



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 20 juin 2023**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 20 juni 2023**

SONT PRESENTS :  
ZIJN AANWEZIG :

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS**

**Présidente/De Voorzitster:**

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

**Techniciens/Technici :**

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

**Secrétariat/Secretariaat :**

- M. Poncelet

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

**Urbanisme / Stedenbouw :** Mme Guffens

**Patrimoine / Erfgoed :** Mme. Kreutz (Excusée pour les dossiers Pt1 au )

**BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL :** Excusé

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - BRUXELLES MOBILITÉ / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST  
BRUSSEL - BRUSSEL MOBILITEIT : /**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - PERSPECTIVE / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST BRUSSEL  
- PERSPECTIVE : /**



## **ORDRE DU JOUR / DAGORDE**

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-54</b> : modifier le nombre des logements (rétablir une maison unifamiliale) et le volume, aménager des terrasses et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal van de woningen (terugkeren naar een eengezinswoning) en het volume, de inrichting van terrassen en de uitvoering van structurele werken : Avenue des Villas 63</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Albert Codinach et Madame Isabelle Van Steenkiste</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-56</b> : modifier le nombre et la répartition des logements en réunissant les 2 logements de gauche aux 6e et 7e étages, modifier le volume et la façade et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met de hereniging van de 2 woningen links, het wijzigen van het volume en van de voorgevel en de uitvoering van structurele werken : Rue de Moscou 14</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Fabrizio &amp; Marie Adelaïde Minneci</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-35</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de gevel en het volume, de inrichting van een terras en de uitvoering van structurele werken : Rue Gustave Defnet 32</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Alexander Prostack</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-114</b> : rehausser l'immeuble de 2 étages, modifier le nombre et la répartition des logements et les façades et aménager des terrasses / de verhoging van het gebouw met 2 verdiepingen, het wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen en van de gevels en het inrichting van terrassen : Rue Théodore Verhaegen 62</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Damien Gernay 24/05/2022</p>
Point 6. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-8</b> : modifier la destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de logement à commerce, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de begane grond en een deel van de kelder verdieping van woning tot handelszaken, het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van terrassen : Rue Dethy 10</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Héritage Houses (M. d'Ydewalle)</p>
Point 7. 11:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-50</b> : modifier la destination de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements et la façade avant / het verandering van de bestemming van het handel tot woning, het aantal en het verdeling van woningen en het voorgevel : Chaussée de Forest 201</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GRAVIMMO - S.A. (M. Vandamme)</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-2</b> : modifier la façade du rez-de-chaussée commercial et placer des tentes solaires / het wijzigen van de gevel van de commerciële begane grond en het plaatsen van zonnententen : Avenue Paul Dejaer 39</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Els Niemegeerts</p>



<p>Point 9. 13:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-48</b> : modifier le nombre et la répartition des logements avec modification du volume et réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met wijziging van het volume en uitvoering van structurele werken : Rue de Bosnie 69</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : BRUSSELS AT HOME - S.P.R.L. (M. DE NOLF)</p>
<p>Point 10. 14:25</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-265</b> : prolonger le logement du 5ème au 6ème étage avec réalisation de travaux structurels, modifier les façades et le volume / de uitbreiding van de woning van de vijfde tot de zesde verdieping met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van de gevels en van het volume : Rue Jourdan 43</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Messieurs David Rowe &amp; Gustavo Delgado</p>
<p>Point 11. 14:50</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-287</b> : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de café à restaurant et l'étendre à une partie du sous-sol et du jardin, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade au rez-de-chaussée et placer une hotte à l'arrière / het gebruik van de commerciële ruimte op de gelijkvloerse verdieping wijzigen van een café in een restaurant en uitbreiden naar een deel van de kelder en de tuin, de binneninrichting wijzigen met structurele werkzaamheden, het volume en de gevel op de gelijkvloerse verdieping en een kap plaatsen aan de achterzijde : Rue Defacqz 86</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : DOLCE AMARO - S.P.R.L. (M. Console)</p>
<p>Point 12. 15:20</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-11</b> : aménager une mezzanine sous combles et construire une lucarne en versant arrière de la toiture (permis modificatif du PU2021-327) / de inrichting van een mezzanine op zolder en de bouw van een dakkapel aan de achterkant van het dak (stedenbouwkundige wijzigingsvergunning van PU 2021-327) : Rue de Mérode 258A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Brice VANHEE</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-54** : modifier le nombre des logements (rétablir une maison unifamiliale) et le volume, aménager des terrasses et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal van de woningen (terugkeren naar een eengezinswoning) en het volume, de inrichting van terrassen en de uitvoering van structurele werken

