



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 18 avril 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 18 april 2023

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/Secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Guffens

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Moeneclaeys

**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 PU2022-212 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée de Charleroi 225</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IBAN GROUP</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-295 : transformer 4 immeubles de bureaux garages et logements en un ensemble de 17 logements et bureaux avec modification des façades, des volumes, réalisation de travaux structurels et aménagement de terrasses / de verbouwing van 4 kantoor, garages en woningen gebouwen tot een complex van 17 woningen en kantoren met wijziging van de gevels, van de volumens, uitvoering van structurele werken en inrichting van terrassen : Rue Jourdan 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Caisse de prévoyance des avocats, des huissiers de justice et autres indépendants (Verbeek)</p>
Point 4. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-16 : modifier les aménagements intérieurs du duplex du Rez-de-chaussée et du 1er étage, le volume construit et les façades avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen van het duplex op de begane grond en de eertse verdieping, het gebouwde volume en de gevels met realisatie van structurele werken : Rue Gisbert Combaz 23</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jonathan SMYTH</p>
Point 5. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-10 : modifier le nombre et la répartition des logements en changeant la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant en logement, modifier les façades et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met de verandering van de commerciële bestemming van de begane grond van handel tot woning, wijziging van de gevels en uitvoering van structurele werken : Rue de l'Hôtel des Monnaies 160</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Elodie Deceuninck</p>
Point 6. 11:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-283 : prolonger le logement du 3e étage dans les combles avec modification du volume et réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van de 3de verdieping tot de kelder met wijziging van het volume en uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras : Rue Jean Robie 22</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Serge & Linda Tavitian - Goenen</p>
Point 7. 11:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-288 : modifier la destination des niveaux supérieurs de bâtiment arrière d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et la façade / het wijzigen van de bestemming van de bovenste verdiepingen van het achtergebouw van atelier naar woning, het aantal et de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen en de gevel : Rue de l'Argonne 27</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMO AKDENIZ - S.A. (Akdeniz)</p>
Point 8. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-193 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin (librairie) à restaurant, le volume, la façade, placer une tente solaire, des panneaux brise vent et des spots / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond van winkel (boekhandel) naar restaurant, het volume, de gevel, het plaatsen van een zonnentent, windschermen en spots : Chaussée de Forest 120</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : STERNA - S.P.R.L. (Greco)</p>
Point 9. 14:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-118 : changer l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, modifier le volume avec travaux structurels, la façade, et placer 1 tente solaire et 1 enseigne / het veranderen van het gebruik van een deel van de begane grond van commerciale tot restaurant, het wijzigen van het volume met structurele werken, het voorgevel, en het plaatsen van een zonnentent en een uithangbord : Rue Dejoncker 23</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GESTI Partners - S.P.R.L. (KARAGANIS)</p>



Point 10. 14:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-197 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et placer une hotte non domestique / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het plaatsen van een niet huishoudelijk afzuigkap : Rue Théodore Verhaegen 5</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Ghali AIT LHADJ</p>
Point 11. 15:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-143 : changer l'utilisation du local de vente lié à l'imprimerie en activité de production de service matériel (entrepôt pour entreprise de plafonnage), en équipement d'intérêt collectif (lieu de culte) et en commerce de service (car-wash manuel), modifier le volume et réaliser des travaux structurels / de verandering van het gebruik van de verkoopruimte verdonden let de drukkerij tot materiële dienst productieactiviteit (magazijn voor plafondbedrijf), dienstenhandel (car-wash) en voorziening van collectief belang (voorziening voor erkende eredienst), het wijzigen van het volume en de uitvoering van structurele werken : Rue du Croissant 14</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Corneliu & Maria Nedelcu</p>
Point 12. 15:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-26 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de restaurant à café, modifier la façade, placer une tente solaire et une hotte (fumoir) / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond van restaurant tot café, het wijzigen van de gevel, het plaatsen van een zonnetent en een afzuigkap (rookkamer) : Chaussée de Waterloo 285</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : All Business Services - S.A. (De Potter)</p>
Point 13. 16:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-30 : modifier la façade au rez-de-chaussée / het wijzigen van de voorgevel op de begane grond : Chaussée de Waterloo 219</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Haydee Quispe Navarro</p>
Point 14. 16:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-315 : placer un dispositif publicitaire en voirie communale / de plaatsing van een reclameapparaat op een gemeentelijke weg : Rue de Lombardie 16</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : JCDecaux Street Furniture (Blaise)</p>
Point 15. 16:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-12 : modifier les aménagements intérieurs du logement des 2e et 3e étages avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning van de tweede en derde verdiepingen met uitvoering van structurele werken : Rue de Roumanie 27</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Olivier Thieffry</p>
Point 16. 17:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-23 : changer l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol, de commerce en commerce de services (agence d'interim) avec travaux structurels, modification de façade et placement d'enseignes / wijziging van het gebruik van een deel van de gelijkvloerse verdieping en de kelder van een handelszaak in een dienstverlenend handelszaak (interimbedrijf) met structurele werkzaamheden, wijziging van de gevel en plaatsing van uithangborden : Chaussée de Charleroi 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : DAOUST - S.A. (De Ryck)</p>
Point 17. 17:30	<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> <p>21/03/2023</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-212** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Chaussée de Charleroi 225

Demandeur / Aanvrager : IBAN GROUP

N° dossier : PU2022-212 / 13/AFD/1851887

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.6 (toiture)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre VI

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

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

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 20 (Vitrines)

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Règlement Communal sur les Bâtisses

art. 46A (Enseignes et publicités)

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

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



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

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

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements
- Aménager un logement 1 chambre
- Aménager un triplex 2 chambres
- Ouvrir des baies
- Créer des escaliers secondaires privés
- Modifier l'inclinaison des versants de toiture
- Rehausser le bâtiment
- Remplacer les menuiseries de la façade avant
- Modifier la vitrine commerciale du rez-de-chaussée
- Créer une mezzanine au rez-de-chaussée commercial

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet de deux précédentes demandes de permis d'urbanisme visant à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades (PU2020-101 et PU2021-126), que ces dernières ont toutes les deux été refusées au motif des modifications volumétriques importantes et de la densification excessive de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande vise à maintenir le rez-de-chaussée commercial et à diviser la maison unifamiliale, que le nombre de logements a été revu à la baisse et que les modifications de gabarits sont limitées ;

Considérant que le volume d'annexe de gauche est reconstruit avec un niveau de plancher supplémentaire (R+2), que l'augmentation volumétrique est limitée et qu'elle n'entraîne pas de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'urbanisme puisque le bien concerné par la demande est le moins profond ;

Considérant que le volume de toiture est également modifié, que la poutre faitière est décalée, que ces travaux engendrent une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que l'immeuble est plus haut que les constructions voisines, que cette dérogation est minime et qu'elle n'a pas d'impact sur les constructions voisines ;

Considérant que 2 entrées distinctes sont rétablies pour les logements et le commerce, qu'un couloir d'accès à la cage d'escalier commune est recréé dans la prolongation de l'entrée privative, que l'entièreté du sous-sol est donc attribuée aux logements ;

Considérant que plusieurs caves ainsi qu'un local vélos et poussettes sont aménagés et qu'il est donc supposé que chaque logement possède des espaces de rangement privatif de taille généreuse ;

Considérant que l'aménagement d'une entrée privative pour les logements est bienvenu ;

Considérant que l'aménagement du commerce est également revu, que la dalle de béton surélevée est démolie, que le nouveau plancher est remis au même niveau que celui du trottoir ;

Considérant que la mezzanine sur tout le pourtour de la pièce n'est pas maintenue, qu'une nouvelle mezzanine est construite au-dessus de la partie centrale du commerce, qu'elle est accessible via un nouvel escalier en colimaçon et qu'elle donne accès au 1^{er} étage de l'annexe dans lequel est aménagé un bureau attenant au commerce et un sanitaire ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager un logement 1 chambre au 1^{er} étage et un triplex 2 chambres aux 2^e et 3^e étages et combles, qu'au vu des superficies de l'immeuble (R+2+T) la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe et que le nombre de logements a été revu à la baisse par rapport aux demandes de permis précédentes ;

Considérant que le premier logement se déploie sur l'ensemble du 1^{er} étage, que les pièces de vie sont aménagées dans la pièce avant, qu'une petite cuisine cloisonnée empiète légèrement sur la pièce arrière où est aménagée la chambre et que la salle de bain prend place au dernier niveau de l'annexe reconstruite ;

Considérant que le logement est globalement conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le séjour/salle à manger/cuisine présente cependant une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) dès lors que la surface de cette pièce est inférieure aux 28m² imposés, que toutefois cette dérogation est minime (27,60m²) et qu'elle est dès lors acceptable ;



Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du 2^e étage au profit du triplex, que les pièces de vie prennent place au 2^e étage et qu'elles sont conformes aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme tout comme les 2 chambres aménagées dans les mansardes ;

Considérant qu'un escalier en colimaçon est placé sur le dernier palier, qu'il donne accès à un bureau aménagé dans la pièce sous combles, que ce dernier est dérogatoire à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa hauteur sous plafond est inférieure à 2,30 m sur plus de 50% de sa surface habitable (2,25 m à la poutre faîtière), qu'il semble donc difficilement acceptable d'y aménager un espace habitable et qu'il est préférable de le dédier à un espace de rangement privatif supplémentaire ;

Considérant que la devanture commerciale est totalement revue, que 2 baies verticale alignées sur les baies des étages supérieurs sont recrées, que les châssis de ces baies sont subdivisés dans la longueur, que l'imposte de la porte d'entrée des logements présente la même subdivision et qu'il y a lieu de prévoir une imposte sans montant vertical ;

Considérant que ces baies du rez-de-chaussée affirment le rythme vertical de la façade et rencontrent ainsi la volonté du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il convient toutefois de supprimer le montant vertical au-dessus de la porte d'entrée ;

Considérant que cette nouvelle façade engendre des dérogations aux articles 15 (généralités), 16 (portes), 19 (fenêtres et portes fenêtres) et 20 (vitrines) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que ces dérogations sont toutefois inhérentes à la démolition de la façade d'origine autorisée dans le permis d'urbanisme de 1946 ;

Considérant que la nouvelle façade proposée présente une amélioration par rapport aux demandes précédentes, qu'elle est cohérente avec la nouvelle division de l'immeuble et que les nouvelles menuiseries respectent globalement les caractéristiques d'origine (bois, double cadre dans les impostes, ...), qu'il y a cependant lieu de préciser la teinte de ces dernières ;

Considérant que des lisses sont posées au droit de chaque baie des étages, que ces dernières ne dénaturent pas l'expression architecturale de la façade et qu'elles sont donc acceptables ;

Considérant en conclusion que, moyennant la révision de la division des menuiseries de la devanture commerciale, la nouvelle proposition permet de retrouver une cohérence architecturale sans dénaturer la façade des étages ;

Considérant accessoirement qu'il apparaît que le bâtiment a été légèrement rehaussé à l'origine, que la frise/fronton n'a pas été réalisée comme prévue puisqu'elle présente une proportion importante, que ces travaux sont visiblement d'origine et qu'ils sont dès lors acceptables ;

Considérant que les châssis de la façade arrière ne respectent pas les caractéristiques d'origine du bien au niveau du matériau des menuiseries (aluminium), que toutefois, bien que la façade arrière soit fortement visible depuis l'espace public (rue Moris), elle se situe en recul par rapport à l'espace public, que l'arbre du jardin est maintenu et que la façade garde ainsi son caractère secondaire, que ces menuiseries sont donc acceptables ;

Considérant que le local vélos situé en sous-sol est peu pratique et qu'il est possible de la prévoir au rez-de-chaussée, dans le prolongement de la cage d'escalier ;

