



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 21 mars 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 21 maart 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 Coppieters

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'urbanisme PU2022-243 : rehausser l'immeuble avant, modifier le volume et la destination du bâtiment arrière de remise à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et la façade, aménager une terrasse / het verhogen van het voorgebouw, het wijzigen van het volume en de bestemming van het achtergebouw van loods naar woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de inrichting en de gevel, het plaatsen van een terras : Rue Berckmans 25</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GBS IMMO SRL - Monsieur Bauchau Grégoire</p>
Point 3. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-149 : modifier les aménagements intérieurs du logement du 3e étage et combles avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning van de derde verdieping en van de zolder met uitvoering van structurele werken en wijziging van het volume en de inrichting van een terras : Rue Coenraets 37</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Sophie Godenne</p>
Point 4. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-244 : diviser une maison unifamiliale en 2 logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement et création d'une terrasse au 2ème étage, démolir et reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage et modifier les façades / de splitsing van een eengezinswoning in 2 woningen met wijziging van het gebruik van de commerciële gelijkvloers in een woning en aanleg van een terras op de 2e verdieping, afbraak en heropbouw van het bijgebouw op de gelijkvloerse en 1e verdieping en wijziging van de gevels : Rue de la Victoire 78</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : RAPIDO PRESTO (GOETHALS)</p>
Point 5. 10:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-312 : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het volume, van de binneninrichtingen met structurele werken en van de gevel : Rue Joseph Claes 99</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Béla Nguyen Dang</p>
Point 6. 11:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-294 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue de Mérode 211</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Immobilière Francis Vanden Bossche - S.P.R.L. (Dessy)</p>
Point 7. 11:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-101 : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à un logement annexé au logement arrière du bâtiment intermédiaire, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw van atelier naar een woning aansluitend op de achterste woning van het centraal gebouw, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue du Fort 78</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CDN IMMO - S.P.R.L. (Delaveux)</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-291 : modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau à logement (studio PMR), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van bureau naar woning (studio PBM), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue Théodore Verhaegen 155</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : The Beanstalk - S.P.R.L. (Gaasbeek)</p>
Point 9. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-135 : changer la destination du bureau au rez-de-chaussée et de la partie attenante du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (vétérinaire) et modifier la</p>



	<p>façade / de verandering van de bestemming van het kantoor op de begane grond en de kelder tot uitrusting van collectief belang (dierenarts) en het wijzigen van de voorgevel : Chaussée de Charleroi 143</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Julien De Dobbeleer</p>
Point 10. 14:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-325 : modifier le nombre et la répartition des logements, la destination du rez-de-chaussée de bureau de profession libérale à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse au 3e étage / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de bestemming van de begane grond van bureau met vrij beroep naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van een terras op de 3de verdieping : Rue de la Source 63</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Frédéric & Hélène Deslypere - Gutt</p>
Point 11. 14:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-321 : modifier la façade, placer une enseigne parallèle à la façade et placer une installation technique sur une toiture annexe / het wijzigen van de gevel, het plaatsen van een evenwijdig uithangbord en van een technische installatie op het dak : Rue Dejoncker 21</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : VIVICO - S.P.R.L. (Pham)</p>
Point 12. 15:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-163 : rendre le logement de l'entresol avant indépendant du commerce du rez-de-chaussée de gauche, avec une nouvelle répartition, la création de baies et la modification de la façade avant au rez-de-chaussée / de tussenverdieping links onafhankelijk maken van de winkel op de gelijkvloers, met een nieuwe indeling, het creëren van baaien en het wijzigen van de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping : Rue de la Bonté 11</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Guido Pantano</p>
Point 13. 15:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-167 : changer la destination d'une partie du sous-sol, rez-de-chaussée et entresol de commerce/logement en équipement culturel (école de musique) avec la création d'une baie et la modification de la façade avant au rez-de-chaussée / wijziging van het gebruik van een deel van het kelderverdieping, de gelijkvloerse verdieping en de tussenverdieping van een winkel/woning naar een culturele voorziening (muziekschool) met het creëren van een baai en het wijzigen van de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping : Rue de la Bonté 11</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Paulina Lazar</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-243** : rehausser l'immeuble avant, modifier le volume et la destination du bâtiment arrière de remise à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et la façade, aménager une terrasse / het verhogen van het voorgebouw, het wijzigen van het volume en de bestemming van het achtergebouw van loods naar woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de inrichting en de gevel, het plaatsen van een terras

Rue Berckmans 25

Demandeur / Aanvrager : GBS IMMO SRL - Monsieur Bauchau Grégoire

N° dossier : PU2022-243 / 13/AFD/1856572

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
 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: (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.5 (hauteur de la façade avant)
- art.6 (toiture - hauteur)
- art. 13 (maintien d'une superficie perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

- art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant que le bien est repris 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 rehausser l'immeuble avant, modifier le volume et la destination du bâtiment arrière de remise à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et la façade, aménager une terrasse et plus précisément :

- Modifier la destination de la remise en fond de parcelle pour y aménager un logement indépendant
- Aménager un logement 1 chambre au 1^{er} étage
- Aménager un logement 1 chambre au 2^e étage
- Aménager un duplex 3 chambres au 3^e étage et combles
- Supprimer la lucarne existante en façade avant
- Rehausser l'immeuble d'un étage dans l'alignement de la façade existante
- Créer 2 lucarnes supplémentaires, une en façade avant et une en façade arrière
- Démolir le bâtiment en fond de parcelle et en reconstruire un nouveau sur 2 niveaux
- Reconstruire un couloir d'accès au bâtiment en fond de parcelle
- Aménager une cour avec pavés drainants
- Remplacer les menuiseries des châssis en PVC imitation bois teinte claire
- Modifier la division des châssis de la vitrine commerciale (demande ultérieure)



- Rehausser la façade au-dessus du niveau de la corniche
- Supprimer la corniche pour maintenir une continuité entre la façade existante et le nouvel étage + lucarnes
- Aménager une terrasse en façade avant entre les 2 nouvelles lucarnes
- Rehausser les mitoyens

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023 ;
Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/02/2023 (favorable) ;

Considérant que le bien se situe dans un îlot vaste et relativement dense, qu'il se situe à proximité de l'angle avec la chaussée de Charleroi et que plusieurs des constructions voisines possèdent des bâtiments en fond de parcelle ou que celles-ci sont totalement construites (parking, hangar, ...) ;

Considérant qu'en situation de fait le bien a été divisé en 4 logements non conformes, qu'il souffre d'un héritage lourd de multiples interventions effectuées sans respect des règles de l'art (couverture de la cour, ...), que la présente demande propose une remise en état générale de l'immeuble et que ces travaux sont bienvenus sur le principe ;

Considérant toutefois qu'au vu des superficies de l'immeuble, le nombre de logements projeté est difficilement envisageable dès lors qu'il implique des modifications volumétriques et des travaux structurels conséquents ;

Considérant que le bâtiment en fond de parcelle est légalement dédié à une remise attenante au commerce, qu'il est prévu de le démolir et de le reconstruire ; que ces travaux engendrent des dérogations à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la parcelle est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ de sa profondeur et que la nouvelle construction dépasse de plus de 3 m la construction voisine la plus basse ;

Considérant qu'au-delà de ces dérogations, ces travaux nécessitent d'importantes rehausses mitoyennes, notamment du côté du n°23 ;

Considérant qu'une cour est maintenue en surface perméable sur sa totalité, qu'une citerne de récupération des eaux de pluies est installée, que bien que la situation de droit soit améliorée, le projet présente tout de même une dérogation à l'article 13 du titre I du RRU dès lors que la zone de cour n'est pas plantée ;

Considérant qu'un logement indépendant est aménagé dans le nouveau volume, qu'il est accessible via un couloir construit dans la prolongation du hall d'entrée, qu'un espace indifférencié de 32,25m² au rez-de-chaussée permet d'aménager le séjour, la cuisine et la salle à manger, que cette pièce de vie s'ouvre sur la cour pavée, que 2 chambres ainsi qu'une salle de douche sont aménagées au 1^{er} étage et que le logement est globalement conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant cependant que l'aménagement d'un logement en fond de parcelle est compromis dès lors que la distance avec la façade arrière du bâtiment à rue est de 3,87 m seulement, que l'intimité des habitants n'est donc pas garantie et que l'enclavement de ce bâtiment l'empêche également de bénéficier d'un ensoleillement naturel et d'un dégagement avantageux ;

Considérant que, dans le bâtiment à rue, le rez-de-chaussée commercial est maintenu, que 2 logements d'une chambre sont aménagés au 1^{er} et au 2^e étage et qu'un duplex 3 chambres prend place dans la partie rehaussée de l'immeuble ;