**Avenue des Villas 63**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Albert Codinach et Madame Isabelle Van Steenkiste -  
N° dossier : PU2023-54 / 13/AFD/1896810

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 2 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- 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 :**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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

art.10 (superficie nette éclairante)

**REPORT D'AVIS** : dans l'attente d'une visite sur place



Point 3.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-56** : modifier le nombre et la répartition des logements en réunissant les 2 logements de gauche aux 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> étages, modifier le volume et la façade et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met de hereniging van de 2 woningen links, het wijzigen van het volume en van de voorgevel en de uitvoering van structurele werken

**Rue de Moscou 14**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur et Madame Fabrizio & Marie Adelaïde Minneci

N° dossier : PU2023-56 / 13/AFD/1897059

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

**DEROGATIONS :**

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

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

art.6 (éléments techniques)

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 27 logements avec caves au sous-sol et parking au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-173) visant à isoler la toiture par l'extérieur, placer des panneaux photovoltaïques, modifier les aménagements intérieurs et supprimer des cheminées, que ce permis a été notifié en date du 02/11/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements en réunissant les 2 logements de gauche aux 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> étages, modifier le volume et la façade et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Réunir les 2 logements de gauche aux 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> étages en 1 seul logement ;
- Agrandir la lucarne en versant arrière ;
- Modifier les baies et les menuiseries de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels : agrandir la baie dans le mur porteur entre la cuisine et le séjour, placer un nouvel escalier au sein du logement, refermer les anciennes trémies d'escalier ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 01/06/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la réunion des 2 logements permet l'aménagement d'un vaste logement de 4 chambres et 1 bureau en duplex sur les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> étages, que cette modification apporte de la diversité dans les typologies des



logements présentes au sein de l'immeuble et va dans le sens de la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que l'organisation interne du logement est entièrement revue, que les pièces de vie proposées sont généreuses et qualitatives et les aménagements fonctionnels ;

Considérant que l'agrandissement de la baie entre la cuisine et le séjour en permet un usage plus aisé et une lumière traversante ;

Considérant toutefois que le séjour déroge à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme par le maintien des fenêtres existantes en lieu et place des portes-fenêtres prévues dans le projet initial, que cette dérogation est compensée par l'aménagement ouvert de l'espace séjour/cuisine et la situation élevée du logement bénéficiant d'un très bon éclairage ;

Considérant que l'aménagement de la chambre principale et de sa salle de bain attenante sous combles nécessite l'agrandissement de la lucarne arrière afin d'y obtenir une hauteur sous plafond confortable, que cette augmentation volumétrique induit une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois la vaste profondeur de l'intérieur de l'îlot, que la lucarne agrandie s'implante à grande distance des limites mitoyennes, n'est pas susceptible d'induire une perte de luminosité ou un vis-à-vis problématique sur les propriétés voisines et présente un impact limité la rendant acceptable ;

Considérant également que l'habitabilité de l'étage sous combles s'en voit nettement améliorée ;

Considérant qu'il est prévu de refermer la baie de l'aéra en façade avant et de diviser le châssis du séjour, que les baies du dernier étage sont à peine perceptible depuis l'espace public et que ces modifications mineures ne rompent pas la composition architecturale de la façade ;

Considérant qu'il est prévu de démolir une cheminée au sein du séjour et une cheminée sur la terrasse avant, qu'il s'agit de gaines communes à tout l'immeuble et qu'il y a lieu de veiller à ce que les cheminées ne soient plus utilisées par les étages inférieurs ;

Considérant qu'il est prévu de placer un dispositif de pompe à chaleur sur la terrasse avant contre la cheminée, que cette configuration induit une dérogation à l'article 6 (éléments techniques) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la position de l'installation contre la cheminée et devant une pièce d'aéra permet de ne pas induire de nuisance visuelle sur les logements, que la machinerie est invisible depuis l'espace public, qu'il y aurait toutefois lieu de la prévoir au sein d'un caisson acoustique afin d'en limiter les potentielles vibrations et nuisances sonores ;

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

- **Prévoir un caisson acoustique pour la pompe à chaleur sur la terrasse avant ;**

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



Point 4.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-35** : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de gevel en het volume, de inrichting van een terras en de uitvoering van structurele werken

**Rue Gustave Defnet 32**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Alexander Prostack

N° dossier : PU2023-35 / 13/AFD/1893036

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

- 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 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur)

