la façade et ne permettent pas de respecter les caractéristiques d'origine ;

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

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

Considérant que la présente demande vise à changer partiellement la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et les façades et plus précisément :

- Supprimer le bureau attenant au commerce et y installer un local vélos / poussettes commun aux logements
- Aménager un logement d'une chambre au 1<sup>er</sup> étage
- Aménager un duplex 2 chambres dans le reste de la maison unifamiliale
- Agrandir les baies du 2<sup>e</sup> étage et modifier les proportions et la division des châssis sur la façade du côté de la rue Théodore Verhaegen
- Modifier les menuiseries des 2 façades (bois blanc)
- Ravalier, enduire et peindre les façades
- Peindre les corniches en blanc

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/03/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la présente demande vise à diviser la maison unifamiliale des étages en 2 unités de logement et à installer un local vélos/poussettes en lieu et place du bureau attenant au commerce au rez-de-chaussée de la chaussée de Forest et de maintenir le commerce du côté de la rue Théodore Verhaegen ;

Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble, la division en 2 logements est envisageable sur le principe dès lors qu'elle ne nécessite pas de modification volumétrique et qu'elle rencontre globalement la volonté communale et régionale de préservation de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs et que chaque logement possède un espace de rangement en cave ;

Considérant néanmoins que certains aménagements soulèvent des remarques ;



Considérant qu'un premier logement de 1 chambre prend place au 1<sup>er</sup> étage, que les pièces de vie se situent du côté de la voirie la plus génératrice de nuisance (Théodore Verhaegen) et que la chambre se situe du côté de la chaussée de Forest et qu'il répond globalement aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois qu'une pièce d'eau est cloisonnée à côté de la cuisine, qu'un WC y est aménagé (confirmé en séance par l'architecte), que ce dernier présente donc une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'aucun sas matérialisé par 2 portes n'est prévu ;

Considérant que le 2<sup>e</sup> logement prend place dans le reste de la maison unifamiliale, que les pièces de vie sont aménagées sur le premier niveau et que 2 chambres prennent place de part et d'autre de la cage d'escalier sous les combles ;

Considérant cependant que la cage d'escaliers n'est pas privatisée pour le duplex supérieur et qu'il est inévitable de passer par la cage d'escaliers commune pour accéder aux chambres, que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il convient soit de privatiser la cage d'escalier, soit de prévoir une circulation secondaire privée ;

Considérant que la demande vise également à modifier et à régulariser les 2 façades qui ont subi plusieurs modifications sans qu'un permis n'ait été obtenu au préalable ;

Considérant que la division et les proportions des menuiseries du rez-de-chaussée sont revues et que les baies du 2<sup>e</sup> étage sont agrandies du côté de la rue Théodore Verhaegen ;

Considérant que le revêtement de la façade en recul par rapport à l'alignement n'est pas précisé, qu'en situation de fait elle est recouverte d'ardoises, que cette modification a eu lieu entre 2014 et 2017 au vu des images satellites ;

Considérant qu'elle était recouverte d'un enduit et qu'il y a lieu de revenir à la situation initiale dès lors que cette façade est visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il semblerait qu'une corniche soit restituée sur cette façade, ce qui confirme son statut de façade principale, que cette dernière est prévue en bois blanc et ne soulève pas d'objection majeure ;

Considérant que la façade située chaussée de Forest a été enduite et peinte en jaune, que l'ensemble des menuiseries des 2 façades ont été modifiées, que le projet prévoit de les remplacer par des menuiseries en bois blanc, que toutefois elles ne présentent pas de cintrage et que ces modifications appauvrissent l'expression de la façade et ne permettent pas de respecter les caractéristiques d'origine ;

Considérant globalement que les documents graphiques sont peu précis et présentent une matérialité différente que celle annoncée dans la note explicative pour les menuiseries, que cette erreur a été relevée à plusieurs reprises sans qu'aucune correction ne soit apportée aux documents et qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries respectant strictement les caractéristiques d'origine (bois blanc, cintrage, double cadre dans les impostes, allèges pleines pour les porte-fenêtre) et de veiller à ne pas porter atteinte à l'expression néoclassique de la façade (maintien des moulures et des éléments en pierre bleue décapée, enduit blanc, ...) ;