Considérant qu'un faux plafond non continu est visible sur la coupe A dans la pièce avant du commerce, que son utilité n'est pas précisée, qu'il abrite probablement la technique nécessaire à l'exploitation d'un snack (motorisation de la hotte etc.) et qu'il y a lieu de le supprimer afin de rétablir un plafond continu sur l'ensemble de l'espace commercial, d'éviter d'occulter l'imposte de la devanture commerciale et de garantir une échappée correcte pour atteindre le niveau surélevé du commerce ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir la division et les proportions de la devanture commerciale (largeur porte d'entrée, matériau et teinte des menuiseries) que ceux-ci ne font pas partie de l'objet de la demande actuelle mais qu'ils devront être régularisés ultérieurement ;

Considérant que les 2 logements 1 chambre présentent le même aménagement avec la pièce de vie en façade à rue et la chambre en façade arrière, que le logement du 2^e étage présente toutefois une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est inhérente à la configuration des baies d'origine ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée sur le palier du 2^e étage au profit du duplex et que l'aménagement de ce dernier nécessite de supprimer la lucarne en façade avant, de la remplacer par une rehausse complète dans l'alignement de la façade existante et de créer 2 lucarnes supplémentaires sur cette rehausse ;

Considérant que la corniche et le brisis sont donc supprimés, que seule la frise est maintenue et que cette nouvelle façade présente une dérogation à l'article 5 (hauteur des façades) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa hauteur est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée ;



Considérant de plus que les 2 lucarnes s'apparentent visuellement à une rehausse ;

Considérant qu'en façade arrière une rehausse complète est prévue au 3^e étage, qu'une lucarne est également prévue au 4^e étage pour garantir une échappée verticale praticable pour la cage d'escalier ;

Considérant que 3 chambres sont aménagées au 3^e étage, qu'elles bénéficient chacune de leur propre salle de douche, que la chambre 3 présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette pièce est aménagée dans la nouvelle rehausse, que la dérogation ne peut dès lors pas se justifier par la configuration des baies et pièces d'origine et n'est pas acceptable ;

Considérant que le séjour/cuisine prend place dans le dernier étage rehaussé, que l'espace paraît limité pour un logement de 3 chambres, d'autant que les deux espaces générés par la création des lucarnes en façade avant sont peu exploitables ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée entre les deux lucarnes, que son garde-corps est placé dans l'alignement de la façade sans qu'un recul soit prévu par rapport à l'alignement de la façade ;

Considérant que la morphologie de la rehausse ne présente pas une intégration satisfaisante, que sa typologie est incongrue et que cette rehausse crée des espaces alambiqués et des raccords constructifs compliqués (toiture, lucarnes, mitoyens) ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries de la façade est remplacé par des menuiseries en PVC imitation bois teinte claire et que ces travaux dénaturent l'expression architecturale de la façade néoclassique ;

Considérant en conclusion que l'aménagement d'un logement dans le bâtiment arrière est difficilement acceptable, de même que sa démolition/reconstruction, que le duplex 3 chambres est également difficilement envisageable vu qu'il nécessite une importante modification volumétrique, que par conséquent le projet ne rencontre pas la volonté communale et régionale qui veille à une mixité de taille de logements au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-149** : modifier les aménagements intérieurs du logement du 3^e étage et combles avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning van de derde verdieping en van de zolder met uitvoering van structurele werken en wijziging van het volume en de inrichting van een terras

Rue Coenraets 37

Demandeur / Aanvrager : Madame Sophie Godenne

N° dossier : PU2022-149 / 13/AFD/1845260

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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



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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.5 (normes minimales de superficie - mezzanine)

art.8 (WC)

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2009-235) visant à modifier la répartition des logements (4 logements) avec modification de volume et mise en place d'une terrasse au 2^e étage, que ce permis a été notifié en date du 03/11/2010 ;

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

Considérant que lors de la visite de contrôle du 28/04/2014, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- Au 3^e étage, la démolition des allèges en façade arrière n'a pas été effectuée et engendre une légère dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel pour le séjour ;
- Au 3^e étage, l'escalier qui dessert la mezzanine n'est pas à la même place que sur le plan du permis approuvé par le Collège ;

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

- Déplacer l'escalier donnant accès à la mezzanine ;
- Refermer la mezzanine côté arrière ;
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate arrière au 4^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée 20/02/2023 au 06/03/2023 ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/02/2023 ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre sous combles, bien que dérogeant à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, avait été accepté par le PU2009-235 en justifiant l'octroi de la dérogation par le fait que celle-ci était compensée par la configuration de la chambre ouverte de part et d'autre en mezzanine sur le séjour ;

Considérant que la fermeture de ladite chambre à l'arrière vers l'espace salon supprime partiellement son caractère ouvert, accentue la dérogation pour sa hauteur sous plafond et induit une dérogation à l'article 5 (mezzanine) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il est proposé d'en améliorer l'habitabilité par la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, que celle-ci ne permet toutefois pas d'offrir une hauteur conforme à la chambre (2,24m sous la toiture plate de la lucarne) et maintient ladite dérogation ;

Considérant que la position de l'escalier en colimaçon menant à la chambre telle que prévue initialement par le PU2009-149 permettait d'offrir une relative intimité à son accès et à celui de la salle de bain par rapport aux pièces de séjour, que son déplacement au sein de l'espace de salle-à-manger supprime cette configuration et diminue la superficie de la pièce de vie ;

Considérant que le déplacement de l'escalier a nécessité d'aménager un local WC indépendant sur le palier afin de maintenir un sas entre le séjour et ledit WC, que la profondeur de la pièce est toutefois insuffisante (1,05m) et déroge à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse aménagée au 4^e étage induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa configuration en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'y engendrer des vues plongeantes préjudiciables et des nuisances sonores importantes ;



Considérant en conclusion de ce qui précède que les modifications proposées ne vont pas dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du logement ni du bon aménagement des lieux ;

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-244** : diviser une maison unifamiliale en 2 logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement et création d'une terrasse au 2^e étage, démolir et reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et modifier les façades / de splitsing van een eengezinswoning in 2 woningen met wijziging van het gebruik van de commerciële gelijkvloers in een woning en aanleg van een terras op de 2^e verdieping, afbraak en heropbouw van het bijgebouw op de gelijkvloerse en 1^e verdieping en wijziging van de gevels

Rue de la Victoire 78

Demandeur / Aanvrager : RAPIDO PRESTO (GOETHALS)

N° dossier : PU2021-244 / 13/AFD/1797045

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

DEROGATIONS : /

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

Considérant que le bien est repris par défaut 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 dans la pièce avant et en partie centrale ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à diviser une maison unifamiliale en 2 logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement et création d'une terrasse au 2^e étage et à démolir et reconstruire l'annexe du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, ajouter une lucarne en façade avant et arrière et modifier les façades, et plus précisément :

- Créer un logement duplex de 3 chambres au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage avec travaux structurels ;
- Changer la destination de la pièce avant et de la pièce centrale au rez-de-chaussée de commerce en partie du logement ;
- Démolir et reconstruire des annexes situées à l'arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage avec la création d'un auvent pour le logement duplex inférieur ;
- Créer un logement duplex de 2 chambres au 2^e étage et dans les combles avec travaux structurels et aménager une terrasse au 2^e étage arrière pour ce logement ;
- Ajouter deux lucarnes (une en toiture avant et l'autre en toiture arrière) pour les chambres du logement duplex supérieur ;
- Modifier la façade avant (principalement au rez-de-chaussée) et élargir la baie au 2^e étage en façade arrière ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 07/06/2022 libellé comme suit :



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2022 au 22/05/2022, une réclamation a été introduite portant sur le fait que les travaux ont déjà été effectués, qu'un état des lieux n'a pas été réalisé, que les travaux ont entraînés des fissures, que dès lors une expertise est sollicitée, et que de manière générale une opposition est faite par rapport aux extensions réalisées ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/05/2022 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la plainte soulève semble-t-il uniquement des malfaçons au niveau de la réalisation et l'absence d'un état des lieux avant et après travaux ;

Considérant qu'il ne s'agit pas de considérations urbanistiques, et que la commission ne peut dès lors pas statuer sur ces malfaçons, qu'il est donc conseillé au plaignant de se tourner vers la justice de paix dans un premier temps ;

Considérant que la division en 2 logements (1 logement de 3 chambres et 1 logement de 2 chambres) est envisageable sur le principe en ce qu'elle permet de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le changement de destination du magasin pour les deux premières pièces avant, n'est pas contraire à la fonction principale de la zone d'habitation ;

Considérant néanmoins le peu d'intimité dont dispose la cuisine en façade avant, qu'une révision de la composition générale des baies de la façade serait nécessaire ;

Considérant que le logement inférieur ne présente aucune dérogation au titre II (normes d'habitabilité) du Règlement régional d'urbanisme et présente une configuration spatiale fonctionnelle par l'aménagement des locaux de services en partie centrale et les locaux de vies du côté des façades ;

Considérant que la création de l'escalier (nécessaire pour ce logement en duplex), est configuré de manière pertinente afin d'associer l'annexe du 1^{er} étage arrière au logement ;