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

- Supprimer le montant vertical dans l'imposte de la porte d'entrée
- Préciser la teinte des menuiseries (RAL à fournir)
- Garantir des chambres conformes à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme
- Ne pas aménager de local habitable dans la pièce sous combles
- Prévoir le local vélos au rez-de-chaussée
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Les dérogations aux articles 15 (généralités), 16 (portes), à l'article 19 (fenêtres et portes fenêtres) et 20 (vitrines) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », aux articles 6 (toiture) du Titre I, 3 (normes minimales de superficie) du Titre II, 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-295** : transformer 4 immeubles de bureaux garages et logements en un ensemble de 17 logements et bureaux avec modification des façades, des volumes, réalisation de travaux structurels et aménagement de terrasses / de verbouwing van 4 kantoor, garages en woningen gebouwen tot een complex van 17 woningen en kantoren met wijziging van de gevels, van de volumens, uitvoering van structurele werken en inrichting van terrassen

Rue Jourdan 33-35 et avenue de la Toison d'Or 64-65

Demandeur / Aanvrager : Caisse de prévoyance des avocats, des huissiers de justice et autres indépendants (M. Verbeek)

N° dossier : PU2022-295 / 13/AFD/1863734

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

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

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- art.4 (hauteur sous plafond)
- art.6 (porte d'entrée)
- art.10 (superficie nette éclairante)
- art.18 (local commun pour aménagement de matériel de nettoyage)

Règlement régional d'urbanisme, titre IV :

- art.4 (voie d'accès)
- art.6 (porte d'entrée)
- art.7 (emplacement de parking)
- art.10 (portes intérieures)
- art.11 (ascenseurs)

Règlement régional d'urbanisme, titre VIII :

- art.6 (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)

Considérant que les biens se situent en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que les biens sont repris à l'inventaire scientifique pour les n°64 et 65 avenue de la Toison d'Or et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) pour les n°64 et 65 avenue de la Toison d'or et pour les n°33 et 35 rue Jourdan ;



Considérant la situation légale des immeubles : garage au rez-de-chaussée avec logement unifamilial aux étages à la rue Jourdan n°33, garage à la rue Jourdan n°35, maison unifamiliale à l'avenue de la Toison d'Or n°64, bureaux et atelier à l'avenue de la Toison d'Or n°65 ;

Considérant que les biens ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (FD2020-4) visant à transformer 4 immeubles de bureaux et parking en un ensemble de 27 logements et bureaux, que ce permis a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation en date du 14/12/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à transformer 4 immeubles de bureaux garages et logements en un ensemble de 17 logements et bureaux avec modification des façades, des volumes, réalisation de travaux structurels et aménagement de terrasses et plus précisément :

TOISON D'OR n°64-65 :

- Rehausser les 2 immeubles de 3 étages ;
- Effectuer des transformations structurelles et spatiales à l'intérieur de ces 2 immeubles ;
- Aménager 11 logements au sein des 2 immeubles dont :
 - 4 logements de 1 chambre
 - 7 logements de 2 chambres
- Supprimer les bureaux au n°65 et y aménager du logement ;
- Aménager des bureaux au n°64 au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages en lieu et place du logement ;
- Aménager 7 nouvelles terrasses en façade arrière ;
- Modifier les menuiseries des façades avant existantes aux n°64 et 65 ;
- Démolir sans reconstruire le volume de l'atelier à l'arrière du n°65

RUE JOURDAN n°33-35 :

- Démolir l'immeuble du n°35 et construire un immeuble de 4 logements de 2 chambres (1 logement par étage) ;
- Rehausser l'immeuble du n°33 de 2 étages, y réaliser des transformations spatiales et structurelles et y aménager 2 logements aux étages dont :
 - 1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage ;
 - 1 logement de 4 chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- Aménager un espace pour profession libérale au rez-de-chaussée du n°33 ;
- Aménager 3 terrasses au n°33 ;
- Relier les deux immeubles au 2^e étage ;
- Modifier les menuiseries de la façade existante au n°33 ;
- Démolir sans reconstruire les 2 annexes arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- La perte de vues, d'éclairage et de luminosité qu'induirait le nouveau bâtiment et la rehausse du bâtiment existant dans la rue Jourdan pour les logements de la rue qui leur font face ;

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

GENERAL

Considérant que, par rapport à la demande de permis d'urbanisme précédemment sollicitée (FD2020-4), le nombre de logements a été revu à la baisse en passant de 27 à 17 logements ;

Considérant que les logements présentent tous une configuration de type traversant, que le projet propose une majorité de logements de plusieurs chambres (4 logements de 1 chambre et 7 logements de 2 chambres côté avenue de Toison d'Or, 5 logements de 2 chambres et 1 logement de 4 chambres côté rue Jourdan) et tend à rejoindre 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) ; que toutefois la capacité des immeubles permettrait l'aménagements de plusieurs logements de plus de 2 chambres, que la mixité de taille de logements est à cet égard un peu faible ;

Considérant que le parking pour voitures que prévoyait le projet précédent a été supprimé, que les bâtiments de l'intérieur de l'îlot sont démolis afin de créer un grand jardin, que ces aménagements proposent une amélioration substantielle des qualités paysagères de cet îlot très dense et rencontrent la volonté politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;



Considérant que l'atelier à l'arrière du n°65 avenue de la Toison d'Or présente une architecture intéressante et une valeur patrimoniale, que sa démolition est regrettable sur le principe ;

Considérant toutefois que la suppression de cette volumétrie permet de retrouver un espace perméable de pleine terre non négligeable et bienvenu dans cet intérieur d'îlot très densément bâti, que la qualité des logements projetés sur la parcelle s'en voit nettement améliorée ;

Considérant qu'un aménagement paysager est proposé dans la zone de cours et jardins recréée, qu'il y aurait toutefois lieu d'y apporter plus de précision quant aux essences des plantations projetées ;

Considérant qu'au vu de l'espace disponible, il y aurait également lieu d'y retrouver plusieurs arbres de 2^e grandeur en privilégiant des espèces indigènes ;

Considérant qu'il est prévu de placer des groupes de pompe à chaleur à l'extérieur du bâtiment au centre de la zone de cours et jardins contre le mur mitoyen du n°31 rue Jourdan, que celles-ci sont en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (toiture - éléments techniques) et sont susceptibles d'engendrer des nuisances sonores et de vibration vers la propriété contre laquelle elle s'implante ;

Considérant que l'arrêté déterminant les actes et travaux dispensé de permis d'urbanisme stipule à l'article 33/2°3 du chapitre XI que sont dispensés de permis d'urbanisme le placement, la suppression et l'enlèvement d'une pompe à chaleur au sol d'un volume capable maximal d'1 m³ à une distance de minimum trois mètres par rapport aux limites mitoyennes et non visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il y aurait lieu de s'y conformer et de déplacer la pompe à chaleur à 3m des limites mitoyennes afin de limiter son impact sur le voisinage ;

Considérant également qu'il y aura lieu de vérifier la nécessité d'introduire une déclaration d'environnement de classe 3 pour la pompe à chaleur ;

Considérant que le volume des citernes prévues côté rue Jourdan est suffisant et conforme au RRU qu'il y a cependant lieu de proposer une réutilisation de l'eau ;

RUE JOURDAN N°33-35

Considérant que la parcelle côté rue Jourdan est occupée actuellement par deux immeubles de gabarit bas (R et R+1+T), que les gabarits de la rue vont d'un R+1+toiture à un R+4+toiture, que sur cette portion, la rue est en déclivité ;

Considérant que le projet précédent prévoyait la démolition et reconstruction des 2 immeubles, que la présente demande prévoit de maintenir la façade de l'immeuble du n°33, que celle-ci présente un intérêt architectural justifiant sa préservation ;

Considérant que la volumétrie projetée a été revue à la baisse pour le n°33, que l'immeuble est rehaussé de 2 étages dont 1 sous toiture, que le 2^e étage s'implante en retrait de la façade en préservant la corniche d'origine ;

Considérant que la volumétrie des bâtiments s'intègre dans la continuité des gabarits moyens de la rue, que la perte de dégagement visuel pour les bâtiments d'en face est inhérente à la morphologie traditionnelle des îlots bruxellois et que les immeubles voisins ont bénéficiés d'une situation atypique amenée à évoluer ;

Considérant que la façade rehaussée est traitée en lattis de bois horizontal et qu'une toiture à versant en zinc y est prévue, que les baies s'implantent dans l'alignement de celles des étages inférieurs et présentent des menuiseries identiques ;

Considérant que le parement en bois présente une intégration peu satisfaisante au sein du bâti environnant très minéralisé, que le traitement de la rehausse en zinc permettrait de lire cet étage supplémentaire comme faisant partie de la toiture et d'alléger son expression architecturale ;

Considérant que les ferronneries du balcon du 1^{er} étage ne sont pas représentées, qu'il y aurait lieu de s'assurer de leur maintien ;

Considérant qu'hormis la façade avant, l'ensemble de l'immeuble est démoli et reconstruit ;

Considérant que l'annexe arrière au rez-de-chaussée et la terrasse qui s'y implante au 1^{er} étage dérogent à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépassent le profil mitoyen le plus



profond, que celles-ci s'implantent toutefois sur l'emprise de l'annexe d'origine et ne nécessitent pas de rehausse du mur de clôture mitoyen ;

Considérant également qu'une zone de recul plantée de plus de 1,90m est prévue depuis la limite mitoyenne, que cet aménagement permet de limiter les vues préjudiciables depuis la terrasse ;

Considérant que la terrasse projetée au 2^e étage déroge à nouveau en profondeur, que le logement concerné dispose déjà d'une terrasse généreuse au 3^e étage, qu'une telle construction n'est dès lors pas justifiée ;

Considérant la position de la terrasse du 3^e étage entre un mur mitoyen de très grande hauteur et l'annexe projetée du n°35 la rendant imperceptible depuis les propriétés voisines, que celle-ci est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet à un logement de 4 chambres de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu ;

Considérant que l'immeuble situé au n°35 ne présente pas de qualité architecturale particulière et une hauteur anormalement basse atypique au sein de la rue, que sa démolition est donc envisageable ;

Considérant que l'immeuble reconstruit présente une volumétrie dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond et le profil mitoyen le plus profond et dépasse en hauteur au niveau de l'excroissance de volume à l'arrière le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant toutefois que la parcelle de gauche n'est pas construite, que la partie de la volumétrie en excroissance dépassant en profondeur et en hauteur le profil mitoyen de droite s'implante avec un recul de plus de 3m par rapport aux deux limites mitoyennes, que cette configuration permet de limiter son impact ;

Considérant également que cette volumétrie supplémentaire est justifiée par la volonté d'aménager des logements de 2 chambres à chaque étage de l'immeuble ;

Considérant que la hauteur de la façade avant de l'immeuble projeté vient s'aligner au niveau de la corniche du n°31 de la rue Jourdan, que le dernier étage s'implante en retrait, que cette configuration permet d'alléger la visibilité de ce dernier et rend sa prégnance acceptable au sein de la rue ;

Considérant que l'expression de la façade s'inspire de celle du n°33 et de la matérialité des façades de la rue en proposant un alignement des seuils des baies des 1^{er} et 2^e étages aux bandeaux horizontaux en pierre du n°33, une composition des châssis principalement verticale et un parement en briques de teinte claire ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone A d'accessibilité, donc très bien desservie en transport en commun, que l'arrêt de métro Louise est à moins de 500m à pied ;

Considérant que le projet précédent proposait de maintenir un parking de 12 voitures dans l'intérieur d'îlot, que ce dernier induisait une dérogation importante et problématique à l'article 13 du Titre I du RRU en ce que le sous-sol occupait plus de la moitié de la zone de cour et jardin ;

Considérant que les hangars en intérieur d'îlot abritent actuellement 18 emplacements de stationnement, que la demande actuelle prévoit de les démolir et ne propose pas de recréer de stationnements ;

Considérant l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme qui prévoit au minimum 1 emplacement de parcage par logement et l'article 7 du titre IV qui prévoit un minimum d'emplacements de parking PMR et qui s'appliquent à la construction de nouveaux immeubles à logements multiples ;

Considérant également qu'un local généreux pour les vélos est proposé au rez-de-chaussée du n°35 afin de compenser l'absence de parking, que celui-ci doit être conforme à l'article 18 du titre II du RRU et qu'il y a lieu de prévoir également un emplacement pour vélo-cargo ;

