



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 16 mai 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 16 mei 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. Hanson

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. 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	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-25 : modifier le nombre et la répartition des logements avec réalisation de travaux structurels, aménager une terrasse et placer une fenêtre de toiture / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met uitvoering van structurele werken, de inrichting van een terras en het plaatsen van een dakraam : Avenue des Villas 34 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Pablo Leunda Martiarena
Point 3. 09:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-241 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels : Rue de l'Eglise Saint-Gilles 10 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Moustapha Boussaid
Point 4. 10:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-3 : réaliser des travaux structurels, modifier le volume et étendre la terrasse au logement supérieur / het uitvoeren van structurele werken, het wijzigen van het volume en het uitbreiden van het terras van de bovenste woning : Avenue Paul Dejaer 22 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Carlo Vögele
Point 5. 10:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-99 : modifier partiellement la destination des entrepôts en garage au n°87 et démolir le hangar pour construire un immeuble de logements avec terrasse au n°83 / het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van de opslagplaatsen naar garage te n°87 en het slopen van hangaar om een appartementsgebouw met een terras te bouwen te n°83 : Rue de Bosnie 87 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Laurence Dardenne 25/10/2022
Point 6. 11:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-271 : modifier les aménagements intérieurs du logement du RDC/+1 avec réalisation de travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnenuitrichtingen van de woning op de begane grond en eerste verdieping met uitvoering van structurele werken en de inrichting van terrassen : Rue Egide Walschaerts 10 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Aline Boyen
Point 7. 11:40	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-160 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et placer une hotte / het wijzigen van het gebruik van de commerciële gelijkvloers (roerende goederen) tot restaurant, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en het plaatsen van een kap : Rue de Tamines 2 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : HABERT - S.P.R.L. (Duffaut Robert)
Point 8. 13:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-151 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et extérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de binnen- en buiteninrichtingen met structurele werken en de voorgevel en de inrichting van een terras : Rue Dejoncker 43 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : R.M.R. - S.R.L. (Mekari)
Point 9. 13:55	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-174 : modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van het eengezinshuis met structurele werken, het volume en het aanleggen van terrassen : Avenue Ducpétiaux 100 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Rainer Uher 20/12/2022
Point 10. 14:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-324 : modifier le volume, la façade arrière et les aménagements intérieurs avec réalisation de travaux structurels, aménager 2 escaliers extérieurs et une terrasse / het wijzigen van het volume, de achtergevel en de binneninrichtingen met uitvoering van structurele werken, de inrichting van twee buitentrappen en van een terras : Rue Henri Wafelaerts 22 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Marc-Xavier & Mariapia Loher - Pettinaroli
Point 11. 14:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-348 : modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs du logement unifamilial des étages et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume, de gevel en de binneninrichtingen van de woning op de verdiepingen en de inrichting van een terras : Chaussée d'Alsemberg 126



	<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Loic Sturani
Point 12. 15:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-292 : changer la destination de commerce à logement aux 1er et 3ème étages, modifier le nombre de logements avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume et aménager une terrasse en toiture / de verandering van de bestemming van het handel tot woning op de eerste en derde verdiepingen, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van het volume en de inrichting van een dakterras : Chaussée de Waterloo 1 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Nelly Marte
Point 13. 15:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-44 : modifier la façade avant avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de voorgevels met uitvoering van structurele werken : Avenue Louise 33 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Louise Village - S.A.
Point 14. 16:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-51 : modifier le nombre de logements en changeant la destination du bureau au rez-de-chaussée et en modifiant la façade / het wijzigen van het aantal woningen door de verandering van de bestemming van het kantoor op de begane grond met wijziging van de gevel : Chaussée de Charleroi 98 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Garynvest - S.R.L.
Point 15. 16:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-44 : modifier la destination d'un immeuble de polyclinique à immeuble de rapport de 9 logements avec rez-de-chaussée commercial, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van een gebouw van polikliniek in een gebouw met 9 woningen en een commerciële begane grond, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van de gevel en het volume en het plaatsen van terrassen : Rue Théodore Verhaegen 100 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : POLYCLINIQUE VERHAEGEN (Delforge) 16/05/2023



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-25** : modifier le nombre et la répartition des logements avec réalisation de travaux structurels, aménager une terrasse et placer une fenêtre de toiture / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met uitvoering van structurele werken, de inrichting van een terras en het plaatsen van een dakraam

Avenue des Villas 34

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Pablo Leunda Martiarena

N° dossier : PU2023-25 / 13/AFD/1871673

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 126§11 du CoBAT : (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec réalisation de travaux structurels, aménager une terrasse et placer une fenêtre de toiture et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements dont :
 - 1 logement de 2 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage
 - 1 logement de 1 chambre aux 2^e et 3^e étage
- Réaliser des travaux structurels : placer un escalier interne au sein du duplex inférieur, élargir une baie entre la pièce avant et centrale au 1^{er} étage
- Agrandir la terrasse du 2^e étage sur la plateforme de gauche ;
- Placer une fenêtre de toiture en versant avant ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/04/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu des superficies dont dispose l'immeuble et de sa typologie (R, +1, + T), une division est peu envisageable ; que le projet n'aboutit pas à une mixité de taille de logements satisfaisante (seulement 1 et 2 chambres) alors que la maison unifamiliale permet un accueil d'une famille avec plusieurs enfants ;

Considérant que la situation de l'immeuble sur une voirie résidentielle est propice à l'accueil des familles et au maintien de la maison unifamiliale ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître des décors intérieurs à la valeur patrimoniale non négligeable au rez-de-chaussée (portes, cheminées, plafonds moulurés, ...), que le placement de l'escalier interne vers l'entresol nécessite la condamnation d'une des portes de la pièce centrale donnant sur le hall d'entrée et l'obturation d'une partie de la grande porte cintrée entre la chambre et le dressing ;

Considérant que cette configuration porte atteinte à ces éléments de décors et est peu respectueuse de la spatialité de cet étage et de la configuration des pièces (espace traversant) ;

Considérant que ladite annexe présente une hauteur sous plafond inférieure aux 2,20m requis par l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (1,98m) ;

Considérant que les séjours des 2 logements présentent un éclairage dérogeant à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois induite par la configuration des baies d'origine et est compensée par l'ampleur et la hauteur sous plafond très généreuse des pièces de vie ;

Considérant que l'aménagement d'un WC sur le palier entre le 1^{er} et le 2^e étage supprime l'éclairage naturel de la cage d'escalier, que la largeur du palier n'est pas suffisante pour maintenir une largeur de palier fonctionnelle et une largeur au sein du WC conforme à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la salle de bain et le dressing sous combles dérogent à l'article 4 du titre II du Règlement régional en ce qu'ils présentent une hauteur sous plafond inférieure à 2,20m sur une partie de leur emprise ;

Considérant également la hauteur de 1,98m sous plafond sous la poutre de la chambre ;

Considérant que l'agrandissement de la terrasse existante au 2^e étage sur la plateforme de gauche induit une dérogation à l'article 4 du titre I de Règlement régional d'urbanisme, que la superficie existante de terrasse est déjà généreuse pour un logement de 1 chambre et que cette construction supplémentaire et dérogoire n'est dès lors pas justifiée ; que cette extension s'implante toutefois le long d'un mitoyen de grande hauteur et que l'impact de cette terrasse est limité ;

Considérant que la fenêtre de toiture placée en versant avant déroge à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'elle n'est pas axée sur les baies des étages inférieurs, que cette configuration rompt la composition de la façade et n'est pas contrainte par un aménagement intérieur, celle-ci pouvant aisément être déplacée au sein de la salle de bain ;

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

Considérant que la division en 2 logements n'est pas acceptable en ce que cet aménagement supprime une maison unifamiliale d'une typologie, configuration et situation idéales pour cet usage et aboutit à des aménagements peu qualitatifs et de nature à porter atteinte à ces qualités intrinsèques ;

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-241** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels
Rue de l'Eglise Saint-Gilles 10

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Moustapha Boussaid
 N° dossier : PU2022-241 / 13/AFD/1856363

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : église Saint-Gilles

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)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis église Saint-Gilles ;

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 dans le bâtiment avant, immeuble de rapport dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements de 1 chambre (1 par étage du rez-de-chaussée au 2^e étage avec locaux de rangement au 3^e étage) ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Modifier les menuiseries et le soubassement de la façade avant ;
- Créer de nouvelles baies en façade arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 1/05/2023 ;



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

Considérant que la parcelle est composée de 3 immeubles et d'une cour commune à ces derniers ;

Considérant que l'ajout d'une annexe arrière au rez-de-chaussée déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et contrevient à la prescription 0.6 du Pras concernant les améliorations des intérieurs d'îlot ;

Considérant également que le bâtiment arrière est un immeuble de rapport, que la construction de l'annexe grève de manière significative l'espace de la cour entre les deux bâtiments et réduit le dégagement visuel des logements du rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;

Considérant la distance de 6m entre les 2 bâtiments, que le bâtiment avant ne dispose à l'arrière que d'ouvertures en façade latérale, que la création de 2 nouvelles baies en façade arrière aux 1^{er} et 2^e étages, bien que permettant un éclairage plus qualitatif des locaux, induit un vis-vis problématique avec les logements à l'arrière ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'apporter des solutions permettant de préserver leur intimité (vitrage translucide ou autre) ;

Considérant que les logements projetés sont tous les 3 de petite taille (1 chambre) et ne répondent pas à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que l'emplacement de la cage d'escalier au centre de l'immeuble divise chaque étage en 2 espaces, que les pièces de séjour du 1^{er} et du 2^e étage à l'arrière qui résultent de la division en un logement par étage présentent une superficie légèrement insuffisante dérogeant à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la cuisine projetée dans l'annexe au rez-de-chaussée présente également une superficie insuffisante, que sans l'ajout de ladite annexe le séjour serait également en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant ce dernier déroge également à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre en façade avant au rez-de-chaussée est peu opportun de par sa position quasiment de plain-pied avec la voirie exposée à ses nuisances et permettant peu d'intimité ;

Considérant que le 3^e étage présente une hauteur sous plafond très généreuse permettant d'y aménager des pièces de vie qualitatives, que la prévision de locaux de rangement à cet étage est dès lors regrettable ;

Considérant que la liaison du rez-de-chaussée avec le 1^{er} étage et du 2^e étage avec le 3^e étage permettrait la création de 2 logements de plusieurs chambres plus qualitatifs et d'offrir une densité plus adaptée à l'immeuble et à ses contraintes ;

Considérant que les menuiseries en façade avant dénaturent et appauvrissent l'expression de la façade (non-respect des caractéristiques d'origine) ; qu'il en est de même pour la mise en peinture de la pierre bleue

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

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





Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-3** : réaliser des travaux structurels, modifier le volume et étendre la terrasse au logement supérieur / het uitvoeren van structurele werken, het wijzigen van het volume en het uitbreiden van het terras van de bovenste woning

Avenue Paul Dejaer 22

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Carlo Vögele

N° dossier : PU2023-3 / 13/AFD/1867630

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, 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

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

Zone de protection : Paul Dejaer 9 et 16.