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

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

**Règlement communal sur les bâtisses :**

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

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-23) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels que ce permis a été refusé en date du 16/11/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume, aménager une terrasse et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
  - 1 duplex de 2 chambres au rez-de-jardin et 1<sup>er</sup> étage
  - 1 studio au 2<sup>e</sup> étage et entresol
  - 1 duplex de 2 chambres aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages
- Réaliser des travaux structurels :
  - Placer un escalier tournant du rez-de-jardin au 1<sup>er</sup> étage
  - Créer une nouvelle baie dans la façade de la salle de bain au rez-de-jardin
  - Élargir la baie du mur porteur central au rez-de-jardin
  - Placer un escalier vers les combles
  - Créer une baie et des marches entre l'entresol et le 2<sup>e</sup> étage
- Modifier les menuiseries de la façade et placer des garde-corps vitrés ;



- Construire une annexe au rez-de-jardin et y aménager une terrasse ;
- Régulariser la construction d'une lucarne en versant arrière ;
- Construire une lucarne en versant avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/05/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que, par rapport à la demande de permis précédente, la configuration du logement inférieur a été revue en supprimant la chambre dans la pièce avant du rez-de-jardin au profit d'un local pour les vélos communs, que ce local semi-enterré se prête mieux à cette fonction ;

Considérant que l'extension de volume prévue au rez-de-jardin, en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet d'annexer le volume arrière au corps de bâtiment principal afin d'en faciliter l'usage, que ces modifications vont dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du logement et n'ont aucun impact sur le voisinage ;

Considérant que la terrasse aménagée sur ladite extension au 1er étage permet au logement de bénéficier d'un petit espace extérieur plus éclairé et ne soulève pas d'objection, que celle-ci s'implante contre l'annexe et le long d'un mitoyen de grande hauteur et ne présente dès lors aucun impact sur le bâti environnant ;

Considérant qu'un dispositif permettant de limiter les vues problématiques vers la propriété de droite a été prévu, que cette modification est bienvenue ;

Considérant que la chambre principale du logement est aménagée dans la pièce arrière du rez-de-jardin, que l'escalier extérieur qui en obturait la vue et en diminuait la luminosité a été supprimé ;

Considérant que ladite chambre présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, (hauteur sous plafond), que cette dernière est toutefois ponctuelle et ne concerne que la partie de sa surface sous la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, que la dérogation est compensée par une superficie de chambre généreuse (20m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la cour est indiquée comme perméable, qu'il y aurait lieu d'apporter plus d'information quant à son revêtement afin de s'en assurer ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de compenser l'augmentation de la volumétrie et de la densité de l'immeuble par une amélioration des qualités végétales et esthétiques de la parcelle en retrouvant une zone de pleine terre plantée le long du mitoyen au fond de la parcelle ;

Considérant que l'escalier intérieur menant du rez-de-jardin au 1<sup>er</sup> étage a été déplacé dans la pièce avant afin d'aménager la 2<sup>e</sup> chambre du logement dans l'annexe arrière, que cette configuration permet de retrouver un espace de séjour / cuisine traversant et une chambre qualitative ;

Considérant que les cloisonnements du 2<sup>e</sup> étage ne sont plus prévus, qu'il est prévu d'aménager cet étage en studio afin de supprimer les dérogations importantes aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et de préserver le caractère traversant des pièces ;

Considérant que la répartition des logements a été revue afin d'annexer le dernier étage du volume arrière audit studio pour y aménager une salle de bain spacieuse ;

Considérant que la cuisine a été ouverte sur le séjour et le local WC supprimé au 3<sup>e</sup> étage afin de maintenir la spatialité des pièces d'origine ;

Considérant que la configuration de l'escalier menant au grenier a été revue afin d'en améliorer le confort, que le bureau sous combles peu praticable a été remplacé par un espace non habitable de rangement ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les 2 lucarnes en versant avant de la toiture par une seule lucarne centrée sur la façade, que la volumétrie projetée est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et s'intègre de manière harmonieuse au cadre bâti environnant en s'inspirant de la matérialité des lucarnes d'époque ;

Considérant que cette modification permet de diminuer la dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme de la chambre dans laquelle la lucarne s'implante et de la rendre acceptable ;

Considérant que la chambre du 1<sup>er</sup> étage, le studio au 2<sup>e</sup> étage, le séjour au 3<sup>e</sup> étage et la chambre 1 sous toiture présentent également un éclairage insuffisant, que les dérogations sont toutefois minimales pour lesdites pièces, découlent pour la plupart de la configuration des baies d'origine et sont compensées par des aménagements qualitatifs et/ou des hauteurs sous plafond généreuses ;

Considérant que le garde-corps sur les pourtours de la toiture de l'annexe a été supprimé ;