Considérant que les 6 logements proposés rue Jourdan sont de plusieurs chambres et présentent des aménagements qualitatifs, que les séjours des logements J.1.2 et J.3.1 dérogent toutefois à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit d'un immeuble neuf et que la modification des baies permettrait de s'y conformer ;

Considérant également l'absence d'un local commun pour l'aménagement de matériel de nettoyage induisant une dérogation à l'article 18 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de prévoir un ;



Considérant que l'entrée du n°35 présente une différence de niveau de 15cm par rapport au trottoir, que cette situation induit des dérogations aux articles 4 et 6 du titre IV du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également la dérogation à l'article 6 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la largeur des portes d'entrée des logements, que ces dérogations ne sont pas acceptables pour un immeuble neuf ;

Considérant que la maille de la Carte des soldes admissibles de bureaux en zone d'habitation est saturée pour la zone concernée (solde négatif), que la prescription 0.14 du PRAS permet néanmoins, en zone saturée, l'implantation de professions libérales pour autant qu'elles soient localisées au sein d'un immeuble à appartements, limitées à 15% de la superficie de plancher de l'immeuble et localisées en priorité au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de l'immeuble ;

Considérant que la profession libérale projetée rue Jourdan 33 remplit ces 3 conditions ;

AVENUE DE LA TOISON D'OR 64-66

Considérant que la forme de la rehausse côté avenue de la Toison d'Or a été légèrement revue afin de créer une courbe au lieu des brisis initialement prévus, que l'esthétique générale de la volumétrie reste cependant inchangée ;

Considérant que les remarques émises pour le projet précédent restent dès lors d'actualité, que la superposition d'un attique, d'un brisis arrondi sur plusieurs étages et d'une toiture plate engendre une juxtaposition d'expressions architecturales différentes et crée un ensemble incongru, que la solution d'un brisis et d'un terrasson serait préférable et reviendrait à diminuer la hauteur de la rehausse ;

Considérant que les logements du dernier niveau sont de faible capacité (1 chambre), que la salle de bain du logement T6.2 présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant accessoirement la représentation desdites baies avec deux parties ouvrantes, que celles-ci s'apparentent à des fenêtres de toiture et qu'une composition à deux ouvrants paraît irréaliste ;

Considérant qu'au vu de la largeur de l'avenue, la rehausse présente une grande visibilité depuis l'espace public, que la typologie de toiture proposée ne s'intègre pas encore suffisamment aux façades existantes, que la suppression du dernier étage permettrait de répondre aux différentes observations émises ;

Considérant que la chambre 1 du logement T1.1, la chambre 2 du logement T3.1, et le séjour du logement T3.2 présentent un éclairage dérogeant à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations sont toutefois minimales et compensées par des hauteurs sous plafond et des superficies généreuses ;

Considérant par contre que les séjours des logements T2.1 et T4.2 présentent un éclairage insuffisant nuisant à leur bonne habitabilité, qu'il y aurait lieu de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme par l'agrandissement des baies existantes ou la création de nouvelles baies ;

Considérant également que la 2^e chambre du logement T4.1 présente une superficie en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'une légère modification des aménagements permettrait de s'y conformer aisément ;

Considérant que le placement d'un ascenseur au n°65 entraîne l'application du titre IV du Règlement régional d'urbanisme, que les aménagements projetés dérogent aux articles 4 et 6 (accès au bâtiment ne se faisant pas de plain-pied), 9 (largeur du palier entre l'ascenseur et la cage d'escalier côté Toison d'Or < 1,50m, largeur du hall d'entrée < 1,50m), 10 (distance de moins de 50cm du côté de la poignée des portes d'entrée des logements du n°65) et 11 (dimensions de l'ascenseur) ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'un immeuble existant, que sa valeur patrimoniale ne permet pas son adaptation à toutes les prescriptions du titre IV du Règlement régional d'urbanisme, que les aménagements projetés vont dans le sens d'une amélioration du confort de l'immeuble ;

Considérant que les remarques émises sur le projet précédent quant aux qualités patrimoniales, architecturales et spatiales intéressantes de l'immeuble du n°65 avenue de la Toison d'Or reste d'actualité et qu'il y a lieu de ne pas dénaturer ses qualités intrinsèques ;



Considérant que certains aménagements restent problématiques, notamment au niveau des cloisonnements prévus dans la chambre du logement du rez-de-chaussée ne permettant pas de préserver la lecture des moulures du plafond et supprimant le caractère traversant des pièces ;

Considérant également que certaines vues des cheminées existantes à démolir n'ont pas été fournies dans le reportage photo intérieur, qu'il y aurait lieu de le compléter en ce sens ;

Considérant que dans les 17 logements proposés, seul 1 logement est de plus de 2 chambres et permet d'accueillir une famille avec plusieurs enfants, que la liaison du rez-de-chaussée avec le 1^{er} étage permettrait de s'assurer du maintien des décors et de proposer un logement spacieux de plusieurs chambres ;

Considérant la haute valeur patrimoniale de l'immeuble du n°64 avenue de la Toison d'Or, que le reportage photo intérieur fourni en témoigne, qu'aucune photo n'a cependant été fournie quant aux plafonds des pièces avant et aux cheminées du 3^e étage (logement T.3.2), que ces derniers présentent un caractère patrimonial non négligeable et que les aménagements proposés ne permettent pas de les préserver ;

Considérant que le placement d'un ascenseur distribuant les niveaux de bureaux nécessite la démolition des décors muraux de la pièce arrière au 2^e étage, que la volumétrie de l'ascenseur empiète également dans la pièce et rompt la continuité du plafond mouluré, que ces modifications ne sont pas acceptables ;

Considérant que ledit ascenseur est représenté comme étant destiné aux personnes à mobilité réduite, que l'entrée dans l'immeuble ne peut toutefois se faire qu'en montant une première volée d'escaliers, que les dimensions de l'ascenseur, voire son utilité, sont dès lors questionnable ;

Considérant que l'aménagement de bureaux aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages du n°65 supprime des superficies de logement ;

Considérant toutefois que la superficie de logement supprimée est retrouvée au n°64, que la première condition de la prescription 0.12 du PRAS est dès lors remplie ;

Considérant également que l'aménagement d'espaces de bureaux permet plus aisément de préserver et valoriser les éléments de décor intérieurs dont disposent les étages concernés en ce que les bureaux ne nécessitent pas de cloisonnements, que cette destination est dès lors bienvenue ;

Considérant qu'il est prévu de régulariser la peinture des menuiseries du n°64 de bois naturel à vert gris et de remplacer les châssis du n°65 par des menuiseries en bois de même teinte, que celle-ci s'accorde harmonieusement à l'architecture des façades et ne soulève pas d'objection ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de respecter les caractéristiques d'origine pour les châssis du n°65 (imposte fixe avec deux ouvrants en partie inférieure et allège pleine avec panneau en bois mouluré pour la porte fenêtre du 1^{er} étage) afin de revaloriser la façade ;

Considérant que les 6 terrasses projetées en façade arrière du n°65 sont conformes à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et ne nécessitent aucune rehausse du mur mitoyen vers le n°66 (implantation contre un mur de clôture de grande hauteur aux 1^{er} et 2^e étages et à 3m de distance de la limite mitoyenne à partir du 3^e étage) ;

Considérant toutefois que les axonométries fournies ne représentent pas les baies de l'immeuble du n°66, que sa façade latérale présente également des oriels à chaque étage qui ne figurent pas dans la volumétrie de des axonométries, que la création de terrasses à partir du 3^e étage induit des vues préjudiciables une perte d'intimité pour les logements qui leur font face ;

Considérant qu'une réduction de la largeur des terrasses d'1m par rapport à la limite mitoyenne de droite permettrait de limiter le vis-à-vis et les constructions dans cette partie de l'îlot densément bâti ;

Considérant que le bien se situe en catégorie 3 pour les sols pollués ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet présente des qualités certaines en proposant une dédensification importante de l'intérieur de l'îlot et la création de logements de qualité mais nécessite encore des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux et de mieux tenir compte du patrimoine non négligeable et des qualités spatiales des immeubles ;

Considérant que le projet est soumis aux charges d'urbanisme en vertu de l'article 100 du CoBAT et de l'AG du 26/09/2013 ;



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

- Prévoir un bardage en zinc identique à celui de la toiture pour la rehausse de la façade avant du n°33 rue Jourdan et maintenir les ferronneries du balcon du 1^{er} étage ;
- Supprimer la terrasse au 2^e étage en façade arrière du n°33 rue Jourdan;
- Prévoir une même teinte et matérialité pour les menuiseries des n°33 et 35 rue Jourdan et un alignement du soubassement en pierre bleue en façade avant ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les séjours des logements J.1.2 et J.3.1 rue Jourdan ;
- Prévoir un local commun pour l'aménagement de matériel de nettoyage côté rue Jourdan ;
- Se conformer à l'article 6 du titre II et aux articles 4 et 6 du titre IV du Règlement régional d'urbanisme pour les logements de la rue Jourdan ;
- Revoir la volumétrie de la rehausse côté Toison d'or à la baisse (brisis et terrasson) et son expression en supprimant le dernier étage (n°64 et 65) ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les séjours des logements T2.1 et T4.2 et à l'article 3 du titre II pour la 2^e chambre du logement T.4.1 côté Toison d'Or ;
- Revoir les aménagements du logement du rez-de-chaussée au n°65 avenue de la Toison d'Or de manière à préserver le caractère traversant des pièces et les éléments de décors intérieurs (plafonds moulurés et cheminées le cas échéant) ; y prévoir un duplex avec le 1^{er} étage en plaçant un escalier interne en préservant les décors intérieurs, les cheminées et leurs manteaux ;
- Compléter le reportage photo intérieur (cheminées, décors muraux et plafonds de chaque pièce notamment pour le rez-de-chaussée du n°65 et le 3^e étage du n°64) ;
- Revoir les aménagements du logement T.3.2 au 3^e étage du n°64 en maintenant les plafonds et cheminées d'origine des 3 pièces et en supprimant les cloisonnements portant atteinte à leur maintien ;
- Supprimer l'ascenseur du n°64 avenue la Toison d'Or et maintenir les éléments de décors de la pièce arrière au 2^e étage des bureaux T.2.1 (décors muraux, portes, plafond mouluré, ...) ;
- Prévoir des châssis respectant strictement les caractéristiques d'origine pour le n°65 avenue de la Toison d'or (imposte fixe avec deux ouvrants en partie inférieure et allège pleine avec panneaux en bois mouluré pour la porte fenêtre du 1^{er} étage) ;
- Préciser l'aménagement paysager proposé (type de plantations prévues) et y prévoir plusieurs arbres de 2^e grandeur et d'espèce indigène ;
- Déplacer les installations de pompe à chaleur prévues dans la zone de cours et jardins à 3m des limites mitoyennes et au sein d'un caisson acoustique antivibratoire et esthétique ;
- Maintenir l'ensemble des éléments de décors intérieurs (portes, cheminées, plafonds moulurés, décors muraux, ...) aux n°64 et 65 avenue de la Toison d'Or, conformément au reportage photo fourni ;
- Limiter la largeur des terrasses du n°65 à partir du 3^e étage d'1m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
- Se conformer à l'article 18 du titre II du RRU et prévoir un emplacement pour vélo-cargo ;
- Se conformer aux restrictions d'usage pour les zones polluées ;
- Prévoir une réutilisation de l'eau des citernes d'eau de pluie.