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans les périmètres de 2 biens classés N°16 AVENUE PAUL DEJAER (Ancienne charcuterie - Date AG2 : 17/02/2011) et N°9 AVENUE PAUL DEJAER (Immeuble De Beck- Date AG2 : 08/05/2008) ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 5 logements ;

Considérant que la demande vise à réaliser des travaux structurels, modifier le volume et étendre la terrasse au logement supérieur et plus précisément :

- Agrandir la baie en façade arrière du 4^e étage ;
- Rehausser la baie entre l'escalier et le séjour au 4^e étage ;
- Construire un volume annexe à l'arrière du 4^e étage ;
- Aménager une terrasse sur toute la toiture de l'annexe du 3^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023 ;

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

Considérant la rehausse de la baie intérieure visant à optimiser la communication entre les espaces de séjour et que cela contribue à améliorer l'habitabilité du logement ;

Considérant que la construction d'un volume vitré à l'arrière du 4^e étage en continuité des espaces de séjour vise principalement à l'agrandissement de la cuisine, à lui offrir un apport en lumière plus généreux, à permettre un meilleur accès à l'espace extérieur du logement en vue d'une optimisation de la spatialité du logement ;

Considérant que la terrasse autorisée du PU 2014-239 limitait sa profondeur à 2,6m par rapport à la façade arrière ;

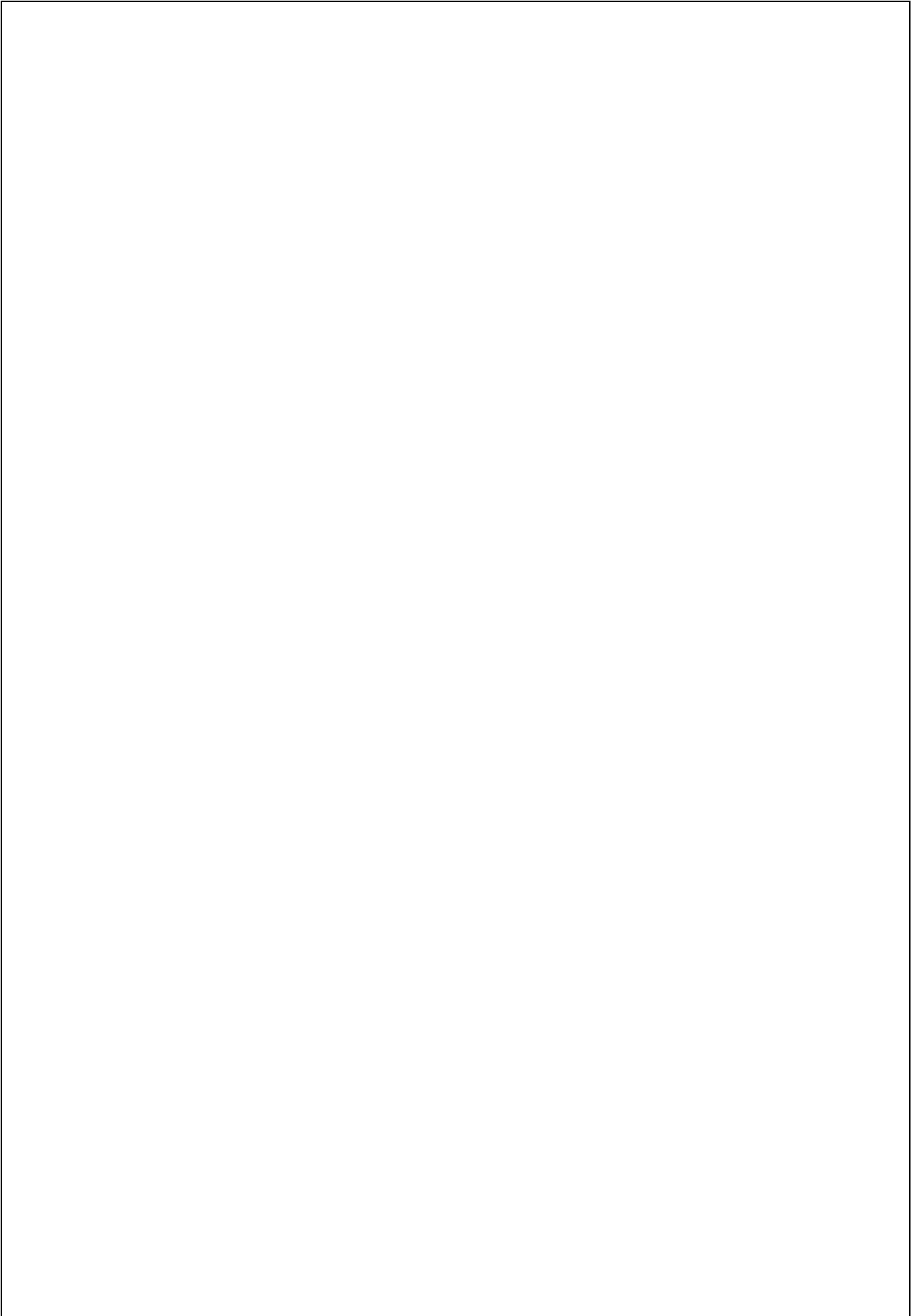


Considérant que la terrasse proposée déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle s'avance au-delà de 3m par rapport à la construction voisine la moins profonde ;

Considérant toutefois que celle-ci donne sur un parc public, que le voisin direct de droite dispose, également d'une terrasse sur toute la profondeur et qu'un retrait est présent par rapport au voisin de gauche, que l'impact de cette terrasse est limité ;

Considérant que le voisin direct de droite a marqué son accord sur l'aménagement proposé, que le permis est toutefois délivré sous réserve du droit des tiers et qu'afin d'éviter tout problème ultérieur en matière de droit civil, il y a lieu de passer par un acte notarié ;

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





Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-99** : modifier partiellement la destination des entrepôts en garage au n°87 et démolir le hangar pour construire un immeuble de logements avec terrasse au n°83 / het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van de opslagplaatsen naar garage te n°87 en het slopen van hangaar om een appartementsgebouw met een terras te bouwen te n°83

Rue de Bosnie 87

Demandeur / Aanvrager : ZEN IMMO – Monsieur Julien Demesse
N° dossier : PU2022-99 / 13/AFD/1839058

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /.

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de 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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de garages et entrepôts au n°87, entrepôt au n°83 et immeuble de 4 logements au n°85 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier partiellement la destination des entrepôts en garage et la façade au n°87, démolir le hangar pour construire un immeuble de logements avec terrasse au n°83 ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 25/10/2022 libellé comme suit :

...

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/09/2022 (le parking (duplex) ne respecte pas les dispositions de l'article 5.2 de l'annexe 2/1 de l'AR référencé sous rubrique, notamment parce qu'il ne dispose pas de 2 voies d'évacuation conformes) ;

Considérant que l'architecte précise en séance que, même si ce dernier fonctionnera par le biais d'abonnements privés, le parking vélo est considéré comme un espace public par le Siamu, que les aménagements seront revus afin de répondre à la demande de prévoir 2 voies d'évacuation ;



Considérant que l'aménagement d'un parking dédié aux vélos au 1er étage des bâtiments arrière est bienvenu car il bénéficie aux habitants du quartier et encourage une mobilité douce ;

Considérant que les aménagements intérieurs des bâtiments arrière offrent également un emplacement de voiture aisément accessible et des espaces de rangement privatifs en suffisance aux logements du bâtiment n°83 ;

Considérant que les emplacements PMR prévus se situent à grande distance de l'entrée des logements, qu'il y aurait lieu de les en rapprocher ;

Considérant que la démolition de l'espace d'entrepôt au n° 83 en vue de la création d'un immeuble de logements est bienvenue et est conforme à la prescription 0.12 du PRAS en matière de création de logements supplémentaires en zone d'habitation ;

Considérant que la répartition des 8 logements au sein du nouvel immeuble est acceptable en ce que les logements sont majoritairement des logements de plusieurs chambres, qu'ils répondent à la volonté communale en matière de création de logements de différentes typologies permettant la mixité et pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les aménagements intérieurs des logements présentent des aménagements fonctionnels et qualitatifs, que l'absence de dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme le souligne ;

Considérant toutefois que le cloisonnement entre la chambre avant et le séjour au rez-de-chaussée crée un espace de chambre à la spatialité étriquée pour un espace de bureau peu praticable au détriment de la qualité du séjour ;

Considérant que la création d'une cour est bienvenue en ce qu'elle propose une dédensification de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant toutefois l'absence d'information relative au revêtement de sol de cette dernière, que sa représentation laisse présager la présence de dalles sur toute sa surface, que celle-ci doit présenter une zone plantée perméable sur au moins 50% de sa superficie pour répondre à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la création d'une zone de pleine terre déstabiliserait les terres des propriétés voisines et n'est dès lors possible qu'à une distance de 2m des limites mitoyennes, qu'une zone traitée comme une toiture extensive pourrait être envisagée ;

Considérant également que les plans ne mentionnent pas la présence d'une citerne, qu'au vu de la quantité d'eau de pluie à récolter, il y aurait lieu de prévoir au minimum des toitures vertes stockantes ;

Considérant que les toitures des bâtiments arrière seront renforcées au niveau de leur structure pour accueillir des toitures vertes extensives ;

Considérant qu'au vu de l'augmentation des superficies exploitables des bâtiments arrière et de la construction d'un immeuble neuf en partie avant, il y aurait lieu d'apporter une nette amélioration quant à l'embellissement de l'intérieur de l'îlot et quant à la stimulation de la biodiversité et de la gestion des eaux pluviales, qu'au vu de la difficulté de créer des toitures vertes intensives il y aurait lieu de proposer un désenclavement plus important ;

Considérant que le petit bâtiment en fond de parcelle (n°83) est conservé au profit du logement du rez-de-chaussée, que sa destination reste peu précise, que la fonction proposée « espace polyvalent » l'est également et qu'il convient dès lors de la préciser ;

Considérant que les bacs à plantes prévus aux baies de la façade arrière du 1^{er} au 4^e étage dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'ils s'implantent au-delà de la construction voisine la plus profonde, que ces constructions ajoutent une volumétrie importante et qu'il conviendrait de les remplacer par des garde-corps au droit des baies ;

Considérant que le mur mitoyen au niveau de la terrasse au dernier étage est trop important (3,41m de hauteur) au regard du voisin n°81 et induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que la présence de ce mur comme barrière visuelle est nécessaire mais que celui-ci doit se limiter à une hauteur d'1m90 en vue de réduire son impact, que la façade arrière est également à modifier en conséquence ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse permet au logement de 3 chambres de jouir d'un espace extérieur bienvenu ;



Considérant que la façade proposée pour cette nouvelle construction tend à reprendre les codes de certaines façades environnantes, que celle-ci présente toutefois une composition relativement monotone de par la répartition des baies, les divisions des châssis et de par le choix du matériau choisi pour les étages (crépis) ;

Considérant que la création de bandeaux horizontaux et la composition générale s'éloignent de la verticalité présente majoritairement dans la rue, que le crépis ne constitue pas un matériau durable dans le temps ;

Considérant également que les châssis présentent des grilles d'aération apparentes, que ces dernières appauvrissent également l'expression de la façade et qu'il convient de prévoir un dispositif d'aération invisible ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir l'expression vers plus de qualité architecturale et vers une meilleure intégration au sein de la rue (verticalité et matérialité) ;

Considérant que le projet présente des qualités certaines, que celui-ci demande toutefois certaines adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 15/02/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier partiellement la destination des entrepôts en garage au n°87 et démolir le hangar pour construire un immeuble de logements avec terrasse au n°83 et plus précisément :

- Modifier la répartition des entrepôts (n°87) ;
- Créer 5 stationnements voiture et 3 boxes de garage (n°87) ;
- Construire deux cages d'escaliers pour connecter le rez-de-chaussée avec le R+1 (n°87) ;
- Placer une gaine d'ascenseur (n°87) ;
- Aménager les rangements privatifs pour les logements du n°83 (n°87) ;
- Créer 118 emplacements pour vélos (n°87) ;
- Démolir le hangar au n°83 ;
- Construire un immeuble de 5 niveaux hors sol avec 8 logements (n°83) ;
- Aménager une terrasse au 4^e étage du nouvel immeuble (n°83) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023 ;

Considérant que dans le cadre de cette version modifiée du projet, un avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente a été obtenu en date du 14/04/2023 ;

Considérant que l'aménagement d'un parking dédié aux vélos au 1^{er} étage des bâtiments arrière reste bienvenu car il bénéficie aux habitants du quartier et encourage une mobilité douce ;

Considérant que les aménagements intérieurs des bâtiments arrière maintiennent des emplacements de voiture aisément accessibles et proposent toujours des espaces de rangement privatifs en suffisance aux logements du bâtiment n°83 ;

Considérant que les emplacements PMR prévus ont été rapprochés de l'entrée des logements ;

Considérant que la démolition de l'espace d'entrepôt au n° 83 en vue de la création d'un immeuble de logements est bienvenue sur le principe et participe à la structuration du tissu urbain ;

Considérant que la répartition des 8 logements au sein du nouvel immeuble est acceptable en ce que les logements sont majoritairement des logements de plusieurs chambres, qu'ils répondent à la volonté communale et régionale en matière de création de logements de différentes typologies permettant la mixité et pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée s'accompagne de l'aménagement d'un bureau sur deux niveaux dans le bâtiment arrière, que ces espaces dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'éclairage naturel y est insuffisant mais qu'au vu des dimensions généreuses des espaces, de son dégagement sur le jardin et des hauteurs sous plafond conformes, la situation est acceptable ;



Considérant que la deuxième chambre du même logement au rez-de-chaussée et la chambre à coucher des logements simplex (1ch) aux étages dérogent également à cet article pour un manque de lumière naturelle mais que pour des raisons identiques, relatives aux qualités de volumes des pièces, la situation est acceptable ;

Considérant que les aménagements intérieurs des logements présentent des aménagements fonctionnels et qualitatifs ;

Considérant que la création d'une cour est bienvenue en ce qu'elle propose une dédensification de l'intérieur de l'îlot et son désenclavement et qu'elle propose une surface de plus de 50 % de pleine terre et végétalisée ;