Considérant toutefois que la pièce principale avant au 1^{er} étage et la pièce arrière présentent des éléments de moulures au plafond patrimonieusement intéressants, que les cloisonnements prévus portent atteinte à leur préservation ;

Considérant que la démolition/reconstruction des annexes situées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage implique une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour une profondeur de construction supérieure au $\frac{3}{4}$ de la parcelle, que celles-ci contribuent à augmenter sensiblement l'enclavement de cour, qu'il y aurait lieu d'en revoir la profondeur ;

Considérant qu'un aménagement de toiture végétalisée non praticable sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée serait le bienvenu afin d'améliorer les qualités esthétiques, paysagère et environnementale en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'auvent prévu implique une forte dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme par rapport au voisin de gauche (n°76), n'améliore pas également d'une part la viabilité du logement (amoindri l'éclairage du séjour/salle à manger), et d'autre part les qualités paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit une petite partie de zone de pleine terre en fond de parcelle, en lieu et place de la cour, afin d'améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant néanmoins que la création d'une zone de pleine terre supérieure à 50% dans la zone de cour et jardin, et la mise en place d'une zone perméable sur le reste de la superficie doivent être réalisées afin d'améliorer de manière plus conséquente les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant que le logement duplex de 2 chambres supérieur présente des qualités spatiales intéressantes et des superficies confortables ;

Considérant que l'agrandissement de la baie arrière au 2^e étage apporte plus d'éclairage naturel dans la cuisine, et donc vers l'espace séjour en contact direct ;

Considérant néanmoins que les chambres dérogent légèrement à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional, étant donné leur superficie généreuse (18,3m² pour la chambre 1 et 16,5m² pour la chambre 2) ;



Considérant qu'un apport supplémentaire pour l'éclairage naturel pourrait être réalisé par le placement de fenêtres de toit ;

Considérant effectivement que les deux lucarnes proposées (une en toiture avant et une en toiture arrière), bien que conformes aux réglementations, présentent un impact important et des baies sans divisions en façade avant contrastant démesurément avec les baies des étages inférieurs, qu'il est prévu de rompre la corniche pour leur aménagement ;

Considérant qu'il y aurait lieu de les supprimer ou de revoir leur gabarit et leur expression pour une meilleure intégration et un équilibre de la composition de la façade existante ;

Considérant que la création de la petite terrasse (2m90x2m60) sur la plateforme au 2^e étage permet d'apporter un espace extérieur pour ce logement supérieur et n'implique pas de dérogation, mais considérant que le placement d'une zone végétale sur le reste de la plateforme améliorerait les qualités esthétiques, paysagères et environnementale en intérieur d'îlot ;

Considérant que les travaux structurels intérieurs proposés pour les 2 logements (ouvertures de baies et escaliers) ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que pour la façade arrière, la note explicative précise que celle-ci sera isolée par l'extérieur, que cette isolation n'est pas représentée en plan ;

Considérant que la façade avant ne présente pas de bandeau supérieur (au-dessus des baies supérieures) dessiné sur la façade de 1872, mais considérant que cette modification date probablement de la construction, et ne perturbe pas la lecture de la façade ;

Considérant que les menuiseries en bois (sans précision par rapport à la teinte) de la baie centrale au 1^{er} étage ne présentent pas d'allège pleine comme les caractéristiques des modèles d'origine ;

Considérant donc qu'il y a lieu de prévoir une allège pleine en bois pour cette baie, celle-ci n'engendra d'autant plus pas de dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la grande chambre ;

Considérant que les transformations apportées aux parements de façade au rez-de-chaussée, à la vitrine commerciale et les informations approximatives concernant les portes, ne sont pas qualitatives tant au niveau des matériaux, des teintes, des proportions, des divisions, que au niveau de la hauteur de l'allège pour une pièce de vie (cuisine) ;

Considérant que les évacuations de chaudières sont conformes à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses (voir modifications du 23/03/22 sur les plans) ;

Considérant l'absence d'emplacements pour les vélos accessibles de manière aisée, que leur prévision serait bienvenue ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des réaménagements afin de répondre au bon aménagements des lieux ;

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

Considérant que suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 29/12/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement et création d'une terrasse au 2^e étage, démolir et reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et modifier les façades et plus précisément :

- Créer un logement duplex de 3 chambres au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage avec travaux structurels ;
- Changer la destination de la pièce avant et de la pièce centrale au rez-de-chaussée de commerce en partie du logement ;
- Démolir et reconstruire des annexes situées à l'arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- Transformer la cour en jardin ;
- Créer un logement duplex de 2 chambres au 2^e étage et dans les combles avec travaux structurels et aménager une terrasse au 2^e étage arrière pour ce logement ;
- Modifier la façade avant (principalement au rez-de-chaussée) et élargir la baie au 2^e étage en façade arrière ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, aucune réclamation n'a été introduite, mais une réclamation a été introduite après celle-ci (09/03/2023) portant sur le fait que des travaux sembleraient avoir commencé depuis un an, et le plaignant souhaite un état des lieux ;

Considérant que cette réclamation n'est pas d'ordre urbanistique et que ce type de plainte sort dès lors du cadre de l'appréciation de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Vu le même avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/05/2022 (favorable sous conditions) que celui de la première version (le projet ne modifiant pas les compartimentages résistants au feu, ni les chemins d'évacuation) ;

Considérant que la modification des baies au rez-de-chaussée permet d'une part d'offrir plus d'intimité pour la cuisine située dans la pièce avant du rez-de-chaussée, et d'autre part d'apporter une configuration de baies caractéristiques pour un logement ;

Considérant que cette modification n'engendre pas de dérogation au titre II du Règlement régional d'urbanisme pour ce logement inférieur (duplex de 3 chambres) ;

Considérant que la configuration du duplex inférieur n'est pas optimale et soulève les objections suivantes :

- Le cloisonnement des chambres ne permet pas le maintien des décors intérieurs patrimonieusement intéressants et supprime leurs qualités spatiales d'origine ;
- L'échappée verticale de l'escalier est ponctuellement inférieure à 2,20 m ;

Considérant que la modification de la profondeur de construction des annexes du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage permet de ne plus déroger à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, n'entraîne aucune dérogation au titre II du Règlement régional d'urbanisme et augmente la taille du jardin ;

Considérant en effet qu'un jardin remplace la cour prévue dans la première version du projet, ce qui permet de rencontrer l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que dans cette même optique, les toitures plates non praticables (au 1^{er} étage et au 2^e étage) seront végétalisées ;

Considérant qu'il y a lieu néanmoins de prévoir sur ces toitures plates non praticables des toitures vertes extensives qui n'ont besoin de aucun entretien ;

Considérant en outre que l'auvent (en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme) de la première version du projet est supprimé ;

Considérant que la suppression des deux lucarnes proposées dans la première version du projet et l'aménagement de fenêtres de toit permet d'une part de ne plus déroger à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les deux chambres du duplex supérieur, et d'autre part de conserver l'équilibre et la composition architecturale d'origine de la façade et de maintenir la corniche en bois existante en façade avant ;

Considérant que la façade arrière sera isolée, que cette nouvelle version montre en effet 14cm d'EPS et un enduit lisse, qu'il s'agit de travaux non soumis à un permis d'urbanisme, que les raccords par rapport aux mitoyens devront néanmoins être réalisés dans les règles de l'art et avec l'accord des voisins ;

Considérant que les modifications apportées à la façade avant par rapport à la situation existante et par rapport à l'ancienne version du projet améliorent les qualités architecturales de la façade par la transformation de l'ancienne vitrine commerciale vers deux baies s'harmonisant avec les baies des étages, par le rajout d'une allège pleine (comme à l'origine) au niveau de la baie centrale au 1^{er} étage, et par le maintien du garde-corps en fer forgé existant (mais non représentatif en dessin) pour le balcon du 1^{er} étage ;

Considérant qu'un enduit beige clair est proposé sur l'ensemble de la façade (hormis le soubassement en enduit peint en gris et les seuils en béton gris), que cette proposition permet une meilleure harmonie et cohérence architecturale ;

Considérant néanmoins que les joints creux sur la façade aux étages devraient être conservés, afin de maintenir cette similitude par rapport aux immeubles voisins ;

Considérant que les photos ne permettent pas de discerner si les bandeaux sont en pierre naturelle, que s'ils le sont, il y a lieu de conserver ceux-ci en pierre naturelle et de ne pas les peindre ;

Considérant que le remplacement des châssis existants (en PVC au 1^{er} étage sans respect du cintrage), par des châssis en bois respectant le cintrage améliore les qualités architecturales de la façade ;

Considérant néanmoins que la teinte « gris anthracite » pour les châssis s'éloigne trop de la teinte d'origine (blanche), contraste exagérément avec la teinte beige de l'enduit de la façade ;