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I, à l'articles 10 du titre II et aux articles 4, 6, 7, 10 et 11 du titre IV sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-16** : modifier les aménagements intérieurs du duplex du Rez-de-chaussée et du 1er étage, le volume construit et les façades avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen van het duplex op de begane grond en de eertse verdieping, het gebouwde volume en de gevels met realisatie van structurele werken
Rue Gisbert Combaz 23

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jonathan SMYTH
 N° dossier : PU2023-16 / 13/AFD/1869812

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
 en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
 PPAS : /
 RCU : Règlement communal sur les bâtisses
 Règlement communal d'urbanisme zoné : "Quartier de l'Hôtel de Ville"
 Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 Application de l'art. 126§11 du CoBAT : (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 15 (Généralités)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-329) portant sur la transformation de l'immeuble avec modification du nombre de logements, que ce permis a été notifié en date du 11/02/2010 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : maison de rapport de 2 appartements ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs du sous-sol, du rez-de-chaussée et du bel-étage, à modifier le volume construit et les façades avec réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Diviser le sous-sol afin d'aménager des locaux de rangement pour les deux logements de la maison ;
- Construire deux escaliers reliant la partie arrière du sous-sol, le rez-de-chaussée et le bel-étage afin d'aménager un logement de deux chambres ;
- Modifier le volume de l'annexe au rez-de-chaussée ;
- Modifier la façade arrière du 1^{er} étage en l'alignant aux étages supérieurs ;
- Modifier le châssis du rez-de-chaussée avant en ne respectant pas les caractéristiques d'origine ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, aucune réclamation n'a été introduite ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/03/2023 (favorable sous réserve de respecter 14 conditions) ;

Considérant que la demande vise à rectifier une situation peu confortable induite par le PU 2008-239 qui, en modifiant le nombre de logements, ne prévoyait aucun aménagement pour le duplex inférieur, la circulation entre les deux niveaux se faisant par l'escalier commun ;

Considérant que le sous-sol est divisé afin d'offrir en façade avant deux locaux de rangements pour le triplex des étages supérieurs et de privatiser l'arrière afin d'y aménager des locaux de rangement, un WC et une buanderie ;

Considérant que le placement de deux escaliers intérieurs permet de relier cette partie du sous-sol, le rez-de-chaussée et le bel étage afin de proposer un triplex de deux chambres, que cela 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 et est dès lors bien venu sur le principe ;

Considérant que les locaux du sous-sol sont accessoires et que leur accès par l'escalier commun permettrait un gain de place au rez-de-chaussée ;

Considérant que les deux cheminées le long du mitoyen de droite sont supprimées pour l'aménagement de l'escalier et de la cuisine au rez-de-chaussée, qu'il conviendrait de s'assurer que cela n'engendre pas de problème de stabilité pour les corps de cheminées toujours présents aux étages ;

Considérant cependant que l'annexe, bien qu'existante en situation de fait, déroge fortement à l'article 4 du Règlement régional d'urbanisme Titre I en ce qu'elle dépasse le mitoyen le plus profond mais dépasse également en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la parcelle, grevant un intérieur d'îlot déjà densément construit ;

Considérant que la cour résultante, de forme triangulaire, enclavée entre les mitoyens se trouve peu propice à être utilisée et que la présence légale d'une cave en sous-sol rend sa mise en pleine terre impossible ;

Considérant qu'aucune amélioration n'est proposé pour compenser le caractère fortement dérogatoire des annexes ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée a été remplacé sans respect des caractéristiques d'origine, qu'il s'agit d'un appauvrissement de la façade, en dérogation au RCUZ ;

Considérant l'espace alambiqué de la chambre arrière ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, la terrasse couverte est fermée en s'alignant à la façade arrière des étages supérieurs, que cela permet de refermer un espace résiduel, que cela n'induit aucun impact sur les propriétés voisines et permet un apport en éclairage naturel généreux à la chambre 1 ;

Considérant qu'au premier étage, un volume est créé afin d'y établir une salle de bain, que ce volume déroge à l'article 4 du Règlement régional d'urbanisme Titre I en ce qu'il dépasse en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la chambre 2 présente un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du Règlement régional d'urbanisme Titre II, mais que cette dérogation est liée à la configuration des lieux, qu'il s'agissait d'une pièce de vie couverte par permis d'urbanisme et est dès lors acceptable ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation est porteuse de nuisances pour les occupants du logement supérieur ainsi que pour le voisinage et qu'il conviendrait que l'évacuation se fasse par les conduits de cheminées existants ;

Considérant que le projet présente des améliorations appréciables pour les qualités d'habitabilité du logement mais que celles-ci se font au détriment de l'intérieur d'îlot et que le projet ne propose aucune amélioration en termes d'environnement ;

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

- Proposer une amélioration des qualités environnementales (par exemple : pleine terre et végétalisation, récupération des eaux de pluies, ...) ou limiter les nouveaux volumes en conformité au titre I du RRU,
- Restituer le châssis en façade avant en respectant les caractéristiques d'origine ;
- Se conformer à l'article 62 du règlement communal sur les bâtisses ;

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

La dérogation à l'article 10 du titre II du RRU pour la chambre à l'étage est accordée aux motifs repris ci-dessus



Point 5.

Demande retirée

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-283** : prolonger le logement du 3^e étage dans les combles avec modification du volume et réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van de 3rde verdieping tot de kelder met wijziging van het volume en uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras

Rue Jean Robie 22

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Serge Tavitian et Madame Linda Goenen

N° dossier : PU2022-283 / 13/AFD/1862007

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (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, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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

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

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 3^e étage dans les combles avec modification du volume et réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager 2 chambres sous combles pour le logement du 3^e étage ;
- Construire une lucarne en versant arrière,
- Démolir et reconstruire la toiture de l'annexe de droite ;
- Aménager une terrasse au 4^e étage ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Créer une baie dans le mur porteur du hall d'entrée vers le WC au 3^e étage ;
 - Démolir le mur entre la cuisine et la salle-à-manger au 3^e étage ;
 - Placer un escalier vers le grenier ;
 - Agrandir la baie dans le mur porteur central dans le hall de nuit au 4^e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, 1 réaction a été introduite (demande d'assister à la commission de concertation) ; que personne ne s'est présenté en séance ;



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

Considérant que le prolongement du logement du 3^e étage dans les mansardes permet d'y aménager 2 chambres et une salle de bain spacieuses et de retrouver un espace de séjour traversant qualitatif ;

Considérant également que les logements des étages sont actuellement de taille restreinte, que ces modifications permettent d'apporter de la mixité dans les typologies présentes au sein de l'immeuble et répondent à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la pièce centrale du séjour déroge à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le reportage photo intérieur laisse toutefois apercevoir que la double porte vers le bureau est vitrée, que celle-ci permet dès lors un éclairage indirect bienvenu rendant la dérogation acceptable ;

Considérant que le bureau en partie avant présente également un éclairage insuffisant, que la dérogation découle toutefois de la configuration des baies d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond et une superficie généreuses ;

Considérant également que les ouvertures et la suppression de murs permettent une plus grande ouverture entre les pièces de vie et une nette amélioration de la situation existante ;

Considérant que les 2 chambres sous combles dérogent également à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que celle-ci est compensée par la situation très en hauteur du logement ;

Considérant que la salle de bain déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional en ce qu'elle présente une hauteur sous plafond inférieure à 2,20m sur une partie de sa surface, que la dérogation est toutefois compensée par une hauteur supérieure aux 2,20m requis sur la majorité de l'emprise de la salle de bain ;

Considérant que le local archives aménagé dans le grenier présente également une hauteur insuffisante, qu'il ne peut en aucun cas être utilisé en pièce de vie ;

Considérant que la lucarne prévue en versant arrière permet d'offrir un dégagement visuel à la chambre dans laquelle elle s'implante et en améliore l'habitabilité, que, bien que sa hauteur sous plafond soit inférieure aux 2,50m requis, la dérogation est ponctuelle et compensée par une hauteur sous plafond de plus de 2,50m sur le reste de la chambre ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 4^e étage a nécessité une démolition/reconstruction de la toiture de l'annexe de droite légèrement plus bas afin de retrouver un même niveau sur l'ensemble des 2 annexes arrière ;

Considérant qu'il s'agit d'une diminution de la volumétrie bâtie, que cette modification n'a dès lors induit aucun impact négatif sur les propriétés voisines ;

Considérant également que l'aménagement de la terrasse nécessite une légère et partielle rehausse mitoyenne qui n'a pas d'impact sur le voisin ;

Considérant que le dispositif proposé est non-pérenne, qu'il y a lieu de réaliser la rehausse dans les règles de l'art ;

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

- **Maintenir une porte vitrée entre le bureau et la pièce centrale au 3^e étage ;**
- **Ne pas aménager de pièce de vie sous combles et y maintenir un local non habitable (rangement) ;**
- **Réaliser la rehausse mitoyenne dans les règles de l'art (maçonnerie).**

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-288** : modifier la destination des niveaux supérieurs de bâtiment arrière d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et la façade / het wijzigen van de bestemming van de bovenste verdiepingen van het achtergebouw van atelier naar woning, het aantal et de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen en de gevel
Rue de l'Argonne 27

Demandeur / Aanvrager : IMMO AKDENIZ - S.A. (M. Akdeniz)
 N° dossier : PU2022-288 / 13/AFD/1862931

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, 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 : /.

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 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.10 (éléments en saillie)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

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

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses :

art.62 (Souches de cheminées)

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

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 restaurant au rez-de-chaussée (bâtiment avant) et restaurant au rez-de-chaussée avec atelier à l'étage (bâtiment arrière) ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination des niveaux supérieurs du bâtiment arrière d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et la façade et plus précisément :

- Transformer l'atelier du bâtiment arrière en logement sur deux niveaux (+1 et combles) ;
- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements ;
- Modifier des éléments porteurs au rez-de-chaussée ;
- Modifier l'escalier du bâtiment arrière ;
- Modifier la vitrine du rez-de-chaussée et la porte vers les logements ;
- Modifier les châssis de la façade aux étages ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 ;

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



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

Considérant que le grand logement aux 3^e et 4^e (combles) étages tend vers la création d'une unité d'habitation de plusieurs chambres, que cela est bienvenu au vu de la volonté communale et régionale en matière de création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant cependant que ce logement présente deux dérogations à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la surface des chambres n'est pas suffisante (chambres 4 et 1) et qu'au vu des superficies que propose le logement la suppression d'une chambre pourrait être envisagée dans le but d'améliorer son habitabilité ;

Considérant également que le séjour de ce logement présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car son éclairage naturel n'est pas suffisant, qu'une telle situation n'est pas tolérable car cela découle principalement du caractère mono-orienté du séjour (vers façade avant) et la présence d'une chambre à cet étage ;

Considérant que tout le 3^e étage pourrait accueillir le séjour du logement proposé, que ce gain de superficie serait plus adéquat pour un logement de 3 chambres et que le retour à une configuration traversante de l'espace permettrait de compenser l'apport insuffisant de lumière naturelle ;

Considérant que les logements d'une chambre proposés pour les 1^{er} et 2^e étages présentent une même typologie, (appartement d'une chambre), et par conséquent ne sont pas bienvenus car cela va à l'encontre de la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies variés et permettant d'accueillir des familles avec enfants ;

Considérant de plus que ces logements dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional pour leur insuffisance en lumière naturelle dans les espaces de séjour et chambre et à l'article 3 du même règlement car la superficie minimale pour les chambres n'est pas atteinte ;

Considérant que ces dérogations relevées ne peuvent être acceptées par ce qu'elles découlent principalement de l'aménagement spatial proposé des logements et qu'un aménagement différent permettrait de les supprimer ;

Considérant que le projet propose l'aménagement d'un logement d'une chambre au étages du bâtiment arrière et que cela rajoute une unité ne répondant pas à la volonté communale et régionale précitée en matière de création de logements ;

Considérant en outre que ce logement présente une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la superficie du séjour est insuffisante, qu'au vu de la configuration spatiale de l'étage sous combles, le terme « mezzanine » ne correspond pas à la création d'un niveau complet et faiblement ouvert sur l'espace inférieur ;

Considérant que le séjour présente une dérogation à l'article 10 du même règlement pour son insuffisance en éclairage naturel ;

Considérant le caractère mono-orienté de ce logement et en enclavement (proximité de l'annexe);

Considérant que les aménagements et interventions structurelles au niveau du rez-de-chaussée pour le restaurant améliorent sa spatialité, que l'ensemble de la parcelle est bâtie et conforme pour cette activité depuis 2013 (PU 2012-1) mais qu'au vu de la forte densité du lieu une végétalisation de la toiture devrait être prévue pour offrir un meilleur cadre visuel aux logements proposés et de répondre à la volonté communale et régionale en matière d'embellissement des intérieurs d'îlots et de la bonne gestion des eaux pluviales ;