Considérant que les plans ne mentionnent toujours pas la présence d'une citerne, qu'au vu de la quantité d'eau de pluie à récolter et pour pallier ce manque, il est prévu que les toitures des bâtiments arrière soient renforcées au niveau de leur structure pour accueillir des toitures vertes extensives ;

Considérant toutefois qu'au vu de la superficie importante imperméabilisée et vu les travaux projetés, l'implantation d'une citerne de récupération des eaux pluviales et/ou bassin d'orage est tout à fait possible et souhaitable afin de compenser la superficie bâtie ;

Considérant que l'implantation de cette citerne et/ou bassin d'orage devra être prévue en dehors de la zone de pleine terre ;

Considérant que ces toitures vertes tendent à répondre à la volonté communale en matière d'embellissement d'intérieurs d'îlots, de stimulation de la biodiversité et qu'il y a lieu de prévoir également la végétalisation de la toiture plate du bâtiment à front de rue ;

Considérant que le mur mitoyen au niveau de la terrasse au dernier étage est rehaussé par rapport au voisin n°81, que cela induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais que la présence de ce mur reste acceptable en ce qu'il offre une barrière visuelle nécessaire, qu'il présente une hauteur d'1m90 diminuant son impact et que la façade arrière présente des modifications satisfaisantes ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse permet au logement de 3 chambres de jouir d'un espace extérieur bienvenu ;

Considérant que la façade proposée pour cette nouvelle construction tend à reprendre les codes de certaines façades environnantes, que sa composition a toutefois été revue pour proposer une meilleure intégration aux constructions voisines et plus généralement au bâti en front de rue ;

Considérant en effet que le traitement du parement de façade a été revu en vue d'offrir plus de rythme, de relief à cette dernière, que les dimensions des baies ont été modifiées pour suggérer une symétrie aux étages et que la composition tend à restituer la verticalité typique des façades bruxelloises ;

Considérant que l'architecte évoque en séance la possibilité que la toiture arrière au droit de l'entrée cochère soit supprimée pour répondre à une condition du SIAMU, que cette suppression générerait des nuisances sonores pour les logements de étages ;

Considérant qu'une autre solution consiste en une sortie de secours supplémentaire via le 85, que l'accord de la copropriété concernée pour cette solution a été obtenue par le demandeur ;

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

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

- **Planter une citerne de récupération des eaux pluviales et/ou un bassin d'orage d'une capacité de 30 000 litres minimum en dehors de la zone de pleine terre projetée ;**
- **Végétaliser les toitures tel que prévu dans les plans, ainsi que la toiture plate du bâtiment avant ;**
- **Ne pas supprimer la toiture arrière au droit de l'entrée cochère.**

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 du titre I et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-271** : modifier les aménagements intérieurs du logement du RDC/+1 avec réalisation de travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnenuitrichtingen van de woning op de begane grond en eerste verdieping met uitvoering van structurele werken en de inrichting van terrassen

Rue Egide Walschaerts 10

Demandeur / Aanvrager : Madame Aline Boyen

N° dossier : PU2022-271 / 13/AFD/1860236

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, 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

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement communal d'urbanisme :

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements : caves en sous-sol, parking pour 1 emplacement et rangement vélos/poussettes au rez-de-chaussée avant, 1 logement pour le duplex au rez-de-chaussée arrière et au 1^{er} étage, 1 logement pour le 2^e étage et 1 logement pour le duplex au 3^e étage et dans les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-66) portant sur la modification du nombre et la répartition des logements, modifier le volume et changer la destination d'une partie d'un garage au rez-de-chaussée en logement, que ce permis a été notifié en date du 17/06/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs du logement du rez-de-chaussée et du premier étage avec réalisation de travaux structurels, installer un tubage de cheminée et aménager des terrasses et plus précisément :

- Réaliser des travaux structurels :
 - o Modification de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;



- Installer un tubage de cheminée en façade arrière pour l'évacuation de la chaudière ;
- Aménager des terrasses :
 - o Une terrasse en toiture plate au 1^{er} étage ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente n'a pas été demandé, sur base l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 (logement existant), mais que le réaménagement induit une modification des cloisonnements (e. a. accès direct entre le garage et le logement) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur la potentielle perte de luminosité due à l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage sur la propriété mitoyenne ;

Considérant que les espaces de jour et de nuit par rapport au PU 2014-66 sont inversés ;

Considérant que la partie débarras/réserve du logement du rez-de-chaussée est supprimée et l'escalier menant au 1^{er} étage modifié en vue d'y aménager le séjour et la buanderie ;

Considérant que, bien que le dégagement visuel de la cour soit relativement limité, la présence d'une baie de très grande hauteur en façade arrière, la hauteur sous plafond importante et le caractère ajouré de l'escalier menant au 1^{er} étage permettent un apport en lumière généreux au sein de cette pièce de vie ;

Considérant que le projet prévoit la démolition du volume annexe de cuisine au 1^{er} étage, permettant une dédensification bienvenue de la volumétrie bâtie ;

Considérant qu'un bureau, une salle de bain et une chambre sont aménagés au 1^{er} étage, que les aménagements n'induisent pas de cloisonnements supplémentaires, sont respectueux de la configuration traversante des pièces d'origine et des éléments de décors intérieurs (maintien des portes vitrées vers la pièce centrale) ;

Considérant toutefois le caractère ouvert de la pièce centrale comprenant l'unique WC du logement, que cette situation lui confère peu d'intimité et qu'il y aurait lieu de prévoir un dispositif permettant d'assurer son intimité depuis l'espace de bureau ;

Considérant que, bien qu'une chambre soit supprimée, le logement dispose de pièces de vie très vastes et d'un espace de bureau pouvant servir ponctuellement de 2^e chambre, que les aménagements sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur l'ensemble de la toiture plate au 1^{er} étage, que celle-ci déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres le mitoyen de gauche et de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur de la parcelle ;

Considérant toutefois que celle-ci s'implante contre un mur mitoyen de grande hauteur à droite et à distance de la limite mitoyenne de gauche et ne nécessite aucune rehausse des murs de clôture, que cette configuration n'induit pas de perte de luminosité ou de vues préjudiciables sur les propriétés voisines et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur plus ensoleillé ;

Considérant également la profondeur généreuse de l'intérieur de l'îlot et la présence de jardins et de végétation haute derrière la cour permettant l'aménagement d'une terrasse sans induire de vis-à-vis problématique, qu'en outre elle reste perméable ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant également l'absence de formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente accompagné de la fiche descriptive remis à l'appui de la demande, que le projet induit une modification du compartimentage de l'immeuble ;

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 :

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;**
- **Fournir le formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente accompagné de la fiche descriptive ;**

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 (formulaire de demande d'avis et fiche descriptive au Service d'incendie et d'aide médicale urgente).



La dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la terrasse du 1^{er} étage est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-160** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et placer une hotte / het wijzigen van het gebruik van de commerciële gelijkvloers (roerende goederen) tot restaurant, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en het plaatsen van een kap
Rue de Tamines 2

Demandeur / Aanvrager : HABERT - S.P.R.L. (Duffaut Robert)
N° dossier : PU2022-160 / 13/AFD/1846515

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 5 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 la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.6 (toiture - éléments techniques)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 5 unités de logement avec un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et placer une hotte et plus précisément :



- Passer d'un commerce de biens meubles à un restaurant
- Modifier l'aménagement des réserves au sous-sol
- Déplacer la trémie de l'escalier et créer une trémie tout le long des vitrines
- Modifier le volume de toiture de l'annexe
- Placer une hotte à usage non domestique et sa motorisation en toiture

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, 5 réclamations ont été introduites portant sur :

- Les nuisances olfactives et l'insalubrité induites par le dépôt de poubelles devant l'entrée des logements, la création d'un local poubelles dans les communs sans concertation avec les copropriétaires, les pauses cigarettes du personnel devant l'entrée des logements et le placement d'une hotte non conforme à proximité des fenêtres des logements ;
- Les nuisances sonores induites par les éléments techniques en toiture (bruit répétitif de l'aération qui a fait l'objet d'une intervention de la police), le manque d'isolation acoustique et l'organisation occasionnelle d'évènement musicaux nocturnes ;
- L'erreur de procédure lors de l'avertissement aux propriétaires qui n'ont pas reçu dans l'envoi recommandé le formulaire d'annexe II renseignant la nature des travaux ;

Considérant que la majeure partie de ces plaintes relève de la bonne gestion des lieux ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/05/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation de ce rez-de-chaussée commercial et d'une partie du sous-sol de commerce de biens meubles (mobilier) à restaurant ;

Considérant que l'immeuble concerné par la présente demande est situé à l'angle de deux voiries (rue des Tamines et rue d'Espagne), qu'il borde également la place Louis Morichar, qu'il ne possède pas d'ouverture sur l'intérieur d'îlot et qu'il se situe également à proximité d'un pôle d'activité et d'une voirie fortement fréquentée (chaussée de Waterloo), que cette configuration se prête bien à ce type de commerce ;

Considérant toutefois que la présente demande a fait l'objet de nombreuses plaintes concernant la mauvaise gestion des lieux notamment en terme de nuisances pour les logements avoisinants ;

Considérant que les horaires d'ouverture ne sont pas précisés et qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures pour respecter les normes en matière de bruit afin de ne pas nuire à la qualité de vie du voisinage ;

Considérant que moyennant la limitation des nuisances potentielles de ce type de commerce (nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...), ce type de commerce est compatible avec l'affectation principale de la zone ;

Considérant qu'à l'origine il s'agissait d'un restaurant / café au rez-de-chaussée (photos anciennes) ;

Considérant que les aménagements intérieurs ont été revus et que d'importants travaux structurels ont été réalisés, que l'escalier indépendant pour le commerce qui mène aux espaces de caves a été déplacé, qu'une trémie a été créée tout le long de la devanture commerciale et qu'un caillebotis a été placé, que ce dispositif permet d'aérer et ventiler les caves et que ces travaux ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la répartition des pièces de rangement en cave a été revue, que l'espace chaufferie a été restitué aux logements, que dans l'ensemble la nouvelle proposition de répartition ne diffère pas trop de la situation de droit (PU1997-120) ;

Considérant que l'espace de préparation de la cuisine a été aménagé dans la pièce arrière initialement dédiée à un petit bureau attenant au commerce, que la cuisine déborde également sur la salle où la hotte à usage non domestique a été installée ;

Considérant, qu'en situation existante, cette hotte est placée le long de la façade arrière, qu'elle est dérogoire à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que celle-ci est de plus positionnée devant les fenêtres des logements, que le positionnement du moteur engendre également une dérogation à l'article 6 §3 (étages technique) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les installations techniques ne sont pas intégrées au volume bâti ;

Considérant que cette situation nuit à la qualité de l'air de l'intérieur d'îlot et engendre des nuisances sonores et olfactives, que le projet prévoit de prolonger le conduit de la hotte en toiture de l'immeuble afin de se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et que ces travaux sont bienvenus ;

Considérant qu'il y a également lieu de se conformer à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et d'intégrer la motorisation de la hotte au sein du volume bâti ;



Considérant qu'il apparaît que la couverture de cour (visible dans le PU1997-120) n'a pas été réalisée comme prévue que l'augmentation volumétrique est minime que la parcelle est entièrement construite en situation légale et que ces travaux ne soulèvent pas d'objection majeure ;

Considérant accessoirement que l'envoi des recommandés sans le formulaire d'annexe II d'avertissement aux copropriétaires ne peut être vérifié, que la copie de l'annexe II complétée et les récépissés d'envois recommandés ont été fournis dans le cadre de la demande et que le dossier a ainsi pu être déclaré complet, que les copropriétaires ont été avertis de l'introduction et de l'objet de la demande par le biais de l'enquête publique ;

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) ;

Considérant que la peinture des châssis du rez-de-chaussée ne fait pas partie de la demande, qu'il apparaît que la couleur actuelle ne respecte pas le caractère patrimonial de la place et déroge au Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y a lieu de prévoir une teinte claire, en harmonie avec le contexte environnant ;

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

- **Prévoir la motorisation et le conduit de la hotte à l'intérieur du volume bâti ou prévoir un caisson acoustique et la sortie du conduit d'évacuation en toiture du bâtiment principal conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles afin d'assurer la compatibilité avec la fonction de logement aux étages (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, ...)**
- **Prévoir une teinte claire pour les menuiseries et fournir le RAL ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-151** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et extérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de binnen- en buiteninrichtingen met structurele werken en de voorgevel en de inrichting van een terras