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:**

- **Privatiser la cage d'escalier pour le duplex supérieur ou prévoir une circulation secondaire privée**
- **Se conformer à l'article 8 du titre II du RRU pour le WC au 1<sup>er</sup> étage ;**
- **Prévoir des menuiseries respectant strictement les caractéristiques d'origine (bois blanc, cintrage, double cadre dans les impostes, allèges pleines pour les porte-fenêtre) et de veiller à ne pas porter atteinte à l'expression néoclassique de la façade (moulures, éléments en pierre bleue décapée, enduit blanc, ...)**
- **Retirer les ardoises sur la façade en recul rue Théodore Verhaegen et l'enduire en blanc ;**
- **Enduire la façade située chaussée de Forest en blanc ;**



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-317** : aménager des balcons en façade arrière / het inrichten van balkons aan de achtergevel

**Rue de la Victoire 57**

Demandeur / Aanvrager : Invalides 108 - S.A. (M. Otte)

N° dossier : PU2022-317 / 13/AFD/1866003

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

### **DEROGATIONS :**

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

Art.4 (profondeur de la construction)

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-137) portant sur la modification des réaménagements intérieurs des logements avec réalisation de travaux structurels et modifier le relief du sol que ce permis a été notifié en date du 20/09/2022 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 4 logements dont caves et local vélos/poussettes au sous-sol avant, 1 logement de 2 chambres au sous-sol arrière et au rez-de-chaussée, 1 logement de 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage, 1 logement de 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage et 1 logement de 2 chambres aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages ;

Considérant que la présente demande vise à aménager des balcons en façade arrière et plus précisément :

- Reconstruire deux balcons sur une structure métallique en façade arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la structure en béton et les balcons existants en façade arrière ont dû être démolis pour une question de sécurité ;

Considérant en effet que la colonne de soutien présentait une importante fissure résultante du tassement du mur sur lequel elle était appuyée ;



Considérant que les balcons projetés offrent une profondeur plus importante qu'en situation d'avant la démolition afin d'offrir un espace extérieur qualitatif aux logements ;

Vu que la construction légale, faite de trois pièces en enfilade totalisant plus de 16m de profondeur, engendre une différence supérieure à 4m avec la construction mitoyenne n°55 ;

Considérant qu'avant la démolition de la structure, ces balcons étaient déroatoires à l'article 4 du règlement régional d'urbanisme titre 1, dû au fait de la profondeur du bâti existant ;

Considérant que l'augmentation de la profondeur du balcon du 1<sup>er</sup> étage, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 du règlement régional d'urbanisme titre 1, ne nécessite pas de modification du mur mitoyen existant vers le n°55, que son impact est dès lors restreint et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'augmentation de la profondeur du balcon du 2<sup>e</sup> engendre une dérogation conséquente (6,85m) à l'article 4 du règlement régional d'urbanisme titre 1 ;

Considérant que la profondeur du mitoyen est augmentée de 0,98m portant le dépassement à 7,83m par rapport à la façade arrière du mitoyen n°55 et ce afin de pallier aux vues directes et obliques préjudiciables sur le voisinage ;

Considérant que bien qu'un accord existe sur le rachat de la mitoyenneté, la dérogation est trop conséquente, enclave le bâti voisin, entraîne trop de nuisances et ne fait donc pas preuve d'un bon aménagement des lieux ;

Considérant que le balcon du 2<sup>e</sup> étage devrait se limiter à l'emprise de la situation d'origine ;

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

- **Limiter la profondeur du balcon du deuxième étage à l'emprise du balcon d'origine ;**

**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 du Règlement régional d'urbanisme (balcon du 1<sup>er</sup> étage) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-210** : modifier l'utilisation de commerce en espace de petite restauration, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het gebruik van handel tot kleine restauratie, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel  
**Rue Dejoncker 19**

Demandeur / Aanvrager : IRON CORPORATION - S.R.L. (ASWIN)  
 N° dossier : PU2022-210 / 13/AFD/1851708