Considérant que l'aménagement d'un WC dans l'annexe à l'entresol du 3^e étage pour le duplex de 3 chambres engendre un conflit de portes avec l'accès au logement, que l'utilité de cette annexe ne se justifie pas et que sa suppression permettrait de dédensifier cette parcelle déjà saturée ;

Considérant que les documents graphiques fournis présentent des incohérences en ce que l'élévation projetée des plans de synthèse fournis ne correspond pas à l'élévation projetée des plans au grand format et qu'une correction s'impose ;

Considérant que le placement de châssis en PVC détériore l'expression de la façade au caractère néoclassique et qu'un retour aux caractéristiques d'origine pour tous les châssis aux étages est bienvenu (matériau bois, coloris blanc, division et respect du cintrage) ;

Considérant que le modèle (divisions) de la nouvelle vitrine commerciale au rez-de-chaussée ne soulève pas d'objection mais que le matériau PVC ne s'accorde pas avec le caractère architectural de la façade de l'immeuble et que le matériau est donc à revoir ;



Considérant également que le modèle et matériau de la porte d'entrée vers les logements appauvrit l'expression de la façade, que l'imposte devrait s'aligner à celui de la vitrine commerciale pour une meilleure harmonie et qu'un retour au modèle d'origine est à prévoir ;

Considérant que les photographies fournies laissent apparaître des dispositifs d'évacuation et/ou ventilation à chaque étage de la façade avant, que cela constitue une dérogation à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et à l'article 10 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme et que cela contribue à l'appauvrissement de l'expression de la façade ;

Considérant qu'en général la représentation de l'élévation projetée et sa légende sont lacunaires et ne permettent pas d'émettre un avis complet à la future expression de la façade ;

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

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-193** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin (librairie) à restaurant, le volume, la façade, placer une tente solaire, des panneaux brise vent et des spots / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond van winkel (boekhandel) naar restaurant, het volume, de gevel, het plaatsen van een zonnentent, windschermen en spots
Chaussée de Forest 120

Demandeur / Aanvrager : STERNA - S.P.R.L. (M. Grecu)
 N° dossier : PU2022-193 / 13/AFD/1849370

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones mixtes

- 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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

- art.4 (profondeur de la construction)
- art. 6 (toiture)
- art.10 (éléments en saillie sur la façade)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin (librairie) à restaurant, le volume, la façade, placer une tente solaire, des panneaux brise vent et des spots et plus précisément :

- Construire une annexe dédiée à la réserve au rez-de-chaussée ;
- Modifier la vitrine commerciale et la porte d'accès au commerce ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/03/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le changement utilisation tel que prévu ne soulève pas d'objection majeure pour autant que toutes les mesures soient prises afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...);

Considérant effectivement que le commerce est situé au droit de la place Bethléem, le long d'une voirie fortement fréquentée par les piétons, dans un pôle commercial ;

Considérant que la taille du restaurant est réduite ;

Considérant que l'implantation de ce type de commerce en zone mixte et en bordure de la place Bethléem, participe à l'animation du quartier et est conforme à la prescription 2. 5. 3° du PRAS ;

Considérant qu'au vu des photos fournies, l'annexe projetée est existante, qu'elle constitue une situation non conforme suite à sa construction sans l'obtention d'un permis d'urbanisme, qu'elle déroge à l'article 4 du titre I du



Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son volume s'avance en profondeur à plus de $\frac{3}{4}$ de la parcelle, qu'elle s'avance au-delà de la construction voisine la plus profonde et s'implante à plus de 3 m du voisin le moins profond ; que néanmoins les actes et travaux relatifs au commerce en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte à l'intérieurs d'îlot, conformément à la prescription 2. 5. 1° du PRAS et que cette annexe est indispensable à la viabilité du commerce projeté ;

Considérant que ce volume déroge à l'article 6 du titre I du même règlement car il dépasse en hauteur le voisin le plus haut (jardins de part et d'autre), qu'ici également, la dérogation est acceptable au regard de la situation en LNC et de la spécificité du commerce projeté ;

Considérant que cette dérogation doit s'accompagner de mesures compensatoires afin rencontrer la volonté communale et régionale en matière d'embellissement des intérieurs d'îlots, de stimulation de la biodiversité en milieu urbain et de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'une hotte pour la cuisine du restaurant, que son conduit d'évacuation est conforme par rapport aux règlements en vigueur dans la zone, que le bien étant situé en liseré de noyau commercial, son installation est acceptable, conformément à la prescription 2. 5. 1° du PRAS et que le caisson motorisé doit être maintenu à l'intérieur du volume bâti ;

Considérant que la modification des menuiseries appauvrit l'esthétique de la façade, que le caractère hétéroclite des différents éléments tend à surcharger cette façade à l'esthétique sommaire et que par conséquent il convient de revoir la composition de ce rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un dessin s'inspirant de caractéristiques d'origine permettrait de retrouver l'harmonie dans la composition de la façade ;

Considérant qu'une uniformité au niveau des impostes pour la vitrine principale et les portes d'accès faciliterait la lecture de la composition, que le retour à un soubassement suggéré par une allège pleine de panneaux de bois moulurés aux menuiseries amènerait du relief à l'ensemble, que cela alignerait les portes jumelles et que le retour au matériau bois de teinte blanche serait plus en adéquation avec ce bâtiment construit avant 1932, par conséquent à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la façade projetée propose le placement d'un caisson à volets blanc en partie supérieure de la baie commerciale mais que sa présence appauvrit également l'expression de la façade au rez-de-chaussée, que sa présence est acceptable moyennant l'intégration de ce dispositif dans le volume bâti de la façade et que ce dernier reste imperceptible depuis l'espace public ;

Considérant que les deux spots pour l'éclairage nocturne de la façade dérogent à l'article 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur saillie est supérieure à 12cm, que ces dispositifs sont compatibles avec la fonction et l'esthétique de la façade ;

Considérant que la présence de la tente solaire est acceptable mais que son installation le long de toute la façade ne se justifie pas en ce qu'elle assimile l'accès au logement à l'activité commerciale, qu'il y a lieu de la limiter à seulement la baie de la partie commerciale ;

Considérant que le projet prévoit également le placement de 2 panneaux latéraux rétractables et démontables de part et d'autre de l'immeuble afin de protéger la clientèle du vent, que ce dispositif engendre une dérogation à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elles présentent une saillie largement supérieure à 12 cm, que toutefois dans le cas particulier de l'espace public au droit des commerces de ce tronçon de la chaussée de Forest, la dérogation de profondeur est acceptable ;

Considérant par contre que cette disposition intègre également l'accès du logement dans l'espace de la terrasse, que cette situation est susceptible d'entraver le passage des occupants du logement ; qu'il y a lieu de limiter la terrasse à la devanture du commerce et de déplacer le paravent latéral de droite au pilastre entre la vitrine et la porte d'entrée du logement ;

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

- Prévoir une toiture végétalisée pour l'annexe ;
- Maintenir le caisson motorisé du système de hotte à l'intérieur du volume bâti ;
- S'inspirer des caractéristiques d'origine pour les menuiseries du rez-de-chaussée ;
- Prévoir un caisson à volets non visible depuis l'espace public pour le commerce au rez-de-chaussée ;
- Limiter la tente solaire à uniquement la baie de la partie commerciale du rez-de-chaussée ;
- Placer les paravents latéraux au droit de la devanture commerciale (hors accès du logement)

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

Les dérogations aux articles 4, 6 et 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-118** : changer l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, modifier le volume avec travaux structurels, la façade, et placer 1 tente solaire et 1 enseigne / het veranderen van het gebruik van een deel van de begane grond van commerciële tot restaurant, het wijzigen van het volume met structurele werken, het voorgevel, en het plaatsen van een zonnetent en een uithangbord

Rue Dejoncker 23

Demandeur / Aanvrager : GESTI Partners - S.P.R.L. (KARAGANIS)

N° dossier : PU2021-118 / 13/AFD/1783914

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement 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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

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

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre VI

art.36 §1 3°(enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

Règlement Communal sur les Bâtisses

art. 46A (enseignes et publicités)

art. 62 (souche de cheminées)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 6 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que lors d'une visite de contrôle dans le cadre de la surveillance des bâtisses, il est apparu que des travaux ont été effectués, sans qu'un permis y afférent n'ait été sollicité et obtenu :

- Un snack a été aménagé en lieu et place d'un commerce ;
- Un nouveau volume a été créé en façade arrière (véranda) ;
- Un mur porteur a été supprimé à l'intérieur du commerce ;
- Une tente solaire a été fixée en façade ;

Considérant que la présente demande vise à changer l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, modifier le volume avec travaux structurels, la façade, et placer 1 tente solaire et 1 enseigne et plus précisément :

- Modifier l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à restaurant
- Agrandir l'annexe en façade arrière par le placement d'une verrière



- Agrandir la terrasse en changeant le relief du sol
- Ouvrir des baies
- Modifier la division des châssis
- Placer une enseigne parallèle à la façade
- Placer une tente solaire

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de commerce de biens meubles (boulangerie) à un espace de petite restauration la journée et à un bar à vin en soirée ;

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

Considérant que les aménagements intérieurs du commerce ont été revus, que des modifications volumétriques et des travaux structurels conséquents ont été effectués en vue d'améliorer l'espace accessible à la clientèle ;

Considérant que de grandes baies ont été percées et que des cloisons ont été abattues pour ouvrir l'espace commercial et y aménager un espace de petite restauration, qu'un volume d'annexe a été créé sous forme de véranda dans l'alignement de l'annexe existante ;

Considérant que ce volume de véranda est conforme aux normes régies par le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il se situe toutefois à proximité directe avec une baie du compartiment voisin et qu'il y a lieu de revoir sa mise en œuvre pour se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/03/2023 ;

Considérant que la cuisine est aménagée dans le volume de la travée centrale, qu'en situation existante une hotte à usage non domestique a été placée, que son conduit d'évacuation longe la façade arrière de la travée centrale, que cette dernière semble dérogatoire à l'article 62 (souche de cheminée) du Règlement Communal sur les Bâtisses dès lors qu'elle ne dépasse pas la toiture plate de 2,20 m, que ce dispositif pourrait engendrer des nuisances pour le voisinage et qu'il y a lieu de se conformer au dit article ;

Considérant qu'une nouvelle chaudière à condensation est placée dans les sanitaires, que son conduit d'évacuation des gaz brûlés est également dérogatoire à l'article 62 (souche de cheminée) du Règlement Communal sur les Bâtisses, qu'il est placé devant la baie du logement au 1er étage, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'il y a lieu de ramener le conduit à la façade arrière et le prolonger jusqu'à la toiture conformément à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée dans l'espace de cour et jardin, que l'exploitation de cet espace extérieur serait susceptible de générer des nuisances sonores pour le voisinage, que cette zone ne peut donc pas être accessible à la clientèle du commerce ni être utilisée à des fins commerciales ;

Considérant que la façade n'a jamais été réalisée conformément au PU de 1960, que les proportions des parties pleines et vitrées ne sont pas respectées, que la devanture commerciale présente des dimensions réduites et qu'un revêtement en composite de teinte grise recouvre près de la moitié de la façade du rez-de-chaussée, que ces travaux ne dénaturent pas excessivement l'esthétique générale de la façade et qu'ils sont acceptables au vu de leur ancienneté ;

Considérant que le projet prévoit de placer une enseigne parallèle à la façade, que cette dernière présente une dérogation à l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses dès lors qu'elle n'est pas totalement alignée sur la devanture commerciale et qu'elle se situe à moins de 50 cm de la limite mitoyenne du côté droit ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une enseigne alignée sur la devanture commerciale et globalement conforme aux règlements en vigueur ;

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

Considérant accessoirement qu'un vinyle est apposé sur la vitrine, que cependant les dimensions de ce dernier sont réduites et qu'il est dès lors acceptable ;



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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses**
- **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**
- **Ne pas donner accès à l'espace de cour et jardin à la clientèle du commerce et ne pas l'utiliser à des fins commerciales**
- **Prévoir une enseigne parallèle conforme aux règlements en vigueur et qui s'intègre harmonieusement à la façade (teinte, alignement sur la devanture commerciale, ...)**
- **Se conformer à l'avis du SIAMU ;**

Les dérogations à l'article 10 du Titre I, à l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-197** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et placer une hotte non domestique / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het plaatsen van een niet huishoudelijk afzuigkap

Rue Théodore Verhaegen 5

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ghali AIT LHADJ
N° dossier : PU2022-197 / 13/AFD/1850020

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses

art.62 (souche de cheminées)

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, ainsi que le long d'une voirie régionale ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 4 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-268) portant sur la modification de la destination du 1^{er} étage de commerce en logement, du nombre et de la répartition des logements, de la façade et la construction de deux lucarnes en façade avant, que ce permis a été notifié en date du 08/10/2015 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 25/03/2022, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- Les espaces de rangement pour les logements (sous-sol droit) n'ont pas été réalisés et la surface initialement prévue à cet effet a été annexée au profit du commerce, en tant que caves ;
- Les caves du commerce (sous-sol gauche) sont aménagées et utilisées comme espaces annexes (salons fumoirs), accessibles au public, du café au rez-de-chaussée ;
- La 2^e porte entre les WC et les pièces de séjour des logements ne sont pas placées, en dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- La fenêtre de toit de la chambre avant du logement dénommé « unité 4 » (3^e étage) n'a pas été placée, rendant l'éclairage naturel de cette chambre insuffisant au regard des normes telles que définies par l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Un faux-plafond a été établi dans la chambre arrière de « l'unité 4 », impliquant le non-respect de l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur sous-plafond inférieure à 2,30m)



- Un conduit de ventilation à usage professionnel a été placé sur le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée commercial.
- L'escalier du logement dénommé « unité 2 » (duplex 1^{er}/2^e étage) a été déplacé.