Considérant que la nouvelle proposition prévoit un local vélos/poussettes en sous-sol accessible, et maintient les deux caves pour les deux logements et l'espace réservé aux compteurs accessibles 24h/24 ;

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

- **Prévoir des toitures vertes extensives sur les toitures plates non praticables au 1^{er} étage et au 2^e étage ;**
- **Conserv**er les joints creux dans l'enduit sur les étages de la façade avant ;
- **Conserv**er les bandeaux en pierre naturelle et ne pas les peindre le cas échéant ;
- **Prévoir une teinte blanche pour les châssis en façade avant ;**
- **Revoir l'aménagement du duplex inférieur de manière à :**
 - **Disposer d'une échappée verticale de minimum 2,20 m en tous points pour l'escalier ;**
 - **Préserver les moulures des pièces du 1^{er} étage**

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-312** : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het volume, van de binneninrichtingen met structurele werken en van de gevel

Rue Joseph Claes 99

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Béla Nguyen Dang

N° dossier : PU2022-312 / 13/AFD/1865481

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.13 (maintien d'une surface perméable)

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 mixte du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

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

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

- Démolir et reconstruire la façade arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage
- Combler la terrasse couverte du 1^{er} étage et l'intégrer au logement pour y aménager une chambre
- Créer un espace technique et un bloc sanitaire dans la pièce centrale
- Créer un escalier secondaire privé dans la pièce centrale



- Cloisonner 2 chambres dans la pièce avant du 1^{er} étage
- Remplacer les menuiseries des châssis en façade avant

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023 ;

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

Considérant que la division du bien en 2 logements n'a fait l'objet d'aucune demande de permis, que cependant un document datant du 22 mars 1982 présent dans les archives de la commune mentionne la présence d'un logement indépendant au 1^{er} étage et acte ainsi une division implicite de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble souffre d'un héritage lourd de multiples interventions effectuées sans intérêt particulier pour une habitabilité de qualité, que la présente demande permet de régulariser, par l'obtention d'un permis d'urbanisme, l'existence de ce logement et de proposer l'amélioration de ce dernier ;

Considérant que l'aménagement de ce duplex inférieur au rez-de-chaussée et 1^{er} étage implique des modifications volumétriques importantes, que des travaux structurels conséquents sont également prévus ;

Considérant que les pièces de vie prennent place au rez-de-chaussée, que la pièce avant accueille une cuisine et une salle à manger, qu'un salon ouvert sur le jardin prend place dans la pièce arrière et que la pièce centrale sert d'articulation entre ces deux espaces et entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage puisqu'un escalier privatif y est installé pour desservir les pièces de nuit à l'étage ;

Considérant que la cuisine/salle à manger présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dernière est inhérente à la configuration des baies d'origine, qu'elle est compensée par l'espace traversant qui lui permet de bénéficier de l'éclairage de la baie en façade arrière et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que 2 chambres sont cloisonnées au 1^{er} étage en façade avant, que la chambre 1 présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dernière est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la terrasse couverte en façade arrière a été comblée pour l'intégrer au logement et y aménager la chambre principale ;

Considérant que ce nouveau volume vient se loger entre la construction mitoyenne de droite et le volume anciennement dédié au WC accessible via la terrasse, que son impact sur le voisinage est donc limité puisqu'il s'inscrit dans une encoche existante, qu'il ne nécessite pas de rehausse mitoyenne et qu'il est dès lors acceptable ;

Considérant qu'en situation de fait la terrasse en façade arrière a déjà été intégrée au volume bâti, que cette modification volumétrique n'a pas été faite dans les règles de l'art et que cela implique des problèmes de stabilité et de performance énergétique de l'enveloppe du bien (déperdition thermique importante) ;

Considérant que le projet prévoit d'importants travaux structurels pour pallier cette problématique, que la façade arrière au rez-de-chaussée et 1^{er} étage va être reconstruite et isolée par l'intérieur en prévoyant une ouverture plus généreuse vers l'espace de jardin et que ces travaux permettent également d'améliorer l'habitabilité du logement ;

Considérant que la chambre principale présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme puisqu'elle présente une surface habitable inférieure aux 14 m² imposés, qu'une salle de bain privative y a été aménagée, qu'elle empiète sur la superficie de la pièce mais qu'elle apporte une certaine plus-value pour l'aménagement d'une suite parentale ;

Considérant que pour pallier le manque de surface, des rangements sont créés dans la pièce centrale, que l'entrée dans la pièce pourrait être cloisonnée au droit du WC et qu'une partie de la pièce centrale pourrait donc être intégrée à la chambre ;

Considérant que le reportage photographique fourni ne fait pas état de décors intérieurs intéressants à préserver et que les aménagements intérieurs ne portent donc pas atteinte à la valeur patrimoniale du bien ;

Considérant accessoirement que le logement bénéficie d'un important espace de rangement privatif dans la pièce avant du sous-sol (14m²), accessible via la cage d'escalier commune ;

Considérant que la quasi-totalité du jardin est maintenue en surface perméable à l'exception d'une dalle de béton de 2,50 m², que cependant plus de 50% de sa surface n'est pas plantée puisqu'une terrasse y est aménagée et qu'il présente donc une dérogation à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il convient de réduire l'emprise de cette terrasse afin de garantir au minimum 50 % du jardin planté ;



Considérant qu'en situation de fait les menuiseries en façade avant ont été remplacées par des châssis en PVC de couleur blanche, que les impostes des baies du 1^{er} étage sont occultées par des panneaux opaques, que des grilles de ventilation ont été posées sur les ouvrants et qu'un volet a été placé sur la baie du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'architecte précise en séance que les châssis seront remplacés dans le respect des caractéristiques d'origine

Considérant que le logement présente un aménagement rationnel et fonctionnel, qu'il est confortable et répond à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

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

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

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

- Réduire l'emprise de la terrasse afin de garantir le maintien de 50 % minimum de la surface perméable plantée
- Cloisonner la chambre principale au niveau du WC afin d'intégrer les rangements à cette dernière et garantir une chambre conforme aux normes d'habitabilité
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;
- Respecter les caractéristiques d'origine pour les châssis en façade avant ;

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-294** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Rue de Mérode 211

Demandeur / Aanvrager : Immobilière Francis Vanden Bossche - S.P.R.L. (Dessy)
 N° dossier : PU2022-294 / 13/AFD/1863531

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, 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
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

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

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

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

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

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

- Diviser le logement unifamilial en 2 unités (1 logement 1 chambre et un logement duplex 2 chambres) ;
- Déplacer et agrandir des baies internes dans l'espace commercial ;
- Ouvrir une baie dans la cage d'escalier pour l'accès au logement supérieur ;
- Couvrir la cour ;
- Obturer des baies en façade avant sur deux niveaux ;
- Supprimer les moulures encadrant les fenêtres de la façade avant ;
- Modifier les châssis ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que la division du logement unifamilial en 2 unités est envisageable sur le principe ;

Considérant que la destination commerciale du bien au rez-de-chaussée est maintenue, que les aménagements proposés permettent une utilisation plus fonctionnelle du commerce ;

Considérant que l'intégration de l'espace de la cour au commerce est tolérable en ce que cette dernière présente des dimensions réduites, qu'elle se trouve dans un bâtiment d'angle à la hauteur importante, que sa couverture n'a pas d'impact sur les logements aux étages et que ce nouveau volume est donc acceptable ;



Considérant que le logement au 1^{er} étage propose une chambre à coucher indépendante mais que cette dernière déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa superficie est insuffisante pour un logement d'une chambre (10,8m²<14m²) que néanmoins cet aménagement tire au mieux parti de la configuration de cet immeuble d'angle ;

Considérant que le logement supérieur présente une insuffisance de son éclairage pour la petite chambre à coucher au 2^e étage et que par conséquent elle déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais que la situation reste tolérable au vu de son caractère secondaire, que les dimensions de la pièce sont généreuses et que cela découle principalement de la configuration d'origine de la baie de la façade ;

Considérant que la chambre à coucher principale et le bureau sous les combles dérogent à ce même article du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette situation n'est pas acceptable en ce qu'elle découle des dimensions des fenêtres de toit et qu'il y a lieu de se conformer à cette norme relative à l'éclairage ;

Considérant que le séjour au 2^e étage de ce logement déroge également à cette norme d'éclairage, que cela découle principalement de l'obturation des baies au niveau des façades avant, que toutefois l'obturation de ces baies semble d'origine et que la situation de l'immeuble sur l'angle est propice à un bon éclairage ;

Considérant que le logement inférieur au 1^{er} étage présente un aménagement similaire de son espace de séjour ;

Considérant que les façades aux étages ont été modifiées en ce que le cintrage, l'encadrement mouluré et l'ornement aux allèges de toutes baies ont été supprimés, que cela appauvrit l'expression de la façade et qu'au moins l'encadrement en pierre bleue des baies doit être rétabli ;