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 2 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

en liseré de noyau commercial

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme \_ Titre I**

art.6 (toiture - éléments techniques)

art.10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné " Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 3 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-290) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, des aménagements intérieurs et du volume, sur la démolition et la reconstruction de la verrière et sur l'aménagement de terrasses, que ce permis a été notifié en date du 25/11/2019 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle en date du 03/02/2022, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- Un crépi a été appliqué en façade en lieu et place d'un enduit ;
- Les châssis de la vitrine et de la porte d'entrée aux logements ont été modifiés (proportion des parties pleines et vitrées) ;
- Une installation technique de ventilation a été installée en toiture de l'immeuble sis rue Dejoncker, 19 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-25/19 qui avait déjà été dressé le 15/10/2019 suite à des plaintes du voisinage, que ce dernier mentionne les travaux suivants :

- La démolition/reconstruction d'une véranda, ainsi que la réalisation de travaux structurels au 1<sup>er</sup> étage impliquant la solution d'un problème de stabilité ;



- La modification de la façade de l'immeuble sis « rue Dejoncker, 21 » incluant la pose d'une enseigne, de deux appliques lumineuses, le remplacement des châssis, la mise en couleur du parement, ainsi que la modification du soubassement ;
- Le placement d'installations techniques sur le toit plat au 1<sup>er</sup> étage incluant l'évacuation de la hotte professionnelle

Considérant que la présente demande vise à modifier l'utilisation de commerce en espace de petite restauration, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Cloisonner le rez-de-chaussée et placer une porte coulissante au 2/3 du commerce
- Créer un nouveau bloc sanitaire
- Supprimer des éléments structurels nécessitant le placement d'une poutre
- Modifier la division et le matériau du châssis de la devanture commerciale (suppression de l'allège pleine)
- Placer une hotte à charbon actif avec un volume technique en toiture

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'aide médicale urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 (hotte à charbon actif) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- Les nuisances sonores et esthétiques engendrées par les installations techniques en toiture et la manque d'isolation générale de l'immeuble ;
- La crainte des dégradations de la façade suite à la pause de l'enseigne et autres dispositifs ;
- La crainte que la tente solaire privatise l'entièreté de l'espace public devant la porte d'entrée des logements, que la gestion des poubelles se fasse au détriment de l'accessibilité à cette dernière ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à espace de petite restauration, que ce type de commerce est fortement représenté dans le quartier Louise et que l'établissement de ce nouveau commerce ne soulève pas d'objection majeure à condition de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, ...) et ainsi de garantir la compatibilité avec la fonction de logement aux étages ;

Considérant que l'espace commercial est divisé en deux, qu'un comptoir est aménagé dans la pièce à rue, que cette partie sera principalement dédiée à de la vente à emporter, qu'une cloison coulissante est placée afin de distinguer cette partie de l'espace de petite restauration installé à l'arrière ;

Considérant qu'une cuisine est aménagée dans cette partie arrière du commerce, que cette dernière dispose d'une hotte à usage non domestique, que son moteur est placé sur la toiture plate, que cela engendre une dérogation à l'article 6 (éléments techniques en toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que ce dispositif est susceptible d'entraîner des nuisances sonores et visuelles pour les logements avoisinants et qu'il convient de placer la motorisation de la hotte et le caisson à charbon actif dans le volume bâti ;

Considérant que la façade existante de fait n'a pas été réalisée conformément au permis PU2017-290, que les baies du rez-de-chaussée ne sont pas alignées à celle du n°21, que l'imposte de la devanture commerciale n'est pas alignée à celle de la porte d'entrée, que toutefois elle se situe sur le même plan que celles du commerce au n°21, que cela ne dénature pas l'expression architecturale de la façade néoclassique ;

Considérant que l'allège pleine de la devanture commerciale n'a pas été réalisée, que la proportion des parties pleines et vitrées n'est pas respectée, que son absence nuit à l'expression architecturale de la façade et qu'il serait préférable de prévoir une allège similaire à celles du n°21, tel qu'en situation de droit ;