Rue Dejoncker 43

Demandeur / Aanvrager : R.M.R. - S.R.L. (Mekari)

N° dossier : PU2022-151 / 13/XFD/1845445

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-49) visant à modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant, que ce permis a été refusé en date du 13/12/2021 ;

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

- Diviser le logement unifamilial en 3 logements dont :
 - 1 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée et au sous-sol arrière ;
 - 1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage ;
 - 1 logement de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages
- Aménager des escaliers extérieurs ;
- Aménager une terrasse au 2^e étage ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Créer 2 baies au sous-sol dans des murs porteurs ;
 - Créer une baie et placer un escalier entre l'annexe et la pièce arrière au 1^{er} étage ;
 - Créer une baie en façade arrière au 2^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/04/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison jumelée avec l'immeuble du n°41, que ce dernier a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU2003-101) visant à y aménager 3 logements et une terrasse au 2^e étage ;

Considérant que par rapport à la demande précédemment refusée, la chambre au sous-sol en façade avant a été supprimée au profit d'un local commun pour les vélos, que cette pièce partiellement enterrée se prête mieux à cet usage, que cependant la suppression de la cave 2 le rendrait plus praticable ;

Considérant que la cave 2 peut être aménagée à l'entresol inférieur ;

Considérant que l'escalier d'accès au sous-sol arrière initialement très étriqué et dans la pièce centrale a été supprimé au profit de la privatisation de la volée d'escalier existante, que cette configuration répond mieux au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les cloisonnements de la pièce avant au rez-de-chaussée et l'obturation de la baie entre la pièce avant et centrale ont également été supprimés, que ces modifications permettent de conserver le caractère traversant des pièces d'origine et d'en respecter la spatialité et les décors ;

Considérant que l'aménagement des escaliers extérieurs, bien que nécessitant la construction de murets en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, n'est pas de nature à générer un impact sur les propriétés mitoyennes et est acceptable ;

Considérant que les plans de la situation existante de droit indiquaient un jardin sur l'entièreté de la zone de cours et jardins, que des annexes anciennes semblent toutefois avoir été construites au sous-sol ;

Considérant que cette situation induit une dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que toute la zone en dehors des caves est toutefois prévue en pleine terre et qu'il est proposé d'ajouter un bac à plantes contre le mur mitoyen du fond de la parcelle ;

Considérant le reportage photo intérieur fourni concernant le 1^{er} étage, que celui témoigne que l'ensemble des décors intérieurs des pièces avant a été supprimé ;

Considérant que les cloisonnements ont été réduits au maximum, que la cloison restreinte prévue dans la pièce avant principale permet d'aménager deux chambres confortables sans porter atteinte au patrimoine de l'immeuble ;

Considérant que le séjour du 1^{er} étage et la chambre du rez-de-chaussée présentent un éclairage dérogeant à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations sont toutefois faibles et compensées par une hauteur sous plafond très généreuse ;

Considérant que l'accès à la salle de bain du logement du 1^{er} étage nécessite la création d'une estrade dans la pièce de l'entresol supérieure afin d'obtenir l'échappée nécessaire dans l'escalier y donnant accès, que cette configuration est incongrue et limite fortement l'usage de la pièce de bureau ;

Considérant que ladite pièce présente également un éclairage insuffisant nuisant à nouveau à sa bonne habitabilité ;

Considérant également que le placement de l'escalier au centre de la salle de bain grève l'espace et ne permet pas d'y aménager des sanitaires confortables ;



Considérant que le sous-sol ne dispose que de 2 caves pour les 3 logements projetés dont une de taille très restreinte, que le duplex supérieur dispose d'un petit espace de rangement sur le palier du 3^e étage et un grenier accessible via des trappes, et le logement au rez-de-chaussée dispose de nombreux locaux au sous-sol ;

Considérant que la salle de bain du duplex supérieur présente une dérogation 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 ponctuelle et compensée par une hauteur supérieure aux 2,20m requis sur la majorité de sa surface ;

Considérant que la terrasse projetée au 2^e étage nécessite la pose d'un brise-vue vers la propriété du n°41 afin de limiter les vues préjudiciables vers cette dernière, que ce dispositif déroge ponctuellement à l'article 4 du titre I du Règlement régional au niveau de sa partie supérieure ;

Considérant que le PU2003-101 pour le n°41 y octroyait une terrasse au même étage à une distance de 1,90m de la limite mitoyenne, que la rehausse du mur mitoyen entre les deux propriétés permettrait de résoudre les problèmes de vue avec une construction pérenne dans les règles de l'art et de permettre une légère extension de la terrasse voisine ; Considérant que le retrait de 1,10m prévu par rapport à la façade arrière de l'annexe et de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche permettent de limiter les vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot depuis la terrasse et rendent son implantation acceptable ;

Considérant qu'au vu de la perméabilisation de la zone de cours et jardins et de la densité apportée au bâti il y aurait lieu de prévoir une amélioration des qualités végétales et esthétiques de la parcelle en prévoyant les zones de retrait de la terrasse sous la forme de toitures végétalisées ;

Considérant la valeur patrimoniale non négligeable de la façade, que les châssis du 2^e étage, le châssis de la travée de gauche au 1^{er} étage et le châssis des caves ont été remplacés par des menuiseries en PVC blanc sans respect des caractéristiques d'origine, que ces modifications dévalorisent l'architecture de l'immeuble et sont regrettables, qu'il y aurait lieu de prévoir des menuiseries en bois respectant strictement les caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'il est prévu de peindre les châssis d'origine encore présents en blanc, que ceux-ci sont actuellement en bleu foncé et de teinte identique à celle des menuiseries de la façade du n°41 jumelée, qu'il y aurait dès lors lieu de maintenir une même teinte pour ne pas rompre l'expression de l'ensemble ;

Considérant que le reportage photo fourni laisse apparaître des éléments de décor intérieur (cheminées, portes, moulures des plafonds) de grande qualité au rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu de s'assurer de leur maintien ;

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

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

- Prévoir la salle de bain du logement du 1^{er} étage en lieu et place du bureau et aménager un local de rangement à l'entresol inférieur, accessible via la cage d'escalier commune, en lieu et place de la cave 2 au sous-sol ;
- Prévoir une rehausse maçonnée du mur mitoyen au niveau de la terrasse du 2^e étage en lieu et place du brise-vue et aménager les zones de retrait sous la forme de toitures végétalisées ;
- Remplacer les châssis en PVC par des châssis en bois respectant strictement les caractéristiques d'origine (divisions, proportions, matériau, teinte, ...) ;
- Prévoir une teinte bleue foncée identique à celle du n°41 pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;
- Maintenir l'ensemble des éléments de décors intérieurs au rez-de-chaussée (portes, manteaux des cheminées, moulures des plafonds, ...) ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 13 du titre I et aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-174** : modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van het eengezinshuis met structurele werken, het volume en het aanleggen van terrassen
Avenue Ducpétiaux 100

Demander / Aanvrager : Monsieur Rainer Uher
 N° dossier : PU2022-174 / 13/AFD/1847418

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

RCUZ : 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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de 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.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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



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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses ;

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

...

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022 ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (maison unifamiliale) ;

Considérant que la demande vise principalement à démolir la façade arrière existante pour en proposer une nouvelle avec une couche d'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques de la maison et de revoir le lien entre l'intérieur et le jardin ;

Considérant que l'expression de la façade s'en trouve totalement dénaturée, que la façade existante présente des caractères patrimoniaux intéressants à préserver ;

Considérant que cette amélioration des performances énergétiques propose également le placement d'isolation par l'intérieur de la façade avant mais qu'au vu de la haute valeur patrimoniale de la bâtisse, une attention particulière aux décors intérieurs (moultures des plafonds) est à respecter afin de les conserver et de ne pas les altérer ;

Considérant que les dessins projetés ne semblent pas respecter ce point, que l'isolant interrompt la continuité des moultures, accentué par le placement d'un faux-plafond au rez-de-chaussée, que cela n'est pas acceptable et qu'il convient de revoir la technique d'isolation par l'intérieur ;

Considérant que la coupe fournie indique que le mur mitoyen avec le voisin n°98 est allongé et rehaussé, que cette modification engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que celui-ci s'avance au-delà de 3m par rapport à ce voisin étant le moins profond et que cela n'est pas admissible au vu de son emprise par rapport à cette construction existante de taille bien plus réduite ;

Considérant de plus que ce mur est remonté de sorte à créer une barrière maçonnée pour la toiture plate partiellement accessible et qu'à cette hauteur l'emprise du mur accentue davantage l'enclavement de la construction voisine (n°98) ;

Considérant que la duplication des terrasses pour une maison unifamiliale disposant d'un jardin n'est pas justifiée ;

Considérant que la terrasse au rez-de-chaussée et son escalier menant au jardin au niveau inférieur dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que ces constructions s'avancent au-delà des 3m (4,95m) admissibles par rapport à la construction voisine la moins profonde (n°98), sans observer de retrait d'au moins 3m ;

Considérant que la terrasse du 2e étage déroge à l'article 4 du titre I du même règlement car sa limite s'avance au de-là des 3m admissibles par rapport à la construction voisine la moins profonde ;

Considérant également qu'une palissade en bois (brise-vue) ne constitue pas un dispositif pérenne entre les deux propriétés mitoyennes ;

Considérant que la construction de la lucarne au versant arrière ne permet pas d'obtenir la hauteur sous plafond minimale requise par l'article 4 du titre II du RRU ;

Considérant que la nouvelle mezzanine sous combles améliore la spatialité au sein de la maison unifamiliale mais que la hauteur de son plancher est à revoir car elle engendre une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre arrière au 2e étage car la hauteur sous plafond n'atteint pas les 2,5m admissibles, que le plan et la coupe ne semblent pas correspondre sur ce point (2,44m > 2,60m), que les 2,60m correspondent à la dernière situation légale pour cette pièce ;

Considérant que le rafraîchissement de la façade avant est prévu, qu'au vu de l'élévation projetée fournie toutes les caractéristiques d'origine de la façade sont conservées et que cela est bienvenu au regard de la haute valeur patrimoniale du bien ;



Considérant que l'immeuble a subi plusieurs transformations dans le temps qui ne sont pas suffisamment documentées, de même que les techniques prévues pour préserver les éléments patrimoniaux de décors intérieur, que de ce fait, il est difficile d'apprécier la marge disponible pour ce type d'intervention ;

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 23/02/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses et plus précisément :

- Construire un escalier d'accès aux combles ;
- Construire une mezzanine sous combles ;
- Ouvrir une trémie au sol pour une verrière ;
- Etendre le volume arrière au rez-de-chaussée ;
- Construire une lucarne au versant arrière ;
- Construire une verrière en toiture ;
- Réaliser une nouvelle façade arrière ;
- Aménager une terrasse au 2^e étage ;
- Aménager une terrasse au rez-de-chaussée ;
- Construire un escalier entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin ;

Considérant qu'une réaction a été émise en dehors du délai de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023 sur l'impact de la lucarne au versant arrière sur la propriété voisine de droite ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (maison unifamiliale) ;

Considérant que la demande vise toujours principalement à démolir la façade arrière existante pour en proposer une nouvelle avec une couche d'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques de la maison et de revoir le lien entre l'intérieur et le jardin ;

Considérant que la façade arrière existante présente des éléments au caractère patrimonial intéressant à préserver et que la visite sur place du 17/01/2023 à permis de l'attester ainsi que de la haute valeur patrimoniale que présente la bâtisse dans son ensemble (décors intérieurs) ;

Considérant que la nouvelle expression proposée pour cette façade dénature l'existante mais que cela reste acceptable au vu d'une compensation par l'amélioration des performances énergétiques grâce à son isolation complète ainsi de celle de toute la toiture réduisant fortement les surfaces de déperdition d'énergie pour cette maison au volume important ;

Considérant que cette isolation arrière exclut toute intervention extérieure de la façade avant et qu'elle exclut également l'isolation par l'intérieur pouvant compromettre le maintien des décors intérieurs des pièces avant (moultres des plafonds) ;

Considérant qu'une modification du volume arrière au rez-de-chaussée est prévue pour la cuisine, que le nouveau volume proposé est acceptable car il s'adosse à celui du voisin n°102, que son gabarit est restreint et qu'il améliore l'espace intérieur ;

Considérant qu'une terrasse avec un escalier d'accès au jardin est prévue pour ce rez-de-chaussée, qu'au vu des grandes dimensions du jardin la surface proposée est minime, que son impact par rapport aux constructions voisines est restreint et que ce dispositif permet une nette amélioration de l'accès au jardin depuis les espaces de séjour ;