Considérant que le placement des châssis en PVC pour l'ensemble des façades appauvrit et dénature le caractère classique des façades du bien et que par conséquent un retour aux châssis d'origine (matériau, coloris et divisions) est à prévoir ;

Considérant que les ferronneries des baies des portes-fenêtres à l'angle présentent un dessin simplifié, qu'au vu du reportage photographique seul la ferronnerie supérieure (2^e étage) a été remplacée et qu'il convient de retrouver des ferronneries au modèle d'origine à tous les étages ;

Considérant que les élévations projetées pour les façades au rez-de-chaussée ne fournissent que peu d'informations quant aux éléments de leur composition prévue, que certains éléments semblent incohérents (dessin des ornements supérieurs aux baies) et qu'au vu des photographies fournies de nombreux éléments ont été modifiés altérant et appauvrissant l'esthétique de ces façades :

- Suppression des ornements supérieurs en pierre bleue de 2 baies (côté avenue du Roi) ;
- La suppression du revêtement mural d'origine pour le rez-de-chaussée ;
- La suppression de baies de soupirax, de leurs châssis et de leurs ferronneries (côté rue de Mérode) ;
- Le placement d'une grille à la porte à l'angle du commerce ;
- Le remplacement de la porte d'entrée du commerce ;
- Le remplacement de la porte menant aux logements ;
- Le remplacement des châssis pour les baies de ce rez-de-chaussée ;
- Le placement d'un caisson à volets pour la porte du commerce à l'angle du bien ;

Considérant, au vu de ces nombreuses altérations, que l'expression de cet étage est dégradée et qu'il convient de retrouver les caractéristiques d'origine pour la façade du rez-de-chaussée ;

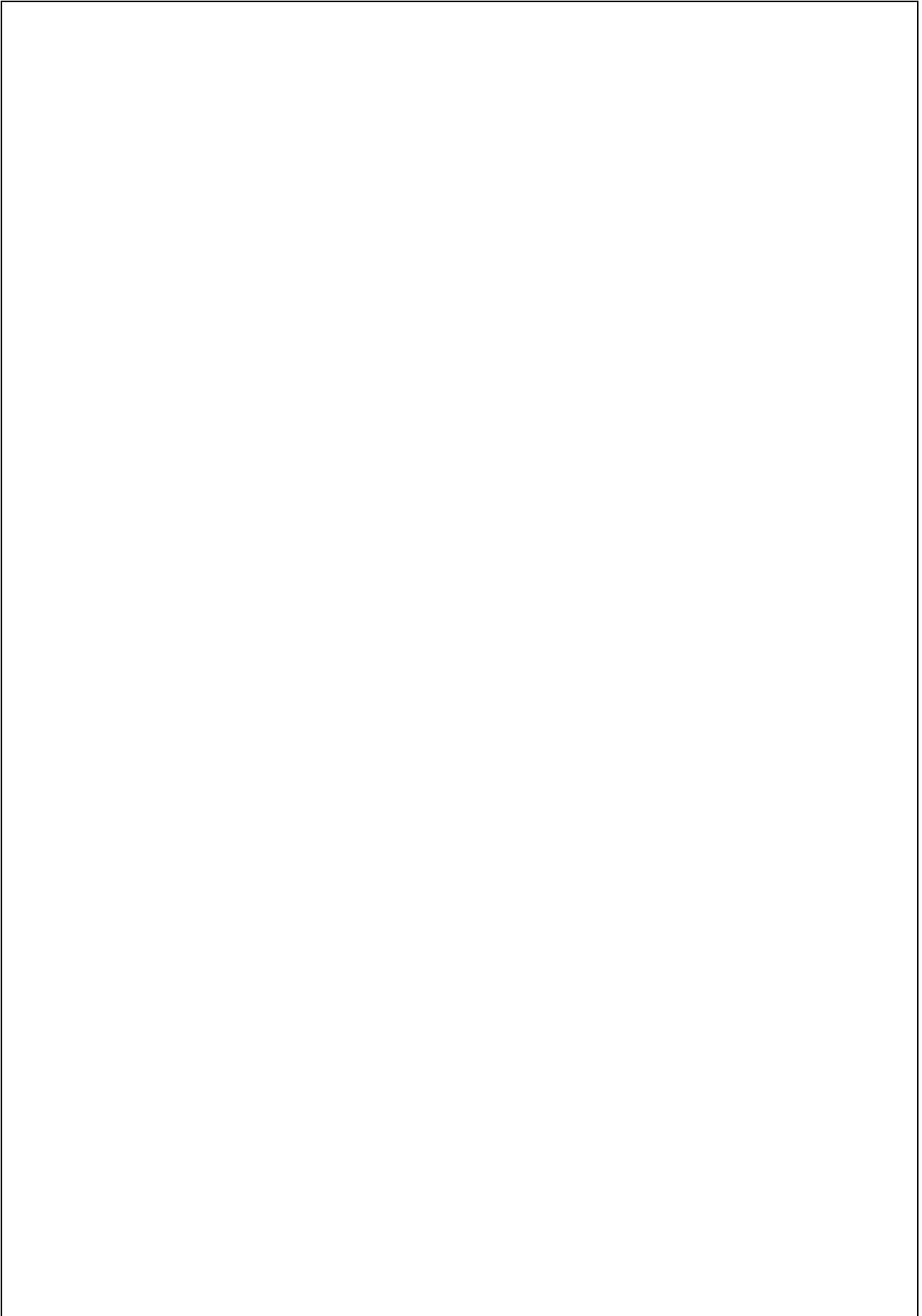
Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- **Prévoir des fenêtres de toit suffisamment grandes pour satisfaire à l'article 10 du titre II du RRU pour les chambres sous combles**
- **Rétablir l'encadrement pour les baies aux étages ;**
- **Conserver les ferronneries d'origine pour les balcons à l'angle de l'immeuble ;**
- **Prévoir des menuiseries en bois blanc respectant les caractéristiques d'origine ;**
- **Rétablir les caractéristiques d'origine pour les façades 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)

La dérogation aux articles 3 et 10 (sauf combles) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.





Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-101** : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à un logement annexé au logement arrière du bâtiment intermédiaire, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw van atelier naar een woning aansluitend op de achterste woning van het centraal gebouw, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Rue du Fort 78

Demandeur / Aanvrager : CDN IMMO - S.P.R.L. (Delaveux)

N° dossier : PU2021-101 / 13/AFD/1782136

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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. 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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant maison unifamiliale, bâtiment intermédiaire 2 maisons unifamiliales et bâtiment arrière atelier/réserve ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement et son volume, modifier le volume de liaison entre le bâtiment du milieu et le bâtiment avant et modifier la façade avant ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 06/07/2021 libellé comme suit :

...

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- *L'impact des nuisances sonores engendrées par un ajout de logement en intérieur d'îlot ;*
- *L'augmentation du nombre d'habitants dans un intérieur d'îlot déjà très dense ;*
- *La crainte de manque de places de parking engendré par l'augmentation du nombre de logements ;*
- *Le manque de qualité (lumineuse, visuelle) du logement aménagé en fond de parcelle ;*
- *Les extractions de cheminées en intérieur d'îlot ;*

Considérant que la majorité des plaintes est recevable, qu'un logement en intérieur d'îlot est propice à générer des nuisances vers le voisinage (dans un intérieur d'îlot déjà occupé par une école, générant des nuisances



sonores importantes), que l'aménagement des constructions existantes en intérieur d'îlot génère déjà des vues préjudiciables ainsi que des nuisances sonores ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/06/2021 : défavorable pour des raisons d'accessibilité au logement en fond de parcelle ;

Considérant que le volume de liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment intermédiaire, est conforme aux normes du RRU, qu'il ne soulève pas d'objection particulière ;

Considérant le retour aux caractéristiques d'origine des châssis en façade à rue, que des cintrages sont prévus pour les châssis aux étages, que ce retour à la situation de droit est le bienvenu ;

Considérant toutefois qu'une grille de ventilation est présente sur la porte d'entrée du commerce en façade à rue, que cela présente une dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant que l'extraction de cheminée située en intérieur d'îlot présente une dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les Bâtisses et est porteuse de nuisances ;

Considérant l'aménagement d'un logement dans le bâtiment en fond de parcelle, que la parcelle et l'intérieur d'îlot sont déjà fortement bâtis et denses en terme d'habitation, que ce logement est propice à générer des nuisances sonores et visuelles préjudiciables au voisinage, que le recul entre les bâtiments n'est pas suffisant pour permettre à un logement d'avoir de l'intimité, que cet aménagement n'est dès lors pas envisageable ;

Considérant que l'accès à ce logement nécessite de passer devant les fenêtres des 2 logements existants en intérieurs d'îlot et porte atteinte à l'intimité de ces logements ;

Considérant que la création d'un sas d'entrée engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur) et densifie encore l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'atelier de très petite taille ne permettant pas l'aménagement d'un logement qualitatif ;

Considérant en conclusion que la création d'un nouveau logement en fond de parcelle ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 24/01/2022 ;

Considérant que cette version visait à modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier en bureau, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade ;

Considérant que cette deuxième version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 29/03/2022 libellé comme suit :

...