Considérant que la lucarne en versant arrière de la toiture n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, que celle-ci semble toutefois très ancienne et présente une volumétrie restreinte n'induisant pas d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis de la façade avant actuellement en PVC par des châssis en bois blanc, que ce remplacement permet de revaloriser la façade et est bienvenu, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir une division tripartite pour le châssis du rez-de-chaussée conformément à l'origine ;

Considérant que l'immeuble est jumelé avec celui du n°30, que la pose de garde-corps vitrés rompt l'expression de l'ensemble et dénature l'expression architecturale de la façade, qu'une lisse discrète serait préférable ;

Considérant que le parement de la façade est indiqué comme un enduit de ton clair, qu'il y aurait lieu d'y prévoir un ton blanc, blanc cassé conformément à l'origine et d'en préciser le RAL ;

Considérant que les évacuations des chaudières des deux logements inférieurs sont réalisées dans le corps de cheminée existant au fond de l'annexe arrière et remontent à 1m au-delà de sa toiture, que cette situation ne permet pas la bonne dispersion des gaz brûlés ;

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

- **Supprimer les garde-corps vitrés en façade avant (une lisse discrète peut être envisagée), y prévoir un enduit de ton blanc, blanc cassé et en préciser le RAL ;**
- **Prévoir une division tripartite conforme aux caractéristiques d'origine pour le châssis du rez-de-chaussée ;**
- **Prévoir une zone de pleine terre plantée au fond de la cour et préciser la nature du revêtement de sol ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;**

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

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



**Point 5.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2021-114** : rehausser l'immeuble de 2 étages, modifier le nombre et la répartition des logements et les façades et aménager des terrasses / de verhoging van het gebouw met 2 verdiepingen, het wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen en van de gevels en het inrichting van terrassen

**Rue Théodore Verhaegen 62**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur Damien Gernay

N° dossier : PU2021-114 / 13/AFD/1783771

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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 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)

art.6 (toiture - hauteur)

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 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée, 2 logements aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-244) visant à régulariser le 1er étage, changer la destination d'un atelier-bureau en logement, aménager une terrasse avec placement d'un pare-vue et régulariser les menuiseries en façade avant, que ce permis a été accordé en date du 03/12/2012 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à rehausser l'immeuble de 2 étages, modifier le nombre et la répartition des logements et les façades et aménager des terrasses et plus précisément :

- Rehausser l'immeuble de 2 étages pour y aménager un logement supplémentaire ;
- Aménager une terrasse au 3<sup>e</sup> étage et 2 terrasses au 4<sup>e</sup> étage ;

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

(...)

*Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022, 2 réactions ont été introduites portant sur :*



- *La rénovation bienvenue de l'immeuble et l'utilisation de matériaux contemporains pour autant que le projet s'intègre et que les impacts sur le cadre bâti voisin soient limités ;*
- *L'inadéquation de l'expression de la rehausse (toiture à versant avec mansarde) avec la typologie de l'immeuble (toiture plate) et l'impact visuel qu'elle engendre depuis l'espace public ;*
- *L'ombre portée de la volumétrie projetée sur les maisons situées en face dans la même rue ;*
- *L'absence de sollicitation de l'article 5 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme dans le formulaire d'annexe I ;*
- *La rehausse de la cheminée située sur le versant côté sud à droite et l'absence d'étude faite afin de maintenir le système de ventilation et l'évacuation de la chaudière des autres logements de l'immeuble ;*
- *La condamnation du monte-charge de l'immeuble ;*

*Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/05/2022 (favorable sous conditions) ;*

*Considérant qu'au vu de la hauteur du bâti existant et des bâtiments mitoyens, une rehausse de l'immeuble est envisageable sur le principe ;*

*Considérant que la rehausse projetée vise à aménager un logement de grande taille (4 chambres), rencontrant ainsi la politique 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 le logement est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, présente des aménagements qualitatifs et des pièces de vie à la superficie, hauteur sous plafond et luminosité généreuses ;*

*Considérant que la terrasse aménagée au 3e étage, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu ;*

*Considérant que celle-ci s'implante à une distance de 1,90m des limites mitoyennes, qu'elle est toutefois susceptible de par sa position surplombant l'intérieur de l'îlot d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines ;*

*Considérant qu'une augmentation du retrait par rapport aux limites mitoyennes en alignant l'emprise de la terrasse à la largeur de la baie du séjour permettrait de réduire son impact et la dérogation en profondeur tout en conservant un espace praticable confortable ;*