Considérant que la coupe fournie indique que le mur mitoyen avec le voisin n°102 est rehaussé, que cette modification engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que celui-ci excède ce voisin étant le plus profond mais que cela ne porte pas préjudice au vu de son emprise réduite, qu'il n'altère que peu le gabarit de l'immeuble et qu'il offre une séparation avec la terrasse du n°102 visant à réduire les potentielles nuisances ;

Considérant que la construction de la lucarne au versant arrière ne permet pas d'obtenir la hauteur sous plafond minimale requise par l'article 4 du titre II du RRU mais que la visite du 17/01/2023 à permis de constater de la générosité des volumes à cet étage, que la situation découle de la configuration spatiale d'origine et que cette pièce arrière peut être considérée comme habitable à condition de retirer les solives décoratives au plafond (solives décoratives vues lors de la visite) ;



Considérant également que la lucarne en versant arrière tend à améliorer la spatialité de cette chambre à coucher mais que son implantation tend à s'apparenter à une rehausse mitoyenne et que cette proximité pourrait, en effet, engendrer des nuisances par rapport à la propriété voisine de droite présentant un niveau supérieur enclavé ;

Considérant dès lors que la construction d'une lucarne pourrait être envisagée mais que son implantation doit être revue de manière à limiter son impact ;

Considérant qu'au vu des éléments précités pour cette chambre à coucher, la création d'une terrasse au 2^e étage se justifie, que cette dernière déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède la construction voisine la plus profonde mais qu'une telle situation reste acceptable car les dimensions de cette terrasse sont réduites, que la rehausse mitoyenne est acceptable et que les potentielles nuisances par rapport à l'intérieur de l'îlot sont réduites ;

Considérant que des pièces telles que le séjour au rez-de-chaussée et les chambres arrière aux étages dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur éclairage naturel est insuffisant, qu'une telle situation n'est pas acceptable au vu de la construction d'une toute nouvelle façade arrière et qu'il convient par conséquent de revoir les dimensions des baies afin de proposer un éclairage conforme pour ces pièces habitables ;

Considérant que cette même dérogation se retrouve dans la chambre arrière au 2^e étage et que l'éclairage de la pièce peut être amélioré en revoyant les dimensions de la fenêtre de toiture ;

Considérant que le rafraîchissement de la façade avant est prévu, qu'au vu de l'élévation projetée toutes les caractéristiques d'origine de la façade sont conservées et que cela est bienvenu au regard de la haute valeur patrimoniale du bien ;

Considérant que la visite a également permis de constater que l'immeuble a subi plusieurs transformations dans le temps, que ces dernières ne sont pas suffisamment documentées, de même que les éléments patrimoniaux de décors intérieurs existants et qu'il convient dès lors de les retrouver et de les maintenir ;

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

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

- **Supprimer les solives décoratives pour la chambre arrière du 2^e étage afin de gagner de la hauteur sous plafond**
- **Fournir un reportage photographique précisant les éléments de décor intérieur à préserver ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les pièces habitables liées à la nouvelle façade arrière ;**
- **Revoir l'implantation de la lucarne au versant arrière de la toiture de manière à limiter son impact sur la propriété voisine ;**

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, proposition PEB et reportage photos).

La dérogation à l'article 4 du titre I et 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-324** : modifier le volume, la façade arrière et les aménagements intérieurs avec réalisation de travaux structurels, aménager 2 escaliers extérieurs et une terrasse / het wijzigen van het volume, de achtergevel en de binneninrichtingen met uitvoering van structurele werken, de inrichting van twee buitentrappen en van een terras

Rue Henri Wafelaerts 22

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Marc-Xavier & Mariapia Loher - Pettinaroli

N° dossier : PU2022-324 / 13/AFD/1866555

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I



Article 4 (profondeur de la construction)
Article 6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme Titre II

Article 4 (hauteur sous plafond)
Article 10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses

Article 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le volume, la façade arrière et les aménagements intérieurs avec réalisation de travaux structurels, aménager 2 escaliers extérieurs et une terrasse et plus précisément :

- Modifier le volume construit :
 - o Rez-de-jardin : aligner une nouvelle baie sur le volume annexe de manière à refermer la cour ;
 - o Rez-de-chaussée : intégrer un nouveau volume au-dessus de l'ancienne cour ;
 - o Isolation par l'extérieur de la façade arrière ;
 - o Isolation de la toiture plate par l'extérieur ;
 - o Ajout d'un volume en prolongation du bureau du 2^e étage et aménagement d'une terrasse sur la plateforme
- Modifier la façade arrière :
 - o Rez-de-jardin : création d'un nouveau volume et d'une nouvelle baie ;
 - o Rez-de-chaussée : création d'un nouveau volume et d'une nouvelle baie ;
 - o 1^{er} étage : modification de la baie du dressing ainsi que celle du WC ;
 - o 2^e étage : modification de la baie du WC ;
 - o Isoler la façade arrière par l'extérieur ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - o Nouvelle dalle de sol pour l'espace rangement au fond du garage et création d'un escalier d'accès depuis la circulation principale de la maison ;
 - o Suppression d'un mur porteur dans les anciennes caves ;
 - o Nouvelle dalle entre le salon du rez-de-chaussée et l'espace bureau du rez-de-jardin ;
 - o Ouverture d'une baie dans un porteur au 1^{er} étage entre le dressing et la salle de bain et création d'un escalier d'accès ;
- Création de deux escaliers d'accès au jardin :
 - o Un montant depuis l'espace bureau du rez-de-jardin ;
 - o Un descendant depuis le salon du rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse au 2^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 l'absence de réactions pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023 ;

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

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

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

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



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

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

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

Considérant qu'un réaménagement du sous-sol est prévu, que plusieurs murs sont démolis dont un mur porteur, qu'une nouvelle dalle est construite ;

Considérant qu'au sous-sol des travaux structurels sont envisagés de manière à aménager un bureau dans la partie arrière avec un WC et un local rangement ;

Considérant que l'ancienne cour anglaise est ajoutée au volume construit de manière à agrandir le bureau ;

Considérant l'aménagement d'un local de rangement au fond du garage en remplacement d'anciennes caves fortement cloisonnées permettant de rationaliser le plan ;

Considérant que l'intégration de l'ancienne cour anglaise au bureau permet également un agrandissement du volume du salon au rez-de-chaussée, le tout étant aligné à la terrasse du bureau du 1^{er} étage et unifie ainsi la façade arrière ;

Considérant que les escaliers d'accès au jardin depuis le bureau et le salon sont revus entraînant des dérogations à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que ces escaliers ne nécessitent pas de rehausse des mitoyens afin d'éviter des vues préjudiciables sur le voisinage, ceux-ci étant déjà adaptés en conséquence, les dérogations sont donc acceptables ;

Considérant que l'alignement de la façade arrière entraîne un dépassement du mitoyen le plus profond et induit une dérogation à l'article 4 (profondeur des constructions mitoyennes) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est due à l'épaisseur de l'isolant, que celle-ci est minime (27cm) et est dès lors acceptable ;

Considérant que ces escaliers ont pour but de faciliter l'accès au jardin depuis les espaces de vie et sont dès lors bienvenus ;

Considérant que le volume arrière du bureau du 2^e étage déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que ce volume existe depuis au moins 1987, que des murs mitoyens empêchent toutes vues chez le voisin et que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la maison présente ponctuellement des dérogations aux normes minimales d'habitabilité, qu'il s'agissait pour la plupart de pièces de vies déjà existantes (hauteur sous plafond d'une partie du salon du rez-de-chaussée mais que celle-ci est compensée par la majeure partie du salon offrant une hauteur très généreuse, éclairage naturel de la chambre du deuxième étage) ;

Considérant que le bureau du rez-de-jardin déroge à la norme de hauteur sous plafond minimale, que cette dérogation n'est que de 3 centimètres, qu'une pièce de vie peut y être mise en place tout profitant d'une surface agréable et d'un accès direct au jardin, cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le bureau du 2^e étage déroge à la norme de hauteur sous plafond minimale, que cette dérogation est de 19 centimètres en partie, que bien que l'éclairage naturel soit généreux, cette hauteur n'est pas acceptable pour une pièce de vie ;

Considérant l'aménagement d'une terrasse en façade arrière, que cette dernière déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur des constructions), que la présence de murs mitoyens de plus d'1m90 empêchent toute vue oblique préjudiciable sur le voisinage, n'entraîne pas d'objection ;

Considérant le percement d'une baie dans un mur porteur au premier étage, que celui vise à aménager une salle de bain plus fluide, est bienvenu ;

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



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

- Ne pas créer de pièce de vie dans la partie arrière du 2^e étage ;
- Respecter l'article 62 du règlement sur les bâtisses en ce qui concerne l'évacuation de la chaudière.

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-348** : modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs du logement unifamilial des étages et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume, de gevel en de binneninrichtingen van de woning op de verdiepingen en de inrichting van een terras

Chaussée d'Alsemberg 126

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Loic Sturani

N° dossier : PU2021-348 / 13/AFD/1827206

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art.15 (Généralités)

art.16 (Portes)

art.19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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 de commerce ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le volume, les façades et les aménagements intérieurs du logement unifamilial des étages et aménager une terrasse et plus précisément :

- Démolir et reconstruire la toiture en rehaussant les façades et en démolissant la corniche d'origine ;
- Construire une annexe à l'arrière du 1^{er} au 2^e étage ;
- Aménager une terrasse dans le versant de toiture avant ;
- Modifier les châssis de la vitrine et des étages en façade avant ;
- Revoir les aménagements intérieurs pour créer un logement de 4 chambres ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 12/07/2022 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06 au 27/06, 1 réclamation a été introduite mais retirée par la suite (droit sur les plans dans le cadre de la mission d'architecte) ;

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

Considérant que la démolition et reconstruction de la toiture vise à pouvoir réaliser une toiture plate côté rue permettant l'aménagement d'une terrasse, le logement unifamilial ne bénéficiant actuellement d'aucun espace extérieur ;

Considérant toutefois que cet aménagement nécessite une rehausse de la façade avant, que celle-ci soulève les objections suivantes :

- Absence d'articulation entre la partie existante et la partie rehaussée ;
- Ambiguïté entre mimétisme et expression tranchée (parement souhaité identique, garde-corps sans lien avec la façade inférieure) ;
- Suppression de la corniche ouvragée ;

Considérant également que l'aménagement de la terrasse côté rue nécessite la pose de garde-corps vitrés dénaturant l'expression de la façade et en dérogation à l'article 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ainsi que la pose d'écrans brise-vues vers les propriétés voisines ajoutant des constructions supplémentaires ;

Considérant que cette terrasse sera visible depuis l'espace public, qu'elle revêt un caractère incongru (terminaison de l'immeuble, typologie, éléments peu intégrés tels que garde-corps et brise-vues, ...) ;



Considérant que l'accès à la terrasse nécessite la création d'une lucarne supplémentaire afin d'y aménager l'escalier, que celle-ci déroge à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'elle ne respecte pas le rythme de la façade et n'est pas axée sur cette dernière ;

Considérant également que la hauteur sous plafond du couloir d'accès à la terrasse déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation le rend peu confortable ;

Considérant qu'une telle modification volumétrique et typologique est peu justifiée pour l'unique aménagement d'un espace extérieur ;

Considérant la situation de la parcelle concernée à proximité de l'intersection de deux rues, que la rehausse de l'annexe arrière existante au rez-de-chaussée de 2 étages contribue à enclaver encore d'avantage l'intérieur de l'îlot et induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois relativement faible, découle de la configuration des baies d'origine, et est compensée par une hauteur sous plafond très généreuse ;

Considérant que la représentation des châssis de la façade avant ne correspond pas aux photos fournies (absence de cintrage et de double cadre des impostes sur les élévations projetées), que la légende du châssis de gauche au 2e étage semble erronée (PVC blanc), que ces modifications appauvrissent l'expression de la façade et entraînent des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant également que la division de la vitrine du rez-de-chaussée induit une dérogation aux articles 15 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

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

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 02/12/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs du logement unifamilial des étages et aménager une terrasse et plus précisément :

- Démolir et reconstruire le dernier étage en rehaussant la façade arrière et en aménageant une toiture plate sur la partie arrière ;
- Démolir et reconstruire le versant avant de la toiture en créant un brisis avec 2 lucarnes ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate ;
- Modifier les châssis de la vitrine et des étages en façade avant ;
- Revoir les aménagements intérieurs pour créer un logement de 4 chambres ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 1/05/2023 ;

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

Considérant que par rapport à la version précédente, la rehausse de la façade avant a été supprimée, que cette modification préserve la cohérence architecturale et la corniche d'origine ;