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

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

Considérant que l'activité de bureau avec atelier accessoire porte atteinte aux intérieurs d'îlot suivant l'article 2.5 1° du PRAS « seuls les actes relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot » et que par conséquent le changement de destination du bâtiment arrière n'est pas recevable ;

Considérant que le PRAS a force obligatoire et réglementaire dans toute ses dispositions ;

Considérant qu'au vu de la densité bâtie de la parcelle, de la promiscuité du bâtiment arrière avec les 2 logements au centre de celle-ci, des nuisances visuelles (vis-vis) et sonores sont créées et portent atteinte à ces logements en intérieur d'îlot ;

Considérant que le volume de liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment intermédiaire est conforme aux normes du Règlement régional d'urbanisme, qu'il ne soulève pas d'objection particulière ;



Considérant le retour aux caractéristiques d'origine des châssis en façade à rue, que des cintrages sont prévus pour les châssis aux étages, que ce retour à la situation de droit est le bienvenu ;

Considérant que les plans projetés fournis ne permettent pas d'évaluer l'aménagement de la cour, qu'au vu du plan annexé à la note explicative cette dernière déroge à l'article 13 de titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que moins de 50% de sa superficie est rendue perméable ;

Considérant en conclusion que la création d'un bureau en fond de parcelle ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à l'extension du logement arrière du bâtiment intermédiaire, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Ouvrir une large baie pour le séjour au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- Construire un escalier et ouvrir une trémie pour le bâtiment arrière ;
- Construire un volume de liaison entre le bâtiment intermédiaire et le bâtiment arrière ;
- Modifier le coloris des châssis de la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023

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 la proposition a été revue, que cette nouvelle configuration est envisageable en ce qu'elle vise à étendre le logement arrière du bâtiment intermédiaire au bâtiment arrière ;

Considérant que la liaison des deux bâtiments permet une utilisation plus optimale de ces deux entités, réduit la promiscuité avec le logement existant (partie avant du bâtiment intermédiaire) et qu'elle privatise cet arrière de parcelle dans le cadre d'une seule unité ;

Considérant que le volume de connexion entre les deux bâtiments déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il s'avance au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle mais qu'une telle situation reste cependant acceptable car le volume est relativement réduit au vu de l'espace libre restant, qu'il permet la création d'un patio aménagé pleine terre en fond de parcelle contribuant à l'amélioration de la qualité de l'intérieur de l'îlot et de l'habitabilité du logement proposé ;

Considérant qu'en plus de la création du patio aménagé en pleine terre, la toiture de ce nouveau volume de liaison est végétalisée contribuant également à l'embellissement de l'intérieur d'îlot, de la stimulation de la biodiversité et à la bonne gestion des eaux de pluie au sein de la parcelle ;

Considérant que le séjour du logement déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa superficie est insuffisante mais que cela reste tolérable au vu de la bonne hauteur sous plafond, l'ouverture des volumes, l'espace de rangement complémentaire dans le couloir de liaison et que l'espace « bureau » au niveau de l'entrée pourrait être aménagé en vue d'offrir de l'espace supplémentaire au séjour ;

Considérant que le logement comprend deux chambres à coucher, qu'au vu de la configuration du bâtiment arrière l'espace sous combles laisse présager son utilisation en tant que chambre supplémentaire mais qu'un tel aménagement ne peut être toléré car la hauteur sous plafond dans la pièce est insuffisante pour accueillir une pièce habitable et qu'il convient d'y aménager un espace de rangement ;

Considérant le retour aux caractéristiques d'origine des châssis en façade à rue, que des cintrages sont prévus pour les châssis aux étages, que ce retour à la situation de droit est le bienvenu ;

Considérant toutefois qu'aucune indication précise pour le nouveau coloris proposé n'est fournie (ton gris), qu'au vu du caractère néoclassique de la façade un tel coloris dénaturerait son expression et qu'un retour à la teinte blanche ou au bois naturel est à prévoir ;

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

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

- **Ne prévoir qu'un espace de rangement pour la pièce sous les combles du bâtiment arrière ;**
- **Prévoir un ton bois naturel ou blanc pour les châssis de la façade ;**



Les dérogations aux articles 4 du titre I et 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-291** : modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau à logement (studio PMR), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van bureau naar woning (studio PBM), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Rue Théodore Verhaegen 155

Demandeur / Aanvrager : The Beanstalk - S.P.R.L. (Gaasbeek)

N° dossier : PU2022-291 / 13/AFD/1863085

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, 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 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau à logement (studio PMR), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Supprimer une partie de l'annexe en vue de dégager une petite cour ;
- Modifier la porte d'entrée au rez-de-chaussée ;
- Modifier le coloris façade au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023 ;

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

Considérant que le projet propose l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée de l'immeuble, qu'au vu de la configuration de la façade à ce niveau, l'intimité nécessaire à un logement n'est pas garantie ;



Considérant, en effet, que la vitrine d'origine possède une surface vitrée importante offrant une exposition directe du logement proposé sur l'espace public et que la baie est également basse par rapport au trottoir ;

Considérant la situation du bien sur une voirie régionale fortement fréquentée (circulation automobile et piétonne, passage du tram, ...), accentuant l'inconfort de ce logement ;

Considérant que l'utilisation de ce rez-de-chaussée en tant que logement laisse présager une occultation constante de la vitrine et que cela ne constitue pas une interface qualitative de l'immeuble par rapport à l'espace public, à long terme ;

Considérant que le projet prévoit d'ouvrir une partie de la cour à l'arrière mais qu'au vu des points précités relatifs à la vitrine, cette cour constituerait le seul contact réel avec l'extérieur pour le logement et qu'étant donné sa superficie réduite, le dégagement vers l'intérieur d'îlot n'est pas suffisant ;

Considérant en effet que la cour présente une configuration exiguë et est enclavée par des gabarits voisins aux hauteurs importantes réduisant d'autant plus ses qualités ;

Considérant, accessoirement, que cette cour déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa surface est totalement imperméabilisée mais que sa nature enclavée ne permettrait pas, non plus, l'aménagement d'un espace en pleine terre et végétalisé qualitatif ;

Considérant que la situation légale pour ce bien est une destination de bureau avec la cour totalement couverte offrant un espace technique aux dimensions généreuses (cuisine) ;

Considérant également que la destination de bureau représente une fonction plus en adéquation avec la configuration de cette vitrine anciennement commerciale ;

Considérant qu'aucune information relative à la teinte de la façade du rez-de-chaussée n'est fournie dans la légende de l'élévation projetée mais qu'un vu des photographies du dossier, cette dernière présente un coloris modifié (teinte gris clair bleuté) et qu'un retour au coloris d'origine est nécessaire ;

Considérant que l'élévation projetée propose un soubassement en pierre bleue mais que sur base de ce reportage photographique, tous les éléments en pierre bleue de la façade du rez-de-chaussée ont été peints et qu'il convient de les décaper pour qu'ils retrouvent leur teinte naturelle ;

Considérant que le modèle de la porte menant aux logements supérieurs diffère de celui de la situation légale octroyée dans le PU 2019-53 mais que ce modèle présente une symétrie s'alignant aux divisions des châssis aux étages de la même travée, que le modèle proposé est en bois mouluré et s'accorde harmonieusement avec le caractère éclectique de la façade ;

Considérant que le projet dans son ensemble ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-135** : changer la destination du bureau au rez-de-chaussée et de la partie attenante du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (vétérinaire) et modifier la façade / de verandering van de bestemming van het kantoor op de begane grond en de kelder tot uitrusting van collectief belang (dierenarts) en het wijzigen van de voorgevel

Chaussée de Charleroi 143

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Julien De Dobbeleer

N° dossier : PU2022-135 / 13/AFD/1843661

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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



PPAS : /
 RCU : Règlement communal sur les bâtisses
 Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant 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 : caves au sous-sol, bureaux au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 5^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-174) visant à changer la destination du rez-de-chaussée de bureau en commerce avec modification de la façade avant, que ce permis a été notifié en date du 14/08/2020 ;

Considérant cependant qu'en l'absence de démarrage des travaux dans les délais impartis, le permis est arrivé à péremption ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du bureau au rez-de-chaussée et de la partie attenante du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (vétérinaire) et modifier la façade, et plus précisément :

- Modifier l'ensemble des baies et menuiseries de la façade avant au rez-de-chaussée ;
- Modifier le parement du rez-de-chaussée ;
- Aménager un cabinet vétérinaire au rez-de-chaussée et dans la partie attenante au sous-sol ;

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

Considérant les prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation, que celle-ci peut aussi être affectée aux équipements d'intérêt collectif ne dépassant pas, par immeuble, 250m², que cette superficie peut être portée à 1000m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé (PRAS prescription 2.2) ;