Considérant que le projet prévoit également de poser une tente solaire sur toute la largeur de la devanture commerciale, qu'elle présente une dérogation à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle ne soulève toutefois pas d'objection majeure dès lors que ce type de dispositif est très présent dans le quartier et a été légiféré par le Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" qui permet d'encadrer cette occupation de l'espace public ;

Considérant accessoirement qu'un crépi a été appliqué sur l'ensemble de la façade à la place de l'enduit renseigné, que les teintes choisies respectent la légende et que ce choix ne soulève pas d'objection majeure ;

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

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

- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, ...)**



- Prévoir la motorisation de la hotte à usage non domestique et son caisson à charbon actif dans le volume bâti
- Prévoir un panneau plein dans le bas de la vitrine et la porte d'entrée du commerce, aligné sur le soubassement, conformément à la situation de droit;

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).

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

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-274** : démolir un immeuble de garages et reconstruire un immeuble de logements avec garages et modification des murs mitoyens / sloop van een garagegebouw en herbouw van een woongebouw met garages en wijziging van de tussenmuren

**Rue Maurice Wilmotte 18**

Demandeur / Aanvrager : GDS Real Estate - S.P.R.L. (Descamps )  
N° dossier : PU2022-274 / 13/AFD/1860498

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 22 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)  
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 l'art. 126§11: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

#### **DEROGATIONS :**

##### **Règlement régional d'urbanisme – Titre I**

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

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

- art.10 (superficie nette éclairante)
- art. 3 (superficie)

##### **Règlement régional d'urbanisme – Titre IV**

- art.7 (emplacement de parking)

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

- art. 7 (Gabarit des constructions)
- art. 8 (Hauteurs des niveaux)
- art. 9 (Rythme des façades)
- art. 15 (Généralités)
- art. 16 (Portes)
- art. 18 (Portes de garage)
- art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
- art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

##### **Règlement Communal sur les Bâtisses**



#### Art.62 (souches de cheminées)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : garage de 47 places couvertes et un logement concierge ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-187) portant sur la démolition partielle d'un immeuble de garages, reconstruire un immeuble de logements et changer la destination d'une partie du garage résiduel en logements en intérieur d'îlot, que ce permis a été refusé (notification en date du 13/09/2021) ;

Considérant que la présente demande vise à démolir un immeuble de garages et reconstruire un immeuble de logements avec garages et modifier des murs mitoyens et plus précisément :

- Démolir l'entièreté d'un garage de 47 emplacements et un logement concierge (rez-de-chaussée + toitures à versants – Permis s'environnement valable jusqu'au 09/02/2031) ;
- Reconstruire un parking de 11 places et des caves au sous-sol ;
- Construire un immeuble de 11 logements : 1 logement de 3 chambres, 8 logements de 2 chambres, 1 logement de 1 chambre et 1 studio et des terrasses à l'arrière ;
- Modifier une partie des mitoyens ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023, 22 réclamations ont été introduites portant sur :

- La disparition de la totalité du parking existant, remplacé par un parking de 11 places destiné uniquement aux nouveaux logements, et donc le report inévitable des véhicules sur la voirie, plutôt que d'offrir un complexe qui offrirait une plus grande capacité de stationnement qu'actuellement ;
- La taille inadéquate (Rez+5étages) : forte dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme par rapport au profil le plus bas, ce qui va accentuer le manque de lumière dans la rue et rue d'Espagne ;
- L'aspect hybride : deux niveaux de hauteur différentes ;
- La profondeur excessive par rapport à l'orientation ;
- L'absence d'axonométrie fournie côté Est ;
- Présence de balcons profonds avec des vues possibles vers les habitations rue d'Espagne et rue Maurice Wilmotte ;
- Le type inadéquat : style « d'architecture industrielle contemporaine » en rupture avec l'homogénéité de la rue et sans recherche esthétique, dans un périmètre qui protège le patrimoine (RCUZ : Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville ») ;
- La question par rapport à la compréhension de la modification d'un mur en fond de parcelle ;
- Les craintes par rapport à l'amiante possible dans le bâtiment existant, et autres produits toxiques, par rapport à la pollution du sol liée au garage et à l'ancienne imprimerie ;
- Les craintes par rapport à la durée réelle des travaux et par rapport aux nuisances qu'ils vont engendrer ;