Considérant que la démolition du versant avant de la toiture afin de créer un brisis permet de rendre invisible la terrasse aménagée sur la toiture plate à l'arrière, que la configuration en brisis avec 2 chiens assis s'inspire des toitures d'époque et présente une intégration harmonieuse ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois très faible et ne concerne que le garde-corps de la terrasse ;



Considérant que la hauteur des profils mitoyens depuis le niveau de la terrasse aménagée sur le toit est très faible et ne permet pas de limiter les vues problématiques sur les propriétés voisines, qu'au vu de la position de la parcelle proche d'un angle, celle-ci induit également des vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'escalier lui donnant accès débouche sur un bac à plante, que cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que l'implantation proposée pour la terrasse n'est pas acceptable, qu'une zone restreinte de terrasse en la prévoyant au sein du volume de la toiture à versant et située afin d'obtenir une hauteur des murs mitoyens de 1,90m de part et d'autre pourrait être envisagée, que cela nécessiterait de déplacer l'escalier y donnant accès au niveau de la salle de bain du 3^e étage ;

Considérant que la représentation des châssis a été revue conformément à la réalité, que ceux-ci présentent un double cadre au niveau de leurs impostes, que les portes fenêtres disposent d'allèges pleines ;

Considérant que la division de la vitrine pour créer une ouverture à guillotine, bien que dérogeant à l'article 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », permet une ventilation du commerce, que la division n'altère pas l'expression architecturale de la façade ;

Considérant toutefois que la légende indique des menuiseries en PVC blanc pour l'ensemble de la façade et des 2 chiens assis, que ce matériau induit des dérogations aux articles 15, 16, 19 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et portent atteinte à l'esthétique du bâtiment, qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois respectant strictement les caractéristiques d'origine ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond en l'état pas au bon aménagement des lieux et nécessite des adaptations ;

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

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-292** : changer la destination de commerce à logement aux 1^{er} et 3^e étages, modifier le nombre de logements avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume et aménager une terrasse en toiture / de verandering van de bestemming van het handel tot woning op de eerste en derde verdiepingen, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van het volume en de inrichting van een dakterras

Chaussée de Waterloo 1

Demandeur / Aanvrager : Madame Nelly Marte
N° dossier : PU2022-292 / 13/AFD/1863164

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, 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
- le long d'un espace structurant



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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 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.6 hauteur des constructions

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.2 Superficie

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial 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 ;

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 de commerce avec 1 logement ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU2014-37) portant sur le changement d'utilisation de commerce en magasin de nuit avec modification de façades d'un immeuble sis Chaussée de Waterloo 1-1A, notifié le 21/06/2016 ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination de commerce à logement aux 1^{er} et 3^{ème} étages, modifier le nombre et la répartition des logements avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume construit et aménager une terrasse en toiture plate et plus précisément :

- Changer la destination du commerce du 1^{er} étage et ses dépendances au 3^è étage ;
- Aménager un studio/loft au 1^{er} étage et un logement de 1 chambre au 3^è étage et transformer le logement de 2 chambres au 2^è étage ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate inférieure avec la création d'un accès sous verrière depuis le logement du 3^è étage ;
- Poser un lanterneau sur la toiture plate inférieure et une coupole sur la toiture plate supérieure ;
- Modifier les façades au rez-de-chaussée et les châssis aux étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/04/2023 (favorable sous réserve de respecter 15 conditions) ;

Considérant que le changement de destination du commerce et ses dépendances en logements aux 1^{er} et 3^è étages rencontre les prescriptions de la zone d'habitation du PRAS, que le commerce situé en liseré de noyau commercial au PRAS est maintenu au rez-de-chaussée ;

Considérant que la proposition d'un studio/loft au 1^{er} étage et d'un logement de 1 chambre au 3^è étage, se justifie de par la configuration très particulière de l'immeuble, en pointe et mono-orientée, de par l'implantation de cette parcelle le long d'un espace structurant et à proximité d'un nœud circulaire bruyant et de par la présence d'un logement de 2 chambres légal au 2^è étage ;

Considérant que si l'aménagement d'un logement de plusieurs chambres est difficilement envisageable, le projet prévoit néanmoins deux logements de qualité, spacieux, bénéficiant d'une hauteur sous plafond généreuse, d'un éclairage naturel important (principalement au 1^{er} étage) et respectant de façon globale le titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que la cuisine du 3^è étage (3,5m²) est largement ouverte sur les pièces de vie et celles-ci totalisant ensemble une superficie de +/-28,6m² ;

Considérant que la transformation du logement de 2 chambres au 2^è étage augmente la dérogation existante à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme suite à la réduction de la superficie de la cuisine ;



Considérant néanmoins que l'appartement ne bénéficiait d'aucune salle d'eau, que le nouvel aménagement améliore le confort et l'hygiène en incluant une salle de douches et propose une configuration de la cuisine largement ouverte sur les espaces de vie ;

Considérant que le projet prévoit en sous-sol une cave pour chaque logement de même que pour le commerce, un local vélos, un local poubelles, et deux locaux pour les compteurs électriques et les compteurs eau et gaz ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à faciliter un accès aisé au local vélos ;

Considérant que l'aménagement d'un accès vitré vers une nouvelle terrasse sur la toiture, en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, se justifie par la présence d'un très haut acrotère (+/-2m20) et la présence d'un mitoyen arrière encore plus important ;

Considérant que cette configuration particulière permet de privatiser la terrasse par rapport au bâti situé en face, par rapport à l'espace public et par rapport aux voisins directs grâce également au recul prévu par rapport au mitoyen de gauche (n°3 chaussée de Waterloo) et au bâti plus élevé lié à l'escalier ;

Considérant que cette terrasse de 37m² améliore les qualités de vie du logement du 3^e étage proposé, que le projet prévoit les espaces de toitures plates situées en recul en toitures végétalisées non-accessibles ;

Considérant que les façades, situées en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, ont une qualité architecturale intéressante, et considérant que celles-ci sont très visibles depuis le parc de la Porte de Hal ;

Considérant que dans le permis 2014-37, il était déjà précisé que celles-ci avaient subi des modifications fortement dommageables à son expression au niveau de la devanture commerciale, que certaines caractéristiques d'origine avaient été retrouvées mais que des détails supplémentaires devaient être apportés ;

Considérant que le remplacement des menuiseries en PVC par des châssis bois sur l'ensemble des façades par des menuiseries en bois peintes en blanc vont dans le sens d'un retour aux caractéristiques d'origine ;

Considérant néanmoins que les doubles cadres n'apparaissent pas au niveau des impostes et des châssis fixes, que les portes d'entrées ne respectent pas les caractéristiques du permis PU2014-37 (aspect et position de la porte commerciale) et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que les enseignes néons et les panneaux obturant les baies, toujours présents (et ne figurant pas dans le permis PU2014-37) seront démontés ;

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

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

- **Prévoir des doubles cadres au niveau des impostes et des châssis fixes conformément aux caractéristiques d'origine ;**
- **Respecter les caractéristiques du permis d'urbanisme PU2014-37 pour les portes d'entrées (aspect, et position de la porte commerciale) ;**
- **Prévoir une rigole le long de l'escalier pour faciliter l'accès au local vélos ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement régional d'urbanisme pour les évacuations de la chaudière ;**

Les dérogations à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (volume d'accès et terrasse) et à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (cuisine au 2^e étage) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-44** : modifier la façade avant avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de voorgevels met uitvoering van structurele werken
Avenue Louise 33

Demandeur / Aanvrager : Louise Village - S.A.
N° dossier : PU2023-44 / 13/XFD/1895383

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 terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE"

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS : /

Règlement Communal sur les Bâtisses

Art. 33 (soubassement)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison de commerce (commerce, bureau et atelier de confection) ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade avant avec réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Diviser la devanture commerciale en 2 parties
- Créer une nouvelle dalle au rez-de-chaussée
- Créer une nouvelle dalle au 1^{er} étage
- Supprimer des escaliers existants
- Créer de nouveaux escaliers et de nouvelles trémies
- Construire un mur porteur divisant le rez-de-chaussée et en remplacement de ceux supprimés

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/05/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la volonté de diviser la maison de commerce afin de créer 2 unités commerciales distinctes induit d'importantes modification en façade avant ainsi que d'importants travaux structurels ;

Considérant que les murs porteurs existants sont démolis, qu'un nouveau mur porteur est construit dans la longueur de l'immeuble afin de diviser le rez-de-chaussée commercial, qu'un escalier est créé dans le commerce de droite afin d'accéder au sous-sol qui lui est entièrement dédié et qu'un escalier est également crée dans le commerce de gauche afin de le connecter à l'ensemble des étages ;

Considérant qu'une nouvelle dalle de sol est créée au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage afin de boucher la trémie de l'escalier démoli et d'uniformiser les niveaux ;

Considérant que ces travaux posent question en matière de répartition des charges, qu'il semble que les dalles portent dans les mitoyens, que cette solution ne serait pas acceptable ;

Considérant que cette division implique des modifications en façade avant dès lors que le mur séparatif est visible depuis l'espace public et que 2 entrées distinctes doivent être prévues ;

Considérant que le projet prévoit d'ouvrir complètement la façade au niveau du rez-de-chaussée sous la forme d'une devanture entièrement vitrée, que le sas en recul par rapport à l'alignement est supprimé et que les 2 portes d'entrée sont ramenées à front de rue ;

Considérant que la création de la nouvelle dalle de sol dans le but de mettre à niveau les commerces par rapport au trottoir entraîne la suppression du soubassement (dimensions minimales) et que cela engendre une dérogation à l'article 33 (soubassement) du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que la façade existante n'a pas été réalisée conformément aux plans et impositions du permis d'urbanisme PU2004-057, que les menuiseries en acajou ont été remplacées par des châssis en aluminium gris anthracite, que les nouvelles menuiseries projetées sont également en aluminium gris anthracite, que cette teinte tranche démesurément avec les tonalités claires de la façade et de celles de la rue ;



Considérant que cette nouvelle devanture commerciale rompt drastiquement avec l'esthétique d'origine de la façade, que la suppression d'une multitude d'éléments tels que le bossage apparent, le soubassement et les menuiseries participe à la banalisation de la façade et lui confère un caractère monotone ;

Considérant que la nouvelle proposition tend à accentuer l'horizontalité et à rompre avec le caractère vertical de la façade, que les proportions démesurées de la devanture et le non-respect de la division tripartite de la composition de la façade (3 travées) entraîne un manque de relief et que cette proposition ne s'intègre pas harmonieusement dans le bâti environnant ;

Considérant plus accessoirement que la division du commerce en deux parties diminue le potentiel commercial qualitatif des lieux ;

Considérant en conclusion que les transformations de la façade, induites pas la création de 2 commerces distincts, sont très peu qualitatives et constituent un appauvrissement et une banalisation de la façade au caractère patrimonial intéressant à conserver ;

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

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-51** : modifier le nombre de logements en changeant la destination du bureau au rez-de-chaussée et en modifiant la façade / het wijzigen van het aantal woningen door de verandering van de bestemming van het kantoor op de begane grond met wijziging van de gevel
Chaussée de Charleroi 98



Demandeur / Aanvrager : Garynvest - S.R.L.
N° dossier : PU2023-51 / 13/XFD/1896306

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en point de variation de mixité 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 la situation légale de l'immeuble : bureau au rez-de-chaussée, 6 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements en changeant la destination du bureau au rez-de-chaussée et en modifiant la façade et plus précisément :

- Aménager un logement indépendant de 2 chambres au rez-de-chaussée ;
- Modifier le châssis du rez-de-chaussée ;
- Agrandir la baie de la façade arrière au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que le logement aménagé est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme excepté pour l'éclairage de la chambre 2 en dérogation à l'article 10 dudit titre ; que la superficie éclairante peut être améliorée par la diminution, voire la suppression de l'allège ;

Considérant que ce logement bénéficiera du jardin de l'immeuble ;

Considérant cependant que, vu sa position quasiment de plain-pied donnant sur une chaussée importante, très fréquentée et exposée aux nuisances sonores et olfactives, la pièce avant du rez-de-chaussée présente peu d'intimité et n'est pas propice à l'aménagement d'une chambre principale ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ont été toutes remplacées par de l'aluminium blanc sans respect des divisions d'origine (suppression de la division inférieure) ;

Considérant également que la baie du châssis du rez-de-chaussée a été agrandie et forme l'angle vers la porte d'entrée, que cette modification semble toutefois ancienne ;

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

- Revoir l'aménagement intérieur de manière à ne pas mettre de chambre en façade avant