Considérant que le cabinet vétérinaire projeté constitue un équipement de santé, que le projet prévoit 194 m² de superficie pour ledit cabinet et est donc conforme à ces prescriptions ;

Considérant que les nuisances sonores d'un cabinet vétérinaire sont limitées et dépendent, comme pour toute occupation, de la bonne gestion des lieux ;

Considérant que le cabinet vétérinaire dispose d'une entrée distincte de celle des logements des étages, et ne dispose d'aucun accès à leurs parties communes, que leur intimité se voit de la sorte préservée ;

Considérant dès lors que le changement de destination est compatible avec les prescriptions de la zone et le voisinage ;

Considérant que le projet propose de se rapprocher du PU2018-174 pour les modifications de la façade ;

Considérant que la façade avant actuelle au niveau du rez-de-chaussée est le résultat d'une intervention malheureuse (années 70), qu'un retour à la situation d'origine est bienvenu ;

Considérant que le dessin des menuiseries reprend celui du PU2018-174, que celles-ci sont prévues de teinte claire plutôt que de teinte noire ;

Considérant qu'une teinte distincte de celle des étages est envisageable afin de marquer la fonction du rez-de-chaussée, qu'il y aurait cependant lieu de préciser le RAL prévu afin de statuer sur son harmonie avec les teintes de la façade ;

Considérant également que des encadrements en pierre étaient prévus autour des baies, que le projet actuel prévoit de les remplacer par un enduit sculpté de teinte pierre blanche conformément au reste du parement du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette modification est peu perceptible, que l'esthétique générale de la façade n'est pas altérée ;



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

- Prévoir la même teinte qu'aux étages pour les menuiseries en façade avant ;

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-325** : modifier le nombre et la répartition des logements, la destination du rez-de-chaussée de bureau de profession libérale à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse au 3^e étage / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de bestemming van de begane grond van bureau met vrij beroep naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van een terras op de 3^e verdieping

Rue de la Source 63

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Frédéric Deslypere et Madame Hélène Gutt

N° dossier : PU2022-325 / 13/AFD/1866745

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (éclairage naturel)

REPORT D'AVIS en attente d'une visite sur place

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-321** : modifier la façade, placer une enseigne parallèle à la façade et placer une installation technique sur une toiture annexe / het wijzigen van de gevel, het plaatsen van een evenwijdig uithangbord en van een technische installatie op het dak

Rue Dejoncker 21

Demandeur / Aanvrager : VIVICO - S.P.R.L. (Pham)

N° dossier : PU2021-321 / 13/AFD/1823693

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 3 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 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 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)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art. 6 (toiture)

art. 10 (éléments en saillie sur la façade à rue)

Règlement Communal sur les Bâtisses

art. 46A (enseignes, panneaux publicitaires)

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 qu'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 des logements au n° 19 ont été modifiés (proportion des parties pleines et vitrées) ;
- Une installation technique de ventilation a été installée en toiture de l'immeuble au n° 21 ;

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^{er} 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^{er} étage incluant l'évacuation de la hotte professionnelle

Considérant que la présente demande vise à régulariser la situation et donc à modifier la façade, placer une enseigne parallèle à la façade et placer une installation technique sur une toiture annexe et plus précisément :

- Placer une tente solaire
- Placer des luminaires acier ton rouille/vert
- Placer une enseigne parallèle à la façade
- Placer une tente solaire
- Placer des installations techniques sur la toiture plate de l'annexe



Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente dès lors que le placement d'une hotte à usage non domestique avait déjà octroyé dans le PU2017-290 et qu'il était prévu d'intégrer son conduit d'évacuation à l'intérieur du volume bâti ;

Considérant toutefois que le procès-verbal mentionne une hotte sur la toiture plate de l'annexe, que cette dernière n'est pas représentée dans la présente demande, qu'il y a lieu de se conformer au PU2017-290 ou d'obtenir un nouvel avis favorable du SIAMU le cas échéant et qu'elle devra également être conforme à l'art. 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- La crainte des dégradations de la façade suite à la pose 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 ;
- Les nuisances sonores et esthétiques des installations techniques en toiture ;

Considérant que la demande vise donc à régulariser le placement d'une enseigne et de luminaires en façade avant, que ces dispositifs sont en place depuis au moins juillet 2021 au vu des images Google Street View ;

Considérant que l'enseigne parallèle à la façade présente une dérogation à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses dès lors qu'elle est placée à moins de 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir, que la dimension de cette enseigne est réduite, qu'elle ne nuit pas à l'esthétique de la façade et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que 2 luminaires ont également été placés, que ces derniers sont dérogoratoires à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) dès lors qu'ils sont en saillie de plus de 12 cm sur les premiers 2,50 m de hauteur de la façade, que toutefois ces derniers sont acceptables vu qu'ils n'encombrent pas le passage des usagers de la voie publique dès lors qu'une partie du trottoir est dédiée aux terrasses des commerces HoReCa du quartier et que la voirie est piétonne ;

Considérant que le projet prévoit également de poser une tente solaire sur toute la largeur du rez-de-chaussée commercial, que l'emprise de la tente solaire s'arrête avant la porte d'entrée des logements, qu'elle est conforme aux règlements en vigueur et qu'elle ne soulève pas d'objection majeure ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures possibles pour garantir la compatibilité entre le commerce HoReCa avec la fonction de logement aux étages ;

Considérant qu'en situation de fait l'entièreté de la façade a été recouverte de crépis, contrairement à l'enduit mentionné dans le permis précédent, que les encadrements des baies au rez-de-chaussée sont de la même couleur que le reste de la façade et non pas en gris clair comme pour les baies des étages ;

Considérant que ce traitement de la façade ne soulève pas d'objection majeure puisqu'il ne dénature pas l'esthétique générale de la façade néoclassique, que toutefois il y a lieu de mettre à jour la légende sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande vise principalement à régulariser l'installation d'éléments techniques en toiture, qu'une pompe à chaleur, un groupe de pulsion d'air ainsi qu'une prise d'air pour ventiler les locaux ont été placés sur la toiture plate de l'annexe, que ces éléments engendrent une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'ils sont susceptibles d'engendrer d'importantes nuisances sonores et visuelles pour les habitants de l'îlot, que cela est accentué par la position proche de l'angle de l'îlot et qu'il y a donc lieu de les intégrer au volume existant ;

Considérant également que le reportage photographique fait état d'une toiture plate non végétalisée, que le PU2017-290 conditionnait la végétalisation de cette toiture et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

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

- **Se conformer au PU2017-290 pour la hotte à usage non domestique et son évacuation ;**
- **Se conformer à l'art. 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;**
- **Ne pas placer les installations techniques en toiture et les intégrer au volume bâti**
- **Mettre en œuvre la toiture verte conditionnée dans le PU2017-290**



- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, ...) afin de garantir la compatibilité du commerce HoReCa avec la fonction de logement aux étages
- Mettre à jour la légende qui accompagne les documents graphiques

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 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses et l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-163** : rendre le logement de l'entresol avant indépendant du commerce du rez-de-chaussée de gauche, avec une nouvelle répartition, la création de baies et la modification de la façade avant au rez-de-chaussée / de tussenverdieping links onafhankelijk maken van de winkel op de gelijkvloers, met een nieuwe indeling, het creëren van baaien en het wijzigen van de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping
Rue de la Bonté 11

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Guido Pantano
N° dossier : PU2022-163 / 13/DER/1846893

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ILOT N° 32 délimité par l'avenue Louise, rue blanche, rue de Livourne et rue de la Bonté - Ilot n° 33 délimité par l'avenue Louise, rue de la Bonté, rue Berckmans et chaussée de Charleroi ».