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et placer une hotte non domestique et plus précisément :

- Modifier le cloisonnement des caves dédiées aux logements
- Modifier l'utilisation des caves du commerce en salle fumoir
- Ouvrir des murs porteurs
- Créer des escaliers secondaires privés
- Modifier les cloisonnements des logements
- Placer un conduit d'évacuation sur la toiture de l'annexe
- Placer des éléments techniques en toiture

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/04/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise principalement à régulariser la situation du commerce du rez-de-chaussée, que les espaces en cave du commerce (sous-sol de droite) sont désormais accessibles au public, qu'ils sont dédiés à des salles fumoir et qu'une cave pour le commerce est conservée dans la prolongation des caves des logements ;

Considérant que les espaces de rangements privatifs des logements (sous-sol de gauche) ont été revus, que toutefois les logements bénéficient tous d'une entité privative, qu'une cave commune est aménagée dans la pièce avant du sous-sol et que le hall d'entrée possède une surface suffisante (19m²) pour garantir le passage et l'entreposage de vélos/poussettes ;

Considérant que l'utilisation des sous-sols en fumoir nécessite le placement d'un système de ventilation important, qu'un tuyau de ventilation aux dimensions importantes sort en toiture au niveau du n°7 et rejoint un conduit maçonné au niveau de la façade arrière du n°5, que cet élément technique en toiture présente une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que le tuyau dépasse de plus de 3 mètres la construction voisine la moins profonde ;

Considérant toutefois que le conduit tend à rejoindre un conduit de cheminée maçonné existant, que cette solution semble la plus opportune pour ne pas porter atteinte à la façade arrière (compatibilité avec les logements), qu'il n'obstrue aucune baie et que la toiture plate sur laquelle il est placé est inaccessible et n'est pas vouée à accueillir une terrasse au vu de sa position dans l'angle d'îlot ;

Considérant que le conduit maçonné est similaire à celui autorisé dans le PU2014-268, que toutefois il n'est pas conforme à l'article 62 (souche de cheminée) du Règlement Communal sur les Bâtisses, que les fumées provenant des fumoirs sont susceptibles de générer des nuisances olfactives pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'il y a lieu de se conformer au dit article ;

Considérant que la motorisation de la ventilation doit être intégrée au volume bâti (respect de l'article 6 du titre I du RRU) ;

Considérant que certains aménagements intérieurs ont été revus dans les logements, que l'escalier interne à l'unité 2 a été placé dans la cuisine et non pas dans le séjour, que cela n'a pas d'impact sur la surface habitable octroyée dès lors que la cuisine fait toujours plus de 8m² ;

Considérant que la solution qui consiste à déplacer la trémie dans les espaces techniques tels que la cuisine et la salle de bain permet d'offrir un séjour et une chambre confortables tout en maintenant des espaces secondaires aux dimensions correctes, qu'elle ne soulève pas d'objection majeure ;

Considérant que la pièce ouverte de la cuisine/salle à manger/séjour de l'unité 4 a été scindée en 2, que cette modification engendre une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa surface éclairante est suffisante uniquement pour 13m² (<19m²) et qu'il serait préférable de retrouver le caractère traversant de la pièce pour garantir un éclairage naturel conforme ;

Considérant qu'un escalier d'accès au grenier est placé dans la cuisine dans le prolongement de la baie, que cet espace sous combles ne peut en aucun cas être aménagé en espace habitable dès lors qu'il ne présente ni un éclairage naturel ni une hauteur sous plafond suffisante, qu'il doit être maintenu en espace de rangement privatif ;

Considérant que le velux de la chambre en façade avant n'a pas été placé, que ce manquement entraîne une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la baie de la lucarne ne permet à la chambre de ne bénéficier que de 8,40m² de surface éclairante pour une surface habitable de 14m², que cette dérogation est importante et qu'il y a lieu de rétablir une fenêtre de toiture pour compenser le déficit d'éclairage naturel ;



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

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

- **Ne pas aménager de local habitable sous les combles**
- **Rétablir une fenêtre de toiture pour la chambre avant de l'unité 4 pour garantir des normes d'habitabilité conforme**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour le conduit maçonné**
- **Prévoir la motorisation de la ventilation au sein du volume bâti ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais.**

La dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Communal sur les Bâtisses est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-143** : changer l'utilisation du local de vente lié à l'imprimerie en activité de production de service matériel (entrepôt pour entreprise de plafonnage), en équipement d'intérêt collectif (lieu de culte) et en commerce de service (car-wash manuel), modifier le volume et réaliser des travaux structurels / de verandering van het gebruik van de verkoopruimte verdonden let de drukkerij tot materiële dienst productieactiviteit (magazijn voor plafondbedrijf), dienstenhandel (car-wash) en voorziening van collectief belang (voorziening voor erkende eredienst), het wijzigen van het volume en de uitvoering van structurele werken
Rue du Croissant 14

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Corneliu & Maria Nedelcu
 N° dossier : PU2022-143 / 13/AFD/1844672

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 : local de vente lié à l'activité productive (imprimerie) ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-13/21 dressé le 09/04/2021 pour :

- la modification du volume bâti en toiture ;
- la réalisation de travaux structurels en toiture, impliquant la solution d'un problème de stabilité et plus précisément :
 - Les chéneaux ont été remplacés par des plates-formes d'écoulement des eaux pluviales, ce qui a impliqué une augmentation du volume bâti en toiture ;
 - Des éléments de charpente de la toiture en shed ont été remplacés

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du local de vente lié à l'imprimerie en activité de production de service matériel (entrepôt pour entreprise de plafonnage), en équipement d'intérêt collectif (lieu de culte) et en commerce de service (car-wash manuel), modifier le volume et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Régulariser la modification du volume bâti en toiture ;
- Régulariser le changement d'utilisation vers :
 - un entrepôt pour entreprise de plafonnage (activité de production de service matériel) au rez-de-chaussée gauche
- Régulariser le changement de destination vers :
 - un carwash manuel (commerce de service) au rez-de-chaussée droite
 - un lieu de culte (équipement d'intérêt collectif) en mezzanine



- Réaliser des travaux structurels : aménager une mezzanine et un escalier d'accès pour le lieu de culte, créer une baie d'accès depuis l'allée commune vers le carwash, modifier les baies d'accès vers l'entrepôt et le lieu de culte ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- La crainte que la grande toiture plate de la parcelle de la rue du Croissant n°14 située vers l'avenue du Roi soit également rehaussée, et l'impact qu'aurait une rehausse sur l'éclairage des logements inférieurs de l'avenue du Roi ;
- L'impact sur l'esthétique du complexe industriel qu'a induit la rehausse des toitures shed ;
- Le mauvais écoulement des eaux suite à la modification des toitures ;
- Les problématiques en matière d'évacuation lors d'un incendie suite à l'installation d'un lieu de culte à l'étage ;
- Le fait que l'activité de carwash se fait sans filtre pour les eaux usées pour tous les détergents et induit une pollution supplémentaire sur le site ;
- Le fait que l'acte de base pour la division du site de 2007 demande explicitement de ne pas diviser les lots pour cause d'obstruction de l'allée centrale et que l'activité de carwash n'y était pas prévue ;
- Le fait que les travaux ont déjà été réalisés sans autorisation préalable ;
- Le fait que la société demanderesse du permis a divisé en infraction une autre maison de la même rue en 7 ou 8 studios ;
- Les conditions de travail des ouvriers travaillant sur la parcelle concernée ;
- Des travaux réalisés (démolition de murs mitoyens, dépôts de gravats, installation de câbles) sans autorisation des propriétaires concernés ;

Vu l'absence d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente à ce jour;

Considérant qu'aucune rehausse de la toiture plate située vers l'avenue du Roi n'est prévue, que la demande concerne seulement un des lots (5B) de l'immeuble sis rue du Croissant, 14, que le bâtiment est un hangar se développant dans l'intérieur d'îlot et divisé en différentes unités ;

Considérant que la division d'une maison unifamiliale dans la même rue mentionnée dans les plaintes et les modifications des murs mitoyens ne font pas l'objet de la présente demande, qu'il y aura lieu de se mettre en conformité urbanistiques pour ces travaux par l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les conditions de travail des ouvriers ne sont pas du ressort de l'urbanisme ;

Considérant que la division en 3 lots distincts doit faire l'objet d'un acte notarié en parallèle à la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la division du lot en 3 unités n'est pas de nature à obturer l'allée centrale, que celle-ci est maintenue en l'état ;

Considérant que l'aménagement d'un entrepôt de plafonnage au rez-de-chaussée est compatible avec la destination d'imprimerie des lieux et est envisageable sur le principe, que ces fonctions ne nécessitent pas de modification de la volumétrie existante ou de la configuration des lieux, des portes de garage existant déjà pour donner accès ;

Considérant la plainte concernant la pollution supplémentaire induite par le changement de destination d'une partie de l'atelier en carwash, que cette activité doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement en parallèle, qu'il y a lieu de s'en assurer ;

Considérant qu'en séance le demandeur précise que l'activité de carwash n'est plus d'actualité et peut être exclue de la demande;

Considérant que les modifications de la volumétrie des toitures par la création de plateformes entre les sheds induisent des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, augmentent encore d'avantage les constructions dans cet intérieur d'îlot très densément bâti, et contreviennent à la prescription 0.6 du PRAS concernant les améliorations des intérieurs d'îlot ;

Considérant également que ces constructions supplémentaires dénaturent la typologie des toitures shed de la parcelle formant historiquement un ensemble industriel cohérent ;



Considérant qu'une mezzanine et un escalier avec un accès indépendant ont été construits afin d'accueillir un lieu de culte à l'étage, que malgré les rehausses de la toiture, les hauteurs sous plafond des pièces sous combles sont extrêmement faibles (1,71m dans le bureau, 1,52m d'échappée pour l'escalier y donnant accès, 2,20m sous les parties plates des toitures) ;

Considérant que cette configuration est problématique et nuit au bon usage des lieux, que ces espaces ne se prêtent pas à l'aménagement d'un lieu accessible au public ;

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



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-26** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de restaurant à café, modifier la façade, placer une tente solaire et une hotte (fumoir) / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond van restaurant tot café, het wijzigen van de gevel, het plaatsen van een zonnetent en een afzuigkap (rookkamer)
Chaussée de Waterloo 285

Demandeur / Aanvrager : All Business Services - S.A. (De Potter)
 N° dossier : PU2023-26 / 13/AFD/1871798