Considérant que les remarques relatives au chantier, à l'amiante et autres produits toxiques sortent du cadre de l'appréciation de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 2 à la carte de l'inventaire de l'état du sol (*Catégorie 2 : parcelles légèrement polluées sans risques : Les concentrations en polluants sont très faibles : les risques pour la santé humaine et pour l'environnement sont négligeables. Toutes les utilisations sont possibles. Mais vous ne pouvez pas réutiliser la terre de cette parcelle sur un autre terrain bruxellois*), que le suivi de cet aspect est du ressort de Bruxelles Environnement ;

Considérant que l'axonométrie côté Est n'est pas obligatoire, qu'une axonométrie devait accompagner l'affichage de l'enquête publique, que cette obligation a été remplie ;

Considérant que deux appréciations positives montrent une amélioration significative par rapport au précédent projet refusé (réduction de la surface bâtie, création de jardins et amélioration de l'ensoleillement) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/03/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant le report d'avis de la commission de concertation du 07/03/2023 en l'attente d'obtenir d'une part des informations plus approfondies par rapport à l'intégration du projet par rapport à la volumétrie des voisins, par rapport à l'ensoleillement et à l'aménagement paysager du jardin, et d'autre part, une proposition alternative aux 2 chambres en





façade avant au rez-de-chaussée, un aménagement de minimum 2 logements d'au moins 3 chambres, des terrasses aux étages supérieurs conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme et une alternative à la fenêtre murée ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement permet de démontrer qu'un gain d'ensoleillement est apporté principalement dans les jardins des parcelles de la rue d'Espagne et au fond de quelques parcelles de la rue Saint-Bernard, au printemps, en été et durant l'automne, que les zones d'ombre rajoutées se portent essentiellement au niveau de la toiture du n°20 rue Maurice Wilmotte, et en partie au printemps et en automne dans le jardin du n°49 rue d'Espagne ;

Considérant en effet qu'une bonne partie de la hauteur des mitoyens est diminuée par la démolition des sheds du parking (n°16 et 20 rue Maurice Wilmotte – n°176, 174 et 172 rue Saint-Bernard – n°43, 45,47 et 49 rue d'Espagne), ce qui va nettement améliorer l'ensoleillement vers les habitations de la rue Saint-Bernard et de la rue d'Espagne ;

Considérant que la démolition entraîne un désenclavement en intérieur d'îlot très important et donc positif, et que la zone située au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle est prévue en zone de pleine terre, ce qui aura pour effet de favoriser le développement de la végétation et des biotopes urbains, et donc d'améliorer les qualités visuelles, d'ensoleillement et de vie dans cet intérieur d'îlot ;

Considérant qu'un aménagement paysager du jardin a été fourni en complément, proposant la plantation de plusieurs arbres à hautes tiges (1 cornouiller, 2 ormes et 1 érable) et plusieurs arbustes (4 robiniers boule et 3 plans de fusains), de même qu'une pelouse à l'arrière des logements, séparée par des haies d'if du jardin de pleine terre parsemé de graminées *Stipa Tenuifolia*, ce qui aura pour effet d'améliorer considérablement les qualités végétales et paysagères en intérieurs d'îlot conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant qu'au-dessus de la partie de terrain construite uniquement en sous-sol, une toiture verte intensive est prévue (60cm de substrat) ;

Considérant néanmoins qu'une épaisseur de 1m pour ce substrat végétalisé permettrait une amélioration accrue de l'intérieur d'îlot, une meilleure rétention des eaux pluviales et une plus grande biodiversité ;

Considérant que dans le même état d'esprit visant à faire participer les intérieurs d'îlot au développement durable du territoire, et afin d'assurer une gestion intégrée, et assurer la réutilisation des eaux pluviales, une citerne de 10.000L est prévue, de même qu'un bassin de rétention de 11.000L ;