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 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

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)

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité au 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 du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, deux magasins et deux arrière cuisines au rez-de-chaussée, deux logements liés aux deux magasins à l'entresol, un logement de 2 chambres à chaque niveau du 1^{er} au 4^e étage pour le bâtiment avant, et un logement unifamilial dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme en parallèle (PU2022-167) portant sur le changement de destination d'une partie du sous-sol, du rez-de-chaussée et de l'entresol, de commerce/logement en équipement culturel (école de musique) avec la création d'une baie et des modifications en façade avant au rez-de-chaussée ;



Considérant que cette demande, introduite par un autre demandeur, a fait l'objet d'une enquête publique aux mêmes dates que la présente demande et est également de passage en commission de concertation du 21/03/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à rendre le logement de l'entresol avant indépendant du commerce du rez-de-chaussée de gauche, avec une nouvelle répartition, la création de baies et la modification de la façade avant au rez-de-chaussée et plus précisément :

- Condamner l'accès direct depuis le commerce situé à gauche au rez-de-chaussée vers l'entresol et créer deux nouvelles portes d'accès ;
- Diminuer la superficie du logement situé à l'entresol avant ;
- Modifier le revêtement, fermer une baie et créer des évacuations en façade avant au rez-de-chaussée et modifier les châssis à l'entresol ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que la fermeture de l'accès à l'escalier depuis le rez-de-chaussée et le maintien de l'escalier permet toujours un retour à la situation initiale (avec permis d'urbanisme) ;

Considérant que la configuration du commerce de gauche du rez-de-chaussée n'est pas modifiée hormis le cloisonnement devant l'escalier et le déplacement de la porte d'accès intérieure vers le commerce, qui ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la division parcellaire entre la rue Berckmans 1/1A et la rue de la Bonté n°11 n'est pas correcte au niveau du cadastre, qu'une baie au rez-de-chaussée vers cet aéra est obturée, mais qu'elle n'est pas indispensable à la viabilité du commerce, bénéficiant d'une large baie en façade avant et en façade arrière vers la cour de l'immeuble ;

Considérant que le logement transformé de l'entresol entraîne un déplacement de l'entrée directe vers celui-ci et une diminution de sa superficie, au niveau de l'entrée et au niveau des pièces de vie ;

Considérant en effet que le hall d'accès intérieur au logement a été réduit à un rangement attenant à la nouvelle cuisine, mais que cela a pour effet d'engendrer une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la superficie de la cuisine ;

Considérant néanmoins que la superficie réduite au niveau de l'ancien hall d'accès ne sera pas suffisante pour atteindre les 8m² minimum pour la superficie de la cuisine ;

Considérant également que la superficie globale du logement a été réduite (dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme), par l'annexion de la pièce avant de droite, au logement arrière permettant à celui-ci de bénéficier d'une double orientation et d'une ouverture en façade avant (évacuation en cas d'urgence, déménagement) - voir PU2022-167, que le nombre de logement au 1^{er} étage n'est pas modifié ;

Considérant donc, qu'au vu des nouvelles superficies restantes (+/-31m² hors salle de bains et hall), un logement de type studio est plus adapté, en ouvrant l'espace cuisine sur la pièce de séjour ;

Considérant qu'un studio à l'entresol (conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme) pourrait en effet être acceptable dans cet immeuble de coin composé de 4 logements de 2 chambres aux étages, et situé dans une zone de forte mixité au Plan régional d'affectation du sol, pour permettre une certaine mixité de type de logements ;

Considérant toutefois que le demandeur précise en séance qu'il s'agit d'une situation ancienne, (avant 2000 et l'entrée en vigueur du RRU), que cette situation serait décrite dans l'acte d'achat de ce logement ;

Considérant que les plans d'archives mentionnent que les montants du rez-de-chaussée sont en pierre de taille enrobés de béton (voir plan du rez-de-chaussée du 15/01/1937) ;

Considérant que le parement actuel est un crépi de ton blanc sur l'ensemble de la façade, qu'il est uniforme, qu'il s'harmonise aux façades environnantes et qu'il est conforme au Plan particulier d'affectation du sol « Louise » ;

Considérant que la baie de gauche, condamnée au niveau du soubassement, est toujours existante (voir photo remise sous-sol), et considérant qu'il y a lieu de supprimer la fermeture afin de retrouver une ventilation et un éclairage naturel de la remise du commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant que la baie centrale dans le soubassement, comportant des grilles d'évacuation de l'air vicié (ouvertures d'évacuation mécanique) en dérogation à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ne concerne pas la présente demande, ces évacuations proviennent en effet d'une pièce en sous-sol liée à la demande de permis



d'urbanisme PU2022-167 (mauvais encadrement des objets de demande dans les deux dossiers, confirmé par le demandeur en séance) ;

Considérant que le châssis en bois de la vitrine commerciale a été repeint en bleu/gris pour s'harmoniser à la teinte des châssis existants des étages ;

Considérant que les caractéristiques d'origine des châssis des étages ont été modifiées (divisions, matériaux, teinte, ...), que la demande ne concerne que trois des châssis de l'entresol (en partant de la gauche) ;

Considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, que les caractéristiques d'origine des châssis doivent être retrouvées (divisions, proportions, relief des profils, couleur) sur l'ensemble de la façade lors du prochain changement des châssis ;

Considérant que la demande ne porte pas sur les enseignes ;

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

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

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

- **Soit fournir l'acte de base de l'immeuble démontrant la répartition l'ancienneté de la modification de la répartition des logements, soit aménager la cuisine en espace ouvert pour rencontrer les normes de superficie du titre II du RRU**
- **Retrouver les caractéristiques d'origine (divisions, proportions, relief des profils, couleur) des châssis sur l'ensemble de la façade, lors du prochain changement général des châssis ;**

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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I et proposition PEB).

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-167** : changer la destination d'une partie du sous-sol, rez-de-chaussée et entresol de commerce/logement en équipement culturel (école de musique) avec la création d'une baie et la modification de la façade avant au rez-de-chaussée / wijziging van het gebruik van een deel van het kelderverdieping, de gelijkvloerse verdieping en de tussenverdieping van een winkel/woning naar een culturele voorziening (muziekschool) met het creëren van een baai en het wijzigen van de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping

Rue de la Bonté 11

Demandeur / Aanvrager : Madame Paulina Lazar
N° dossier : PU2022-167 / 13/VFD/1847214

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 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 : plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ILOT N° 32 délimité par l'avenue Louise, rue blanche, rue de Livourne et rue de la Bonté - Ilot n° 33 délimité par l'avenue Louise, rue de la Bonté, rue Berckmans et chaussée de Charleroi ».

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 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement).

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

DEROGATIONS : /

art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité au 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 du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, deux magasins et deux arrière cuisines au rez-de-chaussée, deux logements liés aux deux magasins à l'entresol, un logement de 2 chambres à chaque niveau du 1^{er} au 4^e étage pour le bâtiment avant, et un logement unifamilial dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme en parallèle (PU2022-163) portant sur la volonté de rendre le logement de l'entresol avant indépendant du commerce du rez-de-chaussée de gauche, avec une nouvelle répartition, la création de baies et la modification de la façade avant au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette demande, introduite par un autre demandeur, a fait l'objet d'une enquête publique aux mêmes dates que la présente demande et est également de passage en commission de concertation du 21/03/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le commerce du rez-de-chaussée (accès public) au sous-sol et l'entresol avec changement de destination d'une partie du logement et à modifier la façade au rez-de-chaussée et plus précisément :

- Modifier la destination de la cave du magasin en sous-sol vers une salle de musique, avec des travaux structurels ;
- Modifier la destination de la pièce avant à l'entresol, de chambre en salle de musique avec l'ouverture d'une baie et la modification de la répartition du logement situé à l'arrière du bâtiment avant ;
- Modifier le revêtement, fermer une baie et créer des évacuations en façade avant au rez-de-chaussée et modifier un châssis à l'entresol ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, une réclamation a été introduite portant sur les nuisances, principalement sonores, que pourrait apporter le changement de destination en école de musique des pièces arrière du bâtiment principal, pour les habitants de l'immeuble et pour le logement arrière situé en intérieur d'îlot ;

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

Considérant que la modification partielle de la destination du logement du 1^{er} étage est contraire à la prescription 0.12 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Considérant en effet que l'école de musique privée ne relève pas de l'équipement collectif mais du commerce de service ;

Considérant que le PRAS a force obligatoire et réglementaire dans toutes ses dispositions ;

Considérant l'absence d'avis du SIAMU à ce jour ;

Considérant que la configuration de la pièce au sous-sol et son accès se prêtent peu à l'accueil de public ;

Considérant que le projet prévoit des évacuations de hotte et WC en façade à rue, en dérogation aux article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et 63 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'utilisation des lieux en salle de musique peut effectivement générer des nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant que l'aménagement du logement n'est pas précisé dans les plans, qu'en situation légale la pièce arrière au rez-de-chaussée est une cuisine liée au logement ;

Considérant que le parement actuel est un crépi de ton blanc sur l'ensemble de la façade, qu'il est uniforme, qu'il s'harmonise aux façades environnantes et qu'il est conforme au Plan particulier d'affectation du sol « Louise » ;

Considérant que la baie de droite au niveau du soubassement, présente sur la façade avant semble ne jamais avoir été réalisée ;



Considérant que les châssis en bois de l'ancienne vitrine commerciale ont été repeints en bleu/gris pour s'harmoniser à la teinte des châssis existants des étages ;

Considérant que les caractéristiques d'origine des châssis des étages ont été modifiées (divisions, matériaux, teinte,...), que la demande ne concerne qu'un seul des châssis de l'entresol (le dernier à droite) ;

Considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, que les caractéristiques d'origine des châssis doivent être retrouvées (divisions, proportions, relief des profils, couleur) sur l'ensemble de la façade lors du prochain changement des châssis ;

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

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il s'agit de régulariser la situation en fonction d'une future vente et qu'il serait dès lors plus judicieux de ne pas se borner à régulariser la situation de fait ;

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