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

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-44** : modifier la destination d'un immeuble de polyclinique à immeuble de rapport de 9 logements avec rez-de-chaussée commercial, modifier les aménagements intérieurs avec



travaux structurels, la façade et le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van een gebouw van polikliniek in een gebouw met 9 woningen en een commerciële begane grond, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van de gevel en het volume en het plaatsen van terrassen

Rue Théodore Verhaegen 100

Demandeur / Aanvrager : POLYCLINIQUE VERHAEGEN (Delforge)

N° dossier : PU2022-44 / 13/AFD/1832429

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)

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)

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art. 6 (éléments techniques en toiture)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

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

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que 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 : polyclinique et maison unifamiliale pour le n°100 rue Théodore Verhaegen ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination d'un immeuble de polyclinique à immeuble de rapport de 10 logements avec rez-de-chaussée commercial, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et le volume (rehausser de 3 étages) et aménager des terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 12/07/2022 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022, 1 réclamation (commune pour 5 personnes) a été introduite et une hors délai portant sur :

- *La suppression de la polyclinique, service utile et nécessaire*
- *L'absence de logements capables d'accueillir des familles nombreuses*
- *Le placement de la circulation extérieure ne désenclave pas l'intérieur d'îlot*



- L'augmentation de la densité de population dans une commune déjà bien peuplée induite par la création de 10 nouveaux logements
- Les gabarits et la dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme
- Les nuisances sonores en intérieur d'îlot dues au passage dans la circulation extérieure et la présence d'habitants sur les terrasses communes
- L'absence de parking entraînant des problèmes de stationnement
- L'impact sur l'ensoleillement et le gabarit trop important
- L'impact sur le patrimoine

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/06/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'ensemble bâti d'angle qui fait l'objet de cette demande est constitué de 3 maisons mitoyennes de type unifamiliale avec commerce originellement le long de la rue Théodore Verhaegen (n° 100 et n°102 en R+2+T et le n° 104 en R+3+T) et d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial au n°142 de la chaussée de Forest (R+3+T) ;

Considérant qu'à l'origine ces immeubles étaient dédiés à l'habitation et qu'en 1974 deux permis sont octroyés (PU1974-76 et PU1974-77) afin d'y installer une polyclinique et de percer des baies de communications entre les différents immeubles ;

Considérant que la polyclinique n'est plus en activité depuis des années ;

Considérant que l'aménagement de cette polyclinique a engendré bon nombre d'interventions malheureuses (modifications structurelles, remplacement de planchers par des planchers en béton, placement d'escaliers, mise en peinture des façades, obturation de baies, suppression des décors intérieurs...), que cette situation est à prendre en considération dans l'évaluation du présent projet et que les interventions réparatrices sont globalement à saluer ;

Considérant que la présente demande vise à rétablir du logement et du commerce dans ces immeubles, que le changement de destination en tant que tel ne soulève pas d'objection (bien situé en zone d'habitation et 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) ;

Considérant que ce changement de destination permet la réhabilitation d'espaces commerciaux situés en dehors d'un pôle commercial et d'activer les rez-de-chaussée (animation, contrôle social...), qu'une attention particulière devra toutefois être apportée afin de limiter les nuisances de ce type d'activité pour les logements (bruit, odeur, ...)

Considérant cependant, qu'en comparaison à la situation d'origine, le projet prévoit d'augmenter la capacité des immeubles et de les densifier fortement, tant en termes de nombre d'unités que de volume ;

Considérant que le projet prévoit de démolir les toitures à versant existantes et de rehausser le bâtiment de 3 étages, que cette rehausse est excessive et écrase les immeubles existants, que de plus cette rehausse est en rupture avec le bâti existant (morphologie, typologie, matériaux...) et ne présente pas une intégration satisfaisante ;

Considérant que cette rehausse entraîne une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où elle dépasse le mitoyen le plus haut chaussée de Forest et dépasse de plus de 3 m le mitoyen le mitoyen moins haut rue Théodore Verhaegen ;

Considérant que l'immeuble voisin chaussée de Forest constitue une exception, que les gabarits moyens environnant sont nettement moins élevés et que des lors le projet engendre un dépassement sensible par rapport à ces gabarits moyens ;

Considérant que cette rehausse entraîne également une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme à partir du 4ème étage dans le sens où le mitoyen n'est pas construit ;

Considérant que la rehausse confère au bâti un caractère hétérogène et disproportionné et ne rencontre pas la volonté affirmée d'unification des différents corps de bâtisse composant le projet ;

Considérant en outre que le retrait de cette nouvelle volumétrie pose question en matière de stabilité et de structure de l'immeuble, celle-ci se désalignant des points d'appui ;

Considérant que l'ensemble de maisons en angle génère un espace très exigu en intérieur d'îlot, qu'en situation de droit ce dernier a été couvert, que le projet prévoit de rétablir une zone de cour et d'y installer une circulation extérieure comprenant un ascenseur ;

Considérant que cette circulation rythmée par des paliers pourrait engendrer des nuisances sonores en intérieur d'îlot mais qu'ils n'ont pas vocation à devenir des terrasses mais de n'être que des espaces de passage et que cela



devrait limiter les nuisances ;

Considérant que le placement de la circulation en extérieur permet d'optimiser les espaces intérieurs du volume bâti, qu'elle permet de désenclaver partiellement l'intérieur d'îlot et que cette zone de cour en angle d'îlot est difficilement exploitable autrement ;

Considérant que l'emplacement de cette circulation permet de distribuer fonctionnellement les différentes unités présentant des différences de niveaux entre les biens sis chaussée de Forest et rue Théodore Verhaegen ;

Considérant qu'historiquement, l'aménagement des logements respectait le caractère traversant des maisons bruxelloises, que les mitoyens et murs de refend sont conservés pour la plupart mais que l'affectation en polyclinique a modifié l'organisation intérieure des espaces et engendré la suppression des décors intérieurs (cheminées, plafonds moulurés, planchers, ...);

Considérant qu'au 1^{er} étage, 3 logements 1 chambre sont aménagés, que l'appartement situé sur le coin et l'appartement situé chaussée de Forest présentent tous les deux une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au 2^e étage, 2 logements 2 chambres sont aménagés, que la chambre principale de l'appartement donnant sur la rue Théodore Verhaegen présente une légère dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que la chambre principale de l'appartement donnant sur la chaussée de Forest présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au 3^e étage, 2 logements 2 chambres sont aménagés, que l'appartement aménagé dans la rehausse donnant sur la rue Théodore Verhaegen bénéficie d'un accès à une terrasse qui longe la nouvelle façade, que la chambre principale présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la chambre principale et le bureau de l'appartement donnant sur la chaussée de Forest présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au 4^e étage un logement 1 chambre et 1 logement 2 chambres sont aménagés, que la chambre de l'appartement donnant sur la rue Théodore Verhaegen présente une dérogation à l'article 3 (normes d'habitabilité) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la chambre principale de l'appartement donnant sur la chaussée de Forest présente également une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'un duplex de 2 chambres est aménagé dans les 2 derniers étages de la rehausse (5^e et 6^e étages), que la chambre principale présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que sur le principe les aménagements prévus dans les nouveaux volumes devraient au minimum être conformes aux normes du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant l'absence de logement de plus de deux chambres, que la capacité du bâti et les extensions projetées devrait permettre l'aménagement de logements de 3-4 chambres, que dès lors le projet rencontre peu 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 l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs et que chaque logement possède des espaces de rangement en cave, que les commerces possèdent également des espaces de stockage au sous-sol et qu'un local vélos est aménagé au rez-de-chaussée ;

Considérant que les commerces possèdent une entrée en vitrine et que l'accès aux logements se fait par une porte d'entrée commune rue Théodore Verhaegen menant la cour intérieure et à la circulation extérieure desservant les logements ;

Considérant que les terrasses aménagées en toiture, par leur occupation et aménagement potentiel, sont incongrue (terminaison de l'immeuble peu en adéquation avec la typologie) et accentue le caractère en rupture de la rehausse, que la terrasse commune au 5^e étage est porteuse de nuisances potentielles ;

Considérant que la demande vise à rénover les façades, que la brique rouge existante sera sablée, que les seuils et soubassements en pierre bleue seront décapés, que les châssis seront remplacés par des menuiseries en bois de teinte naturelle, que les sgraffites seront restaurés, que ces interventions sont bienvenues sur le principe mais doivent être accompagnées d'informations techniques complémentaires sur les restaurations et les choix posés et ce plus particulièrement pour les éléments présentant un grand intérêt patrimonial (sgraffites) ;



Considérant par contre que le projet s'accompagne d'interventions malheureuses dénaturant et appauvrissant l'aspect des façades existantes :

- *La suppression des corniches leur offre une expression saugrenue par l'absence d'élément de terminaison ;*
- *Les nouvelles baies côté chaussée de Forest présentent une expression différente des baies existantes et ne s'intègre pas harmonieusement à l'expression globale de la façade ;*
- *Les menuiseries ne respectent pas les caractéristiques d'origine (absence de doubles cadres dans les parties fixes, absence d'allèges pleine au bas des portes-fenêtres, ...) que ces menuiseries et les nouvelles menuiseries doivent être détaillées et s'inscrire dans l'expression d'origine des immeubles ;*
- *Garde-corps simplifiés et différents des garde-corps existants ;*

Considérant en conclusion que bien que la rénovation et réhabilitation de ces immeubles soient les bienvenus, le projet densifie trop fortement la volumétrie et le nombre d'unités, la rehausse présente un caractère peu harmonieux et disproportionné et que la rénovation des façades devrait s'opérer dans une approche plus respectueuse de leurs caractéristiques d'origine ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 10/02/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination d'un immeuble de polyclinique à immeuble de rapport de 9 logements avec rez-de-chaussée commercial, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et le volume et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager 1 studio, 2 logements 1 chambre, 3 logements 2 chambres, 2 logements 3 chambres et 1 duplex 4 chambres
- Aménager 2 commerces au rez-de-chaussée
- Placer un ascenseur
- Créer une circulation extérieure desservant les logements en intérieur d'îlot et rétablir une zone de cour
- Créer des escaliers
- Ouvrir des baies
- Démolir les toitures à versants existantes
- Rehausser de 2 étages les immeubles le long de la rue Théodore Verhaegen et de la chaussée de Forest
- Rehausser d'un étage à l'angle de la parcelle
- Remplacer les châssis
- Ouvrir des baies sur la façade côté chaussée de Forest
- Restaurer les sgraffites
- Placer des garde-corps
- Créer un bandeau vitré au niveau de la toiture rehaussée à l'angle
- Aménager des balcons inscrits dans le volume bâti en façade arrière
- Aménager des terrasses dans le nouveau volume de toiture

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'anachronisme du bandeau de fenêtre dans la rehausse à l'angle qui rompt l'harmonie déjà précaire de l'ensemble et plus généralement l'importante augmentation volumétrique des rehausses s'intégrant difficilement avec le bâti environnant et entraînant une perte d'ensoleillement pour le voisinage ;
- La densité excessive de logement et l'absence de parking pour compenser la saturation en terme de stationnement suite à la suppression d'un certain nombre d'emplacements pour l'aménagement d'une halle alimentaire dans le quartier ;
- Le questionnement sur le choix de la couleur terra cotta pour l'ensemble des rehausses (harmonie entre les différents bâtiments du projet mais pas avec le bâti environnant, (unité artificielle appuyé par les images en axonométrie peu réalistes) ;
- La possibilité d'inclure dans le projet la présence de plantes grimpantes sur les façades pour que la place continue son chemin vers un statut de micro-poumon vert de Saint-Gilles ;
- La construction sur la quasi-totalité de la parcelle sans désenclavement de l'intérieur d'îlot ;
- Les vues préjudiciables engendrées par les terrasses ;
- L'absence de sanitaires pour les commerces ;
- Le peu de mixité en terme de logement (pas de grand logements 3 ou 4 chambres ni de logement pour les personnes à mobilité réduite) ;
- La création d'une seule entrée/sortie pour l'ensemble du complexe immobilier ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/04/2023 (favorable sous conditions) ;



Considérant que l'ensemble bâti d'angle qui fait l'objet de cette demande est constitué de 3 maisons mitoyennes de type unifamiliale avec commerce originellement le long de la rue Théodore Verhaegen (n° 100 et n°102 en R+2+T et le n° 104 en R+3+T) et d'un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial au n°142 de la chaussée de Forest (R+3+T) ;

Considérant qu'à l'origine ces immeubles étaient dédiés à l'habitation et qu'en 1974 deux permis sont octroyés (PU1974-76 et PU1974-77) afin d'y installer une polyclinique et de percer des baies de communications entre les différents immeubles ;

Considérant que la polyclinique n'est plus en activité depuis des années, que l'aménagement de cette dernière a engendré bon nombre d'interventions malheureuses (modifications structurelles, remplacement de planchers par des planchers en béton, placement d'escaliers, mise en peinture des façades, obturation de baies, suppression des décors intérieurs...), que cette situation est à prendre en considération dans l'évaluation du présent projet et que les interventions réparatrices sont globalement à saluer ;

Considérant que la présente demande vise à rétablir du logement et du commerce dans ces immeubles, que le changement de destination en tant que tel ne soulève pas d'objection (bien situé en zone d'habitation et commerces à l'origine au rez-de-chaussée, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier) ;

Considérant que ce changement de destination permet la réhabilitation d'espaces commerciaux et d'activer les rez-de-chaussée (animation, contrôle social, ...), qu'une attention particulière devra toutefois être apportée afin de limiter les nuisances de ce type d'activité pour les logements (bruit, odeur, ...)