Considérant que la démolition des bâtiments à front de rue d'origine (rez-de-chaussée + toiture) est justifiable dans le cadre de la construction d'un immeuble de logements, en ce qu'ils ne pourraient être utilisés comme base de l'immeuble, la destination n'étant pas du tout similaire, et qu'ils ne présentent en outre pas de caractéristiques architecturales remarquables ;

Considérant la coupe 4 en travers de la voirie fournie en complément des coupes déjà fournies (profils 1 à 3), et la coupe longitudinale complète montrant les façades de la rue d'Espagne sur cet îlot, que le gabarit de l'immeuble projeté s'accorde au gabarit des immeuble existants côté impair ;

Considérant que ces éléments montrent également que les gabarits proposés côté rue prennent en compte le gabarit anormalement bas du voisin mitoyen de droite n°20 (et la rehausse de la cheminée de celui-ci), et le gabarit plus élevé du mitoyen de gauche n°16, similaire à plusieurs autres dans la rue, et que ceux-ci s'intègrent de manière satisfaisante et équilibrée par rapport au profil général de la rue ;

Considérant néanmoins que le gabarit arrière côté droit (n°20) implique une certaine rehausse mitoyenne mais sans engendrer de dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (moins de 3 m en profondeur et moins de 3 m en hauteur) ;

Considérant que le n°20 présente un gabarit anormalement bas dans la rue et une configuration de parcelle contraignante (proche de l'angle, faible profondeur), que le projet prévoit une gradation permettant d'une part de s'adapter au mieux à cet immeuble mais également de proposer un dégagement visuel plus important pour celui-ci par la démolition de la partie haute du mur mitoyen au-delà du corps principal du bâtiment ;

Considérant que la dimension importante en largeur de la parcelle et la présence de la construction anormalement basse (n°20) situé à droite, entraîne une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 du Règlement communal d'urbanisme zoné (hauteur de construction du gabarit le plus haut), mais qui sont acceptables au vu de la composition (gradation en hauteur) et des raccords proposés pour les façades ;

Considérant effectivement que ces dérogations de hauteur de toiture se situent uniquement sur la partie de gauche alignée au voisin le plus haut (n°16) et se situent en retrait de l'immeuble le plus bas ;

Considérant que par rapport au voisin de droite (n°20) la rehausse au droit du mitoyen et prise perpendiculairement à l'élément de référence (versants de toiture) n'excède pas 3 mètres tel que prescrit par le titre I du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant que le projet propose une morphologie équilibrée en tenant compte au mieux du gabarit voisin le moins important (n°20) ;

Considérant que le projet entraîne également une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture ne comprend pas le cabanon d'ascenseur, mais considérant que celui-ci est indispensable pour être conforme à l'article 15 du titre II (répondant aux normes prévues au titre IV) du Règlement régional d'urbanisme, est central, de petite dimension et non visible depuis l'espace public, que l'impact de ce cabanon est dès lors négligeable ;

Considérant la profondeur de construction également en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, au niveau du rez-de-chaussée et des étages 2 et 3 (gabarits et terrasses) ;

Considérant cependant la profondeur importante de la parcelle et des parcelles voisines de gauche (n°6 à n°16) ;

Considérant également la présence d'un bâtiment voisin de gauche important situé profondément en intérieur d'îlot, en deçà duquel vient s'implanter le nouveau bâtiment, et uniquement au rez-de-chaussée ;

Considérant que ces constructions du rez-de-chaussée sont recouvertes de toitures vertes extensives (voir plan d'implantation mais non présentes en plans), et ne dépassent pas la hauteur des murs mitoyens existants, que leur impact sur le voisinage est dès lors négligeable ;

Considérant l'axonométrie de la volumétrie arrière apportée en complément, représentant clairement la configuration existante de l'intérieur d'îlot dans la zone concernée, et le projet, montrant une intégration volumétrique acceptable au vu des gabarits attenants existants, et montrant la diminution importante de volume en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit un parking en sous-sol pour 11 emplacements (dont 1 pour les personnes à mobilité réduite), liés aux logements projetés, et qu'ils devront faire l'objet d'un permis d'environnement de classe 2 à introduire à la commune ;