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé :

PRAS :

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.10 (éléments en saillie sur la façade)

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

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 20 (Vitrines)

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

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 (restaurant) ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV 13-65/10 dressé le 11/10/2010 pour :

- Les modifications de l'aspect architectural de la façade : remplacement des châssis, portes et vitrine en dérogation à l'article 15, 16, 19 et 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;
- La mise en place d'évacuations de chaudière en dérogation à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses (chaudière dans l'annexe à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et chaudière dans le WC suspendu à l'entresol entre le 1^{er} et 2^e étage) ;
- Mise en place d'une mezzanine dans la pièce arrière au 1^{er} étage (travaux structurels) ;
- Poursuite des infractions du PV précédent n°13-59/10 : mise en peinture de la façade avant (1^{er} et 2^e étages) et de la corniche et modification du nombre et de la répartition des logements par la réalisation de 3 logements au lieu 'une maison unifamiliale (1 logement par étage du 1^{er} au 2^e étage et d'un logement dans les combles) ;



Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de restaurant à café, modifier la façade, placer une tente solaire et une hotte (fumoir) et plus précisément :

- Modifier la façade du rez-de-chaussée (la vitrine commerciale, la porte du commerce, la porte du logement et revoir la boiserie ornementale) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'incompatibilité de la fonction de café avec la fonction d'habitation ;
- L'augmentation des nuisances sonores qu'induirait le changement d'utilisation de restaurant à café ;
- Les nombreux appels auprès de la police dont le café, existant de fait, a déjà fait l'objet ;
- Le positionnement de la terrasse extérieure du café sur un trottoir relativement étroit et donnant directement sur les habitations voisines ;
- L'augmentation de l'insécurité à cet endroit précis de la rue dû à l'activité et la clientèle du café, existant de fait ;

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

Considérant que la demande vise à régulariser partiellement la situation infractionnelle constatée dans le PV 13-65/10 en ce que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée commercial de l'immeuble ;

Considérant que le commerce est situé le long d'une voirie fortement fréquentée et est situé entre deux pôles commerciaux et d'activité (« Ma Campagne » et « Barrière de Saint-Gilles ») ;

Considérant que l'activité HORECA est maintenue depuis au moins 1980, que le lieu présente une configuration spatiale propice à cette activité ;

Considérant que la présence de nombreux autres cafés à ce niveau de la chaussée de Waterloo tend à confirmer sa compatibilité avec la zone ;

Considérant que le changement d'utilisation de ce rez-de-chaussée commercial de restaurant à café est envisageable et pourrait s'accorder avec une fonction résidentielle pour autant que toutes les mesures soient prises afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) ;

Considérant que la taille du café est réduite ;

Considérant que la conduite d'évacuation du fumoir à l'arrière du commerce est maintenue le long de la cheminée de l'annexe telle qu'autorisée lors du permis de 1990 pour l'ancienne hotte du restaurant (usage non domestique) et que sa présence permet de limiter le débordement de la clientèle sur l'espace public ;

Considérant cependant dans le cadre de ce changement d'utilisation du local commercial qu'il convient de veiller à ce que le dispositif motorisé pour l'extraction des fumées soit maintenu à l'intérieur du volume bâti afin de limiter au maximum les potentielles nuisances sonores et olfactives par rapport à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que ce type de commerce est acceptable, qu'il est compatible avec l'affectation de la zone d'habitation, conforme à la prescription 2. 2. 3° du PRAS et les caractéristiques de la voirie très passante et que les nuisances liées à la clientèle et le sentiment d'insécurité qui en découlent, relèvent strictement de la bonne gestion des lieux ;

Considérant que le remplacement des menuiseries au niveau du rez-de-chaussée a été effectué sans qu'aucune demande permis d'urbanisme n'ait été introduite en ce sens et que les nouvelles menuiseries dérogent aux articles 15, 16 et 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour le non-respect des caractéristiques d'origine des portes d'accès et la vitrine commerciale et qu'une telle situation n'est pas acceptable ;

Considérant que l'utilisation du bois et la préservation de sa teinte naturelle est bienvenue car elle s'accorde harmonieusement avec l'expression de la pierre bleue de l'ensemble de la façade à ce niveau ;

Considérant cependant que le modèle des menuiseries et leurs divisions sont à revoir en ce que les montants et les traverses des impostes de la vitrine centrale présentent des épaisseurs disproportionnées et qu'au vu de la présence des impostes des deux portes d'accès une imposte supérieure d'un seul tenant serait plus adéquate en vue d'alléger l'expression de la façade ;

Considérant que l'imposte vitrée de la porte d'accès au logement présente les mêmes caractéristiques précitées, qu'elle alourdit l'expression de ce rez-de-chaussée et qu'une uniformité des impostes est à prévoir pour ce rez-de-chaussée ;



Considérant que les nouvelles portes d'accès appauvrissent l'expression classique de l'ensemble de la façade (néoclassique), qu'un retour au modèle d'origine est à préconiser pour les deux portes, qu'elles doivent être réalisées de panneaux de bois moulurés et aligner leur panneau inférieur au soubassement en pierre bleue central de la façade ;

Considérant que la porte menant aux logements doit maintenir son opacité et que la porte commerciale peut maintenir une surface vitrée mais doit être alignée à la vitrine centrale ;

Considérant que suite à l'analyse des plans, la tente solaire proposée ne déroge pas à l'article 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour sa saillie mais que cependant les éléments graphiques fournis révèlent des incohérences quant à sa représentation en ce que son élévation projetée modifie la proposition des châssis de la partie commerciale et qu'en coupe projetée la tente prend place devant les châssis concernés ;

Considérant que la tente solaire est conforme et ne nécessite pas de permis d'urbanisme telle que visible sur les plans ;

Considérant que la façade aux étages supérieurs présente des travaux effectués sans autorisations (mise en peinture, air conditionné, châssis, ...); que celle-ci ne fait pas l'objet de la demande et devra être régularisée par ailleurs ;

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

- **Limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...);**
- **Maintenir le dispositif motorisé pour l'extraction des fumées à l'intérieur du volume bâti ;**
- **Ne prévoir qu'une seule imposte pour la vitrine commerciale ;**
- **Uniformiser et prévoir des châssis plus fins pour toutes les impostes du rez-de-chaussée ;**
- **Respecter les caractéristiques d'origine pour les portes d'accès au 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).



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-30** : modifier la façade au rez-de-chaussée / het wijzigen van de voorgevel op de begane grond
Chaussée de Waterloo 219

Demandeur / Aanvrager : Madame Haydee Quispe Navarro
 N° dossier : PU2022-30 / 13/AFD/1831267

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription 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 zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

- art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)
- art.15 (généralités)
- art. 16 (Portes)
- art. 20 (Vitrines)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et 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 que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-220) visant à changer l'utilisation du commerce en commerce avec consommation sur place (pizzeria), que ce permis a été notifié le 07/12/2009 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : pizzeria avec consommation sur place au rez-de-chaussée, 1 logement aux étages ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade au rez-de-chaussée ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 ;

Considérant que la vitrine a fait l'objet de nombreuses et malheureuses transformations, que les dernières font suite au permis de 1978 ;

Considérant que la dernière devanture présente une expression architecturale peu harmonieuse et en rupture avec celle des étages ainsi qu'un auvent imposant ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer ledit auvent et d'harmoniser l'expression du rez-de-chaussée actuellement composé d'un mélange de céramiques, de briques et de pierre bleue par le placement d'un parement en pierre bleue sur l'ensemble ;



Considérant que ce dernier, bien que dérogeant à l'article 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'il diffère du parement d'origine, s'inspire des matériaux présents dans la rue et de ceux de la composition de la façade et permet un retour à une expression architecturale cohérente et qualitative ;

Considérant qu'il est prévu de recréer une vitrine en bois naturel, que la porte d'entrée présente un panneau en bois mouluré en partie basse aligné au soubassement en pierre bleue prévu sous la vitrine, que ces modifications s'inspirent des devantures d'époque ;

Considérant que la vitrine et la porte, bien qu'entraînant des dérogations aux articles 15, 16 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'il ne s'agit pas d'un retour à la devanture de 1898 permettent une nette amélioration de la façade ;

Considérant l'absence d'information quant au bandeau en béton présent sous l'imposte vitrée, que ce dernier était recouvert de céramiques à l'origine, qu'il y aurait lieu de s'assurer de sa réfection ;

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

- **S'assurer de la réfection du bandeau en béton présent sous l'imposte vitrée ;**

Les dérogations aux articles 12, 15, 16 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-315** : placer un dispositif publicitaire en voirie communale / de plaatsing van een reclameapparaat op een gemeentelijke weg
Rue de Lombardie 16

Demandeur / Aanvrager : JCDecaux Street Furniture (Blaise)
 N° dossier : PU2022-315 / 13/XFD/1865971

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : en réseau des voiries

- 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

RCUZ : "Quartier de l'Hôtel de Ville" » approuvé en date du 04/07/1996

Zone de protection : Rue Antoine Bréart 47-49

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

dérogation à l'art.23 alinéa 1 2° du titre VI du RRU (publicité en espace public brisant une perspective visuelle)

Considérant que le bien se situe en réseau des voiries et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 47 - 49 Rue Antoine Bréart et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes et en zone interdite du Règlement régional d'urbanisme pour la publicité ;

Considérant que la présente demande vise à placer un dispositif publicitaire en voirie communale et plus précisément :

- Installer un dispositif publicitaire dissocié de l'abri pour les usagers des transports en commun ;

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

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

Considérant que ce dispositif est conforme à l'article 25 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il s'agit d'un dispositif dissocié de l'abri pour des motifs de sécurité et qu'il se situe à proximité de l'abri ;

Considérant que cependant que ce dispositif dissocié s'implante en zone de protection du bien classé sis Rue Antoine Bréart 47- 49, que cela est contraire à l'article 4 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme (interdiction en zone de protection) et à l'article 23 du même règlement en ce qu'il brise une perspective visuelle de et vers le bien classé ;

Considérant en outre que ce dispositif placé en bout de quai bloque l'usage ponctuel du quai pour des accès ponctuels et exceptionnels aux bâtiments riverains (lift pour déménagements, travaux, ...);

Considérant enfin la haute valeur patrimoniale des biens environnants (nombreux bien classés, repris à l'inventaire), que des lors ces dérogations ne sont pas acceptables ;

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



Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-12** : modifier les aménagements intérieurs du logement des 2^e et 3^e étages avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning van de tweede en derde verdiepingen met uitvoering van structurele werken

Rue de Roumanie 27

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Olivier Thieffry
N° dossier : PU2023-12 / 13/AFD/1868813

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2007-100) visant à modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination et de volume, que ce permis a été notifié en date du 13/05/2008 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-294) visant à modifier la destination d'un rez-de-chaussée commercial en un atelier et modifier les aménagements intérieurs, que ce permis a été notifié en date du 28/03/2022 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : atelier d'artiste et bureau au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement aux 2^e et 3^e étages ;

Considérant que lors de la visite de conformité du PU2007-100 en date du 03/10/2011 il a été constaté que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux plans du permis délivré :

- l'ensemble des caves est actuellement utilisé par le commerce
- la mezzanine du duplex n'a pas été supprimée

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs du logement des 2^e et 3^e étages avec réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Aménager une 3^e chambre pour le logement supérieur au 2^e étage ;
- Déplacer la salle de bain au 3^e étage ;
- Construire une mezzanine au 3^e étage ;

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

Considérant que l'octroi du PU2007-100 avait été conditionné notamment à la suppression de la mezzanine, que la demande actuelle sollicite de maintenir la partie de mezzanine au-dessus de la cuisine pour y prévoir un rangement ;

Considérant que l'aménagement d'un petit local de rangement est bienvenu, que son aménagement en mezzanine induit une diminution de la hauteur sous plafond de la cuisine à 2,16m, que le séjour qui en résulte ne



présente plus une hauteur sous plafond de 2,30m sur la moitié de sa surface et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que la cuisine est ouverte sur l'espace commun qui bénéficie malgré tout d'un beau volume sous charpente ;

Considérant que l'aménagement d'une 3^e chambre au 2^e étage nécessite de déplacer la salle de bain à l'étage supérieur et de cloisonner le palier par rapport au séjour afin de créer un sas conforme à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la superficie du séjour s'en voit diminuée mais reste légèrement supérieure au minimum requis (29m²) ;

Considérant que le WC aménagé au 2^e étage présente une profondeur insuffisante (92cm) et déroge à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais qu'il s'agit d'un 2^e WC ;

Considérant que le PU2007-100 prévoyait deux chambres spacieuses et qualitatives, que l'ajout d'une chambre supplémentaire nécessite des cloisonnements supplémentaires, que les 3 chambres qui en résultent bien que moins bien agencées restent globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et permet l'aménagement d'un logement de 3 chambres apte à accueillir une famille avec enfants ;

Considérant que ce réaménagement induit une dérogation à l'article 10 du titre II du RRU pour la chambre principale, que néanmoins sa situation en hauteur et proche d'un angle est propice à un bon éclairage ;

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

Les dérogations aux articles 4, 8 et 10 du titre II du RRU sont accordées aux motifs repris ci-dessus.



Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-23** : changer l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol, de commerce en commerce de services (agence d'interim) avec travaux structurels, modification de façade et placement d'enseignes / wijziging van het gebruik van een deel van de gelijkvloerse verdieping en de kelder van een handelszaak in een dienstverlenend handelszaak (interimbedrijf) met structurele werkzaamheden, wijziging van de gevel en plaatsing van uithangborden

Chaussée de Charleroi 9

Demandeur / Aanvrager : DAOUST - S.A. (De Ryck)

N° dossier : PU2023-23 / 13/XFD/1870662

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement d'urbanisme zoné : « Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" » approuvé en date du 03/10/2008

Zone de protection : /

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

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

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

DEROGATIONS : /.

Considérant que le bien se situe en zone mixte, espace structurant, liseré de noyau commercial et 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, ainsi que dans le périmètre du Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "Quartier Louise", le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol et commerce au rez-de-chaussée, et logement aux étages avec mansardes dans les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2007-230) portant sur la transformation d'un local commercial au rez-de-chaussée avec modification de la vitrine et la mise en place d'une enseigne, que ce permis a été notifié en date du 19/05/2008 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : la situation de fait (agence d'interim), diffèrait en effet de la situation de droit (commerce) et une demande d'introduction d'un permis de régularisation ou une remise en pristin état dans les 60 jours à dater du 21/03/2022 devait être effectuée ;

Considérant qu'une première demande de permis d'urbanisme (PU2022-94) a été introduite en date du 21/04/2022, pour la modification du rez-de-chaussée, de commerce à bureau et placer des enseignes, que cette demande a été classée sans suite, notification de caducité en date du 26/10/22 (non réception des documents dans les 6 mois suite à l'avis de dossier incomplet) ;

Considérant que la présente demande vise à changer l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol, de commerce en commerce de services (agence d'interim) avec travaux structurels, modification de façade et plus précisément :

- Agrandissement de la cave et extension du commerce de services en sous-sol ;
- Changer l'utilisation du commerce de biens meubles au rez-de-chaussée en commerce de services avec ouverture d'une baie dans un mur porteur ;
- Peindre en noir les soubassements de part et d'autre de la vitrine commerciale ;

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



Considérant que cette extension de cave semble dater et n'est pas préjudiciable, hormis le fait qu'un sanitaire pour l'agence d'intérim a été intégré au sous-sol, et que la hauteur sous plafond se limite à une hauteur de 2m05 ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un sanitaire destiné uniquement aux employés de l'agence d'intérim (en journée), et que cette situation est donc tolérable ;

Considérant que ce changement d'utilisation permet de préserver l'attractivité commerciale du liseré, et se limite à une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol, et rencontre également les prescriptions de la zone mixte au PRAS ;

Considérant qu'une baie dans un mur porteur a été déplacée afin d'aménager la salle de réunion, et une marche a été rajoutée pour atteindre la cuisine, travaux ne posant pas d'objection ;

Considérant que la dernière situation légale pour la façade au rez-de-chaussée date du 19/05/2008 (PU2007-230) ;

Considérant que dans ce permis d'urbanisme, il est bien précisé que les trumeaux, des deux côtés de la vitrine commerciale restent visibles et seront restaurés en conservant la couleur de la façade existante (blanche : précisé également dans le permis de 1972 pour les éléments au-dessus du soubassement) ;

Considérant que les éléments situés en-dessous, au niveau du soubassement, laissent à supposer la présence d'une pierre bleue, peinte en noire ;

Considérant qu'un retour à la situation d'origine (pierre bleue) doit être retrouvé pour les éléments du soubassement en pierre bleue afin de retrouver les caractéristiques d'origine de la façade ;

Considérant que les parties situées dans le prolongement de ces éléments en pierre bleue ont également été peintes en noir et que celles-ci devraient être peintes de la même manière que les trumeaux supérieurs afin de préserver l'harmonie de la façade ;

Considérant que beaucoup d'éléments ont été supprimés par rapport à la situation existante de fait, et tend à garantir une certaine homogénéité ;

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

- **Décaper les éléments en pierre bleue du soubassement ;**
- **Peindre dans la même teinte que la façade (blanche) les parties en cimentage situées dans le prolongement des pierres bleues ;**



Point 17.

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

Demander / Aanvrager : Monsieur et Madame Frédéric & Hélène Deslypere - 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 Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection :

1. Ancienne maison et atelier du peintre André Hennebicq - n°1 rue de Lausanne (arrêté du 27/04/1995)
2. Ecole communale n°6 – n°14 rue de Bordeaux (arrêté du 27/05/1999)

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)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec bureau de profession libérale au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à 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 et plus précisément :

- Aménager un duplex de 2 chambre au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
- Aménager un duplex de 2 chambres aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Aménager un studio au 3^e étage ;
- Agrandir la cour au sous-sol ;
- Ouvrir une baie au sous-sol ;
- Construire un escalier interne et une trémie pour chaque logement duplex ;
- Elargir la baie intérieure pour la cuisine au rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse au 3^e étage ;

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

Considérant le report d'avis de la commission de concertation du 21/03/2023 en l'attente de vérifier la qualité des aménagements intérieurs réalisés au sein de l'immeuble ;



Considérant que la visite en date du 11/04/2023 a permis d'avoir une meilleure compréhension de la configuration spatiale des lieux afin d'émettre l'avis le plus qualitatif possible en vue de la division du bien unifamilial en 3 entités habitables ;

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

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

Considérant que la construction d'un balcon à l'arrière du rez-de-chaussée, en surplomb de la cour anglaise, appauvrit l'apport en lumière naturelle pour la chambre du sous-sol et que ce dernier doit donc être supprimé ;

Considérant que l'agrandissement de la cour anglaise au sous-sol permet l'aménagement d'une chambre au sous-sol et que la pièce existante offre une bonne hauteur sous plafond et des dimensions généreuses ;

Considérant cependant que la visite sur place a permis de comprendre que cette cour anglaise pourrait gagner en superficie par la suppression de l'escalier d'accès de ce niveau inférieur vers le jardin au rez-de-chaussée pour offrir un meilleur apport en lumière naturelle à la chambre proposée au sous-sol ;

Considérant que la suppression de cet escalier impose l'accès vers le jardin par la cuisine du rez-de-chaussée, que cet accès est plus qualitatif car il connecte les espaces de séjour au jardin et sa terrasse ;

Considérant que l'impact de cette modification par rapport à la flore présente doit rester minime, que cette dernière offre des qualités non négligeables pour le développement de la biodiversité, que certaines plantations présentent un caractère remarquable (grande glycine) et que toutes les mesures doivent être prises afin de les maintenir et de les conserver ;

Considérant qu'au sous-sol, un WC est aménagé au droit de la chambre, dans la cave à l'arrière, dans la travée de l'escalier commun de l'immeuble, que cela ne justifie pas l'ouverture d'une baie dans un mur porteur et qu'une meilleure configuration serait d'aménager ce WC dans la salle de bain de la pièce centrale au sous-sol ;

Considérant que le plan du sous-sol représente une baie munie d'un châssis de fenêtre au niveau de la salle de bain, que cette baie ouvre vers une cave, qu'une telle configuration n'est pas admissible et que la baie doit être refermée en vue d'obtenir une réelle séparation de ces espaces ;

Considérant que la chambre à l'avant du rez-de-chaussée déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son éclairage naturel est insuffisant mais que la situation reste acceptable car la pièce présente un volume généreux, que le caractère traversant de l'étage est maintenu grâce à la double porte vitrée donnant sur le séjour et que cela découle principalement de la configuration des baies d'origine de la façade avant ;

Considérant que la cuisine de ce logement déroge à l'article 3 du même règlement car la hauteur sous plafond à cet endroit de l'annexe est insuffisante pour cette pièce habitable mais qu'au vu de son ample ouverture sur l'espace du séjour cette hauteur de 2,30m est tolérable ;

Considérant que l'aménagement d'un logement en duplex entre les 1^{er} et 2^e étages exige la construction d'un escalier dans la pièce de séjour mais qu'au vu reportage photographique fourni et des constatations faites lors de la visite sur place, cette pièce présente de la valeur patrimoniale notable (riches moulures au plafond) et que cet aménagement porterait atteinte aux décors intérieurs ;

Considérant dès lors que la configuration de l'escalier doit être revue et qu'une meilleure option serait de proposer un escalier en colimaçon permettant d'observer une distance adéquate au regard des moulures bordant les limites de la pièce, au plafond, tout en maintenant les pièces de séjour à l'avant pour le logement duplex proposé ;

Considérant de plus que la visite du 11/04/2023 a permis de constater la richesse des décors intérieurs dans l'ensemble l'immeuble, leur valeur hautement patrimoniale, qu'il convient de les maintenir et veiller à leur conservation ;

Considérant que les plans représentent deux portes d'accès pour ce logement en duplex (R+1/R+2) mais que chaque unité créée ne doit avoir qu'un seul accès ;

Considérant que la pièce de séjour à l'avant du 2^e étage déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son éclairage naturel est insuffisant mais que cela reste acceptable car cela découle de la configuration d'origine des baies en façade avant et que la visite a permis de constater la qualité des espaces qu'offre cet étage ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles au 3^e étage, un logement d'une chambre pourrait être aménagé, permettant d'optimiser son espace et son utilisation mais qu'il convient de prendre les mesures nécessaires en vue du respect du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité ;



Considérant que la terrasse à l'arrière du 3^e étage s'adosse au mur mitoyen du voisin n°61, que sa superficie est réduite, que cette implantation limite les éventuelles nuisances par rapport aux propriétés voisines et l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'immeuble possède un espace généreux au sous-sol, qu'il convient de prévoir une cave privative pour chaque logement créé et de prévoir une cave commune également, pouvant accessoirement accueillir les vélos des utilisateurs occasionnels ;

Considérant que les dimensions généreuses du vestibule permettraient le stockage des vélos des utilisateurs réguliers ;

Considérant accessoirement que les coupes représentent les pièces avant aux 1^{er} et 2^e étages comme étant des bureaux et qu'il convient de revoir cette nomenclature pour plus de cohérence avec les autres plans fournis ;

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

- **Supprimer le balcon arrière au rez-de-chaussée surplombant la cour anglaise du sous-sol ;**
- **Etendre la superficie de la cour anglaise en supprimant le mur jouxtant l'escalier extérieur du sous-sol ;**
- **Prendre les mesures nécessaires pour maintenir et conserver les plantations du jardin, en particulier la glycine ;**
- **Aménager le WC du sous-sol dans la salle de bain de la pièce centrale ;**
- **Obturer la baie entre la cave et la salle de bain au sous-sol ;**
- **Placer l'escalier entre le 1^{er} et le 2^e étage de manière à ne pas porter atteinte aux décors intérieurs ;**
- **Fournir un inventaire listant et situant les différents décors intérieurs à maintenir ;**
- **Aménager un logement d'une chambre au 3^e étage conforme au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Prévoir 3 caves privatives pour les 3 logements et une cave commune aux dimensions plus larges ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la cuisine et chambre au rez-de-chaussée et sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.