Considérant cependant, qu'en comparaison à la situation d'origine, le projet prévoit d'augmenter la capacité des immeubles et de les densifier, tant en termes de nombre d'unités que de volume, que toutefois le projet prévoit d'investir un bâtiment inoccupé et que les modifications volumétriques ont été revues à la baisse par rapport à la demande initiale ;

Considérant que le projet prévoit toujours de démolir les toitures à versant existantes, que les immeubles le long de la rue Théodore Verhaegen et le long de la chaussée de Forest sont rehaussés de 2 étages (toit plat et brisis) et que l'immeuble d'angle est rehaussé d'un étage ;

Considérant que l'ensemble de maisons en angle génère un espace très exigü en intérieur d'îlot, qu'en situation de droit ce dernier a été couvert, que le projet prévoit de rétablir une zone de cour et d'y installer une circulation extérieure comprenant un ascenseur ;

Considérant que le rétablissement d'une cour engendre une dérogation à l'article 13 (maintien d'une superficie perméable), que cette dérogation est acceptable dès lors qu'il s'agissait déjà d'une zone imperméable en situation de droit et que cet espace résiduel enclavé est difficilement exploitable en espace vert planté ;

Considérant que cette circulation rythmée par des paliers pourrait engendrer des nuisances sonores en intérieur d'îlot mais qu'ils n'ont pas vocation à devenir des terrasses mais de n'être que des espaces de passage et que cela devrait limiter les nuisances ;

Considérant que le placement de la circulation en extérieur permet d'optimiser les espaces intérieurs du volume bâti, qu'elle permet de désenclaver partiellement l'intérieur d'îlot et que cette zone de cour en angle d'îlot est difficilement exploitable autrement ;

Considérant que l'emplacement de cette circulation permet de distribuer fonctionnellement les différentes unités présentant des différences de niveaux entre les biens sis chaussée de Forest et rue Théodore Verhaegen ;

Considérant qu'historiquement, l'aménagement des logements respectait le caractère traversant des maisons bruxelloises, que les mitoyens et murs de refend sont conservés pour la plupart (exception faite de la percée au niveau de l'angle) mais que l'affectation en polyclinique a modifié l'organisation intérieure des espaces et engendré la suppression des décors intérieurs (cheminées, plafonds moulurés, planchers, ...)

Considérant qu'au 1^{er} étage, 2 logements 1 chambre et un studio sont aménagés ;

Considérant que le logement n°1 (côté rue Théodore Verhaegen) présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la surface de son séjour est inférieure au 28m² imposés, que cela est induit par l'aménagement d'une terrasse inscrite dans le volume construit, que cette dernière ne peut être acceptée au détriment de la qualité du logement et qu'il y a donc lieu de la supprimer ;

Considérant que le logement n°2 (côté chaussée de Forest) présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la superficie éclairante du séjour est inférieure au 1/5^e de



sa surface habitable, que cette dérogation est minime, qu'elle est inhérente à la configuration des baies d'origine et qu'elle est compensée par l'importante hauteur sous plafond (3,05m) et la superficie généreuse de la pièce (38,01m²) ;

Considérant qu'au 2^e étage, un logement 3 chambres et un logement 2 chambres sont aménagés ;

Considérant que le logement n°5 (côté chaussée de Forest) présente des dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la superficie éclairante du séjour et de la chambre principale sont insuffisantes, qu'elles sont toutefois minimales et inhérentes à la configuration des baies d'origine et qu'elles sont acceptables ;

Considérant qu'au 3^e étage, un logement 3 chambres et un logement 2 chambres sont aménagés ;

Considérant que le logement n°6 (côté rue Théodore Verhaegen) prend place dans la partie rehaussée de l'immeuble, qu'il présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) pour son séjour, qu'il est envisageable d'agrandir la baie entre le salon et la salle à manger/cuisine pour bénéficier de l'éclairage des 2 grandes baies en façade avant et ainsi pallier le manque d'éclairage naturel ;

Considérant que la chambre parentale de ce même appartement présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie), que cette dérogation est minime (13,92m²<14m²), que la chambre est lumineuse et que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant accessoirement qu'une salle de bain est indiquée dans la coupe CC' pour le logement n°7, que cette dernière n'est pas représentée en plan et qu'il s'agit probablement d'une erreur de représentation ;

Considérant que des terrasses sont également aménagées en recul par rapport à la façade arrière aux 2^e et 3^e étages (logements n°4 et n°6), que la configuration de ces appartements permet de dédier une partie de leur surface à un espace extérieur privatif sans nuire à la qualité spatiale des logements, que ces terrasses inscrites dans le volume construit avec un retour de mur de part et d'autre et présentant des dimensions réduites ne sont pas vouées à créer de nuisances importantes en intérieur d'îlot et qu'elles sont donc acceptables ;

Considérant également que ces terrasses permettent de procurer plus d'intimité aux logements en créant un espace tampon entre le logement et les circulations communes ;

Considérant que des balcons en saillie par rapport à la façade avant située chaussée de Forest (+60cm) sont créés du 1^{er} au 3^e étages, que ces derniers ne figurent pas sur les élévations et les coupes, que ces derniers permettent à des logements de bénéficier d'espace extérieur, qu'il y a toutefois lieu de soigner les détails de réalisation et de ne pas porter atteinte à l'expression générale de la façade ;

Considérant qu'au 4^e étage un logement 2 chambres et un duplex 4 chambres sont aménagés dans la partie rehaussée, qu'une des chambres de l'appartement n°9 (côté chaussée de Forest) présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que sur le principe les aménagements prévus dans les nouveaux volumes devraient au minimum être conformes aux normes du titre II du Règlement Régional, que la dérogation se justifie toutefois par la volonté de garantir une certaine harmonie entre la partie ancienne et neuve, que les lucarnes sont alignées sur les baies des étages inférieurs et que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le 2^e niveau du duplex prend place au 5^e étage (rehausse côté chaussée de Forest), que les pièces de vie y sont aménagées sous la forme d'un espace indifférencié et que cette pièce est conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le logement n°8 (côté rue Théodore Verhaegen) et le logement n°9 (côté chaussée de Forest) possèdent chacun une terrasse aménagée dans le volume de toiture, que ces dernières sont dès lors très peu visibles depuis l'espace public, qu'elles sont ponctuelles au sein des versants de toiture (typologie globalement respectée) et qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant les aspects bénéfiques de la végétalisation des toitures plates (amélioration de l'intérieur d'îlot, favorise la biodiversité, rétention des eaux pluviales, isolation de la toiture, ...) ;

Considérant qu'un accès est prévu pour l'entretien de ces toitures vertes de type extensive, qu'il prend la forme d'une échelle accessible partant du dernier niveau de la circulation extérieure, qu'elle ne devrait pas être visible depuis la rue Théodore Verhaegen au vu de l'étroitesse de la voirie et qu'elle ne soulève donc pas d'objection majeure ;

Considérant que 9 pompes à chaleur sont installées en toiture pour les logements, que ces installations techniques en toiture engendrent une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que ces dernières sont disposées sur la toiture plate la plus haute et à distance des logements avoisinants ou le long du mur aveugle, qu'elles sont intéressantes en terme de performance énergétique du bâtiment et qu'elles sont dès lors acceptables ;



Considérant la création de logements de plus de deux chambres, que dès lors le projet rencontre 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 l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs et que chaque logement possède des espaces de rangement en cave, que les commerces possèdent également des espaces de stockage au sous-sol et qu'un local vélos facilement accessible est aménagé au rez-de-chaussée ;

Considérant que les commerces possèdent une entrée en vitrine et que l'accès aux logements se fait par une porte d'entrée commune rue Théodore Verhaegen menant la cour intérieure et à la circulation extérieure desservant les logements ;

Considérant que la demande vise à rénover les façades, que la brique rouge existante sera sablée, que les seuils et soubassements en pierre bleue seront décapés, que les châssis seront remplacés par des menuiseries en bois de teinte naturelle, que les sgraffites seront restaurés, que ces interventions sont bienvenues ;

Considérant par contre que cette 2^e version du projet s'accompagne encore d'interventions malheureuses dénaturant et appauvrissant l'aspect des façades existantes :

- Les menuiseries ne respectent pas totalement les caractéristiques d'origine (absence de doubles cadres dans les parties fixes, ...)
- Les briques de verre au niveau des baies des soubassements sont maintenues ;
- Les nouvelles baies donnant sur la chaussée de Forest présentent une expression différente des baies existantes et ne s'intègre pas harmonieusement à l'expression globale de la façade (impôtes pleines, allèges pleines non alignées sur les celles des baies existantes, proportions et division, ...)
- Considérant la rupture peu harmonieuse entre la rehausse de 2 étages et la rehausse d'un étage au niveau de l'angle ainsi que le retour de toiture au niveau du bandeau vitré ;
- Considérant que les lucarnes sont prévues en acier laqué du même ton que les châssis des baies (bois naturel)

Considérant qu'il convient de rétablir des menuiseries qui respectent strictement les caractéristiques d'origine sur l'ensemble des façades ainsi qu'aux baies du soubassement (suppression des briques de verre) ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer, pour les nouvelles baies donnant sur la chaussée de Forest, une division tripartite (partie centrale plus large que les latérales), une allège pleine alignées sur les baies existantes et des impôtes vitrées complètes ;

Considérant qu'il a lieu de revoir l'expression de la toiture reposant sur le bandeau vitré ainsi que sa liaison avec la toiture surélevée de 2 étages ;

Considérant que certains points ont été revus et améliorés, que la rehausse est recouverte d'un bardage en tôle ondulée teinte terra-cotta qui rompt avec l'esthétique du bâti existant, qu'elle présente toutefois une intégration satisfaisante et que le maintien des corniches, la création d'un bandeau vitré à l'angle ainsi que le léger retrait de la surélévation permettent de participer à l'articulation de la partie existante et la rehausse projetée et d'unifier l'ensemble ;

Considérant que la suggestion émise lors de l'enquête publique d'inclure des plantes grimpantes sur les façades est envisageable, que ce point n'est cependant pas une question urbanistique ;

Considérant en conclusion que la rénovation et la réhabilitation de ces immeubles sont les bienvenues, que le projet permet de créer du logement dans un bâtiment inoccupé, que toutefois la rénovation des façades devrait s'opérer dans une approche plus respectueuse de leurs caractéristiques d'origine ;

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

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

- **Supprimer le balcon inscrit dans le volume construit au 1^{er} étage et se conformer aux normes d'habitabilité pour ce logement n°1 ;**
- **Proposer une solution de manière à limiter les vis-à-vis entre les logements et le noyau de circulation ;**
- **Agrandir la baie entre le salon et la cuisine de l'appartement n°6 afin de garantir un éclairage naturel suffisant ;**
- **Prévoir des menuiseries qui respectent strictement les caractéristiques d'origine sur l'ensemble des façades ainsi qu'aux baies du soubassement (suppression des briques de verre)**
- **Prévoir une division tripartite pour les nouvelles baies du côté de la chaussée de Forest (partie centrale plus large que les 2 latérales) avec impôtes vitrées complète et des allèges pleines alignées sur les baies existantes, ou diminuer leur largeur ;**



- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses**
- **Revaloriser les façades telles que projetées (restauration des sgraffites, caractéristiques des châssis, parement en briques, ...)**
- **Fournir les détails concernant la restauration des sgraffites (méthode, restaurateur, ...)**
- **Revoir les matériaux en toiture en prévoyant du zinc à joints debout et en donnant des détails d'exécution**
- **Planter une citerne d'eau pluviale de min 10.000 L**
- **Proposer une solution pour le parcage des vélos cargos**

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

Les dérogations à l'article 6 (toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.