Considérant la dérogation à l'article 7 du titre IV du Règlement régional d'urbanisme, en ce que le projet ne prévoit qu'un seul emplacement pour les personnes à mobilité réduite au lieu de deux minimum, que le projet propose toutefois une bonne accessibilité aux personnes à mobilité réduite et que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la disparition des emplacements de parking actuels proposés aux riverains sur un terrain privé est liée au nouveau projet et qu'il ne peut être exigé du propriétaire le maintien de ces emplacements pour les riverains ;

Considérant que le projet prévoit également un local vélos, 5 emplacements vélos-cargos et un local poussettes, une cave pour chaque logement, accessible via un ascenseur en sous-sol, de même qu'un local poubelle, un local entretien, un local compteurs eau et électricité et un local compteurs gaz ;

Considérant qu'une alternative est proposée dans les documents fournis suite au report d'avis pour le logement de 2 chambres au niveau du rez-de-chaussée (côté gauche), en proposant un local professionnel en lieu et place des deux chambres orientées vers la voirie, un duplex de 3 chambres et un appartement de 3 chambres conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme au lieu des trois appartements de 2 chambres du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que ce bureau de +/-33m<sup>2</sup> est conforme au PRAS et permet une meilleure relation avec l'espace public que les chambres d'un logement ;

Considérant accessoirement qu'un appartement 0.3 est toujours indiqué à l'emplacement du local professionnel dans les documents fournis suite au report et qu'il y aura lieu de supprimer cette annotation, de même que l'annotation 2CH pour l'appartement 3CH 1.1 ;

Considérant que la construction au rez-de-chaussée côté droit, reste limitée par rapport au bâti existant de la parcelle et s'accompagne d'une réduction de la hauteur des mitoyens (anciennes toitures shed) et permet de créer un logement de 3 chambres conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme, confortable et largement ouvert sur le jardin, caractéristique indispensable vu sa situation mono-orientée ;

Considérant que le projet, avec les modifications apportées suite au report d'avis, propose 10 logements au lieu de 11 dans la version initiale, avec 3 appartements de 3 chambres (dont un duplex), 5 appartements de 2 chambres, 1 appartement de 1 chambre, et 1 studio, mais conserve 11 caves et 11 emplacements en sous-sol ;

Considérant que ce programme propose une mixité de type de logements et permet de rencontrer la politique communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que du 2<sup>e</sup> étage au 4<sup>e</sup> étage, 5 appartements de 2 chambres fortement similaires et fonctionnels sont proposés, dont seules les grandes chambres des appartements 3.2 et 4.1 au 3<sup>e</sup> et au 4<sup>e</sup> étage présentent une très légère dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la superficie vitrée nette est toutefois largement suffisante pour la superficie minimale d'une chambre principale (14 m<sup>2</sup>), que cette



dérogation est induite par la composition de la façade et la dégressivité de la hauteur des baies et que la situation en hauteur de ces chambres est propice à un bon éclairage;

Considérant que le studio dans les combles, dans les documents fournis suite au report (espace indifférencié) est conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme, et bénéficie en outre d'une superficie largement supérieure à la surface minimale nécessaire (+/-33m<sup>2</sup>) ;

Considérant par contre que le logement de 1 chambre au 4<sup>e</sup> étage, suite aux modifications apportées en complément, a le désavantage d'entraîner une nouvelle dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (superficie du séjour), et qu'il y a lieu de modifier l'aménagement intérieur afin de ne plus y déroger ;

Considérant que le gabarit en façade arrière au 4<sup>e</sup> étage a été diminué dans le complément, en intégrant les terrasses dans les limites du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permettant de diminuer l'effet promontoire de ces dernières ;

Considérant que tous les logements (hormis le studio) disposent d'un petit espace extérieur à distance raisonnable de vues des bâtis arrière de la rue d'Espagne (min.13m) ;

Considérant néanmoins que les terrasses du 1<sup>er</sup> étage, du 2<sup>e</sup> étage et du 3<sup>e</sup> étage dérogent toujours en profondeur à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois ces terrasses se situent à une distance supérieure à 3 m des limites mitoyennes et que les vues depuis celles-ci et leurs impacts sont limitées ;