*Considérant que, bien que conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, la rehausse présente une visibilité non négligeable depuis l'espace public, que la hauteur de la façade rehaussée dépasse celle du profil mitoyen le plus haut, en dérogation à l'article 5 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant que la matérialité de la rehausse en acier bleu tranche démesurément avec les teintes des immeubles de la rue, que, bien que la typologie du bâti existant permette une expression contemporaine, il y aurait toutefois lieu de s'inspirer des divisions, de la teinte et de la matérialité de la façade existante afin de retrouver une intégration plus harmonieuse ;*

*Considérant également le caractère monolithique et presque aveugle de la rehausse ;*

*Considérant enfin le caractère intéressant de la façade existante, qu'un travail de la rehausse sous la forme de volumes à toitures plates permettrait un travail de retrait progressif moins imposant depuis la rue qu'une typologie de toiture à versants telle que proposée ;*

*Considérant accessoirement que le PU2021-244 visait à mettre en conformité le remplacement des châssis uniquement du 1er étage, qu'il y aurait lieu d'introduire une demande visant la mise en conformité des châssis du 2e étage également (modification de la teinte et des divisions) ;*

*Considérant également que la rehausse du corps de cheminée devra se faire dans les règles de l'art, en veillant au prolongement des installations techniques des autres logements de l'immeuble ;*

*Considérant que l'absence d'information sur l'organisation du rez-de-chaussée et la possibilité d'aménagement d'un local vélos ;*

*Considérant enfin l'absence d'informations quant au maintien ou non du monte-charge et la pertinence de sa suppression au regard des attentes de la copropriété ;*

**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 13/12/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à rehausser l'immeuble de 2 étages, modifier le nombre et la répartition des logements et les façades et aménager des terrasses et plus précisément :

- Rehausser l'immeuble de 2 étages pour aménager un logement supplémentaire de 4 chambres ;
- modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Aménager une terrasse au 3<sup>e</sup> étage et 2 terrasses au 4<sup>e</sup> étage

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- Le besoin de s'assurer que le conduit de la cheminée du logement du 1<sup>er</sup> étage sera bien prolongé ;
- Le besoin de s'assurer qu'une étude de stabilité de la structure et des fondations a été effectuée ;
- Le questionnement quant à la nécessité d'un permis d'urbanisme pour la pose de panneaux solaires sur les toits ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/05/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, la rehausse a entièrement été revue au niveau de son expression, sa morphologie et sa matérialité ;

Considérant que la toiture à versants a été remplacée par une rehausse à plusieurs niveaux se développant sous la formes de volumes à toitures plates présentant un retrait progressif depuis la rue ;

Considérant que cette typologie est plus en adéquation avec l'expression architecturale de l'immeuble et permet d'alléger visuellement l'ajout des 2 étages supplémentaires depuis la rue ;

Considérant que les toitures arrière de la chambre 3 au 4<sup>e</sup> étage et du séjour au 3<sup>e</sup> étage induisent une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, en ce qu'elles dépassent le profil de toiture mitoyen le moins haut de plus de 3m ;

Considérant toutefois que toiture du 4<sup>e</sup> étage s'implante à plus de 3m de ce dernier et que la dérogation pour les 2 toitures est ponctuelle et très limitée, que son impact est dès lors restreint ;

Considérant que les façades rehaussées ont été revues afin d'en supprimer le caractère monolithique et fermé, que les baies vitrées créées au 3<sup>e</sup> étage permettent un dialogue avec l'espace public ;

Considérant que la zone de retrait du 3<sup>e</sup> étage est bienvenue en ce qu'elle permet une lecture de la façade d'origine et une expression distincte de la rehausse ;

Considérant que le revêtement en zinc naturel projeté s'inspire des toitures présentes dans la rue et offre un contraste plus équilibré que le bardage en acier bleu initialement prévu ;

Considérant que le logement est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les aménagements proposés sont qualitatifs ;

Considérant que la terrasse de gauche aménagée au 4<sup>e</sup> étage déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle celle-ci s'implante à plus de 3m du profil mitoyen le moins profond, que son implantation à l'angle du bâtiment et en hauteur est susceptible d'engendrer des vues plongeantes préjudiciables vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'implantation de la terrasse de droite au 4<sup>e</sup> étage contre un mur mitoyen de grande hauteur, à distance élevée de l'autre limite mitoyenne et en retrait par rapport à la façade arrière permet de limiter les potentielles nuisances sonores et visuelles depuis cette dernière ;

Considérant que la terrasse du 3<sup>e</sup> étage, bien que dérogeant également à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implante à distance de 1,90m de la façade arrière de l'immeuble et