Considérant que les façades dérogent à de nombreux articles du Règlement communal d'urbanisme zoné (articles 7, 8, 9, 15, 16, 18, 19 et 22), mais que l'objectif premier de ce règlement est la protection et la sauvegarde du patrimoine existant ;

Considérant néanmoins que le projet s'intègre dans le contexte bâti existant en tenant compte de certaines caractéristiques du Règlement communal d'urbanisme zoné ;

Considérant en effet que le rez-de-chaussée est proposé en pierre bleue, et le reste du revêtement est prévu en brique, délimité par un bandeau en pierre légèrement saillant, le rythme vertical des baies et des menuiseries est dominant et la proportion de vide par travée est légèrement supérieure à la proportion de plein ;

Considérant que les hauteurs en façade avant ne sont que légèrement dégressives, mais se rapprochent de la hauteur des baies voisines, et les corniches ne sont pas ouvragées mais ont un profil en biseau ;

Considérant que les menuiseries (en métal laqué/poudré ton gris anthracite) ne s'inspirent pas des caractéristiques des modèles d'origine, mais restent dans une tonalité classique et s'harmonisent à la façade et aux cadres en métal laqué ton gris-blanc qui offrent un certain relief à la façade ;

Considérant que la fenêtre murée en pierre bleue, en retrait au rez-de-chaussée, a été modifiée par de la pierre bleue dans le prolongement du revêtement du rez-de-chaussée, et agrémentée du n°18 en lettrage bouchardé, ce qui améliore la composition de la façade ;

Considérant que la porte d'entrée ne propose pas d'alternance entre des parties pleines et vitrées, mais que cela engendre une plus grande communication entre le hall d'entrée des logements et la voirie ;

Considérant que la porte de garage se compose d'une porte fermée en métal laqué/poudré ton gris anthracite, composée de lignes verticales, symétriques et en forme de bloc, s'harmonisant avec les châssis ;

Considérant que les lucarnes en façade avant respectent les réglementations et s'intègrent à la composition dans l'esprit des baies inférieures (présence également d'un cadre en retrait) ;

Considérant que la fenêtre de toiture de droite ne respecte pas l'axialité par rapport aux baies inférieures (dérogation à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné), et qu'il y a lieu de l'axer sur les baies inférieures ;

Considérant que les façades contemporaines proposées s'harmonisent avec les façades environnantes tout en respectant les objectifs de composition principaux du Règlement communal d'urbanisme zoné ;

Considérant que les descentes d'eau sont conformes aux réglementations ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses (dépassent de moins de 1m par rapport aux toitures) ;



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

- Prévoir une épaisseur de 1m minimum de substrat végétal pour la toiture verte intensive ;
- Satisfaire au titre IV du Règlement régional d'urbanisme pour les parties communes et les portes d'entrée des logements ;
- Adapter les plans en fonction des propositions d'aménagement fournies suite au report (bureau au rez-de-chaussée à gauche, duplex 3 chambres rez-de-chaussée / 1<sup>er</sup> étage gauche, appartement 3 chambres 1<sup>er</sup> étage droite, balcons à reculer au dernier niveau...) et corriger les annotations en plans : supprimer « appartement 0.3 » dans le local professionnel et « 2CH » dans l'appartement 3CH 1.1 ;
- Modifier l'aménagement intérieur du logement de 1 chambre au 4<sup>e</sup> étage afin de ne pas déroger au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Axer la fenêtre de toit située à droite, sur les baies inférieures afin de ne pas déroger à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

Les dérogations au Règlement régional d'urbanisme – Titre I, art. 4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur), art.6 (toiture - éléments techniques) - Titre II, art. 10 (superficie nette éclairante) – Titre IV art. 7 (emplacement de parking), au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", articles art. 7 (Gabarit des constructions), art. 8 (Hauteurs des niveaux), art. 9 (Rythme des façades), art. 15 (Généralités), art. 16 (Portes), art. 18 (Portes de garage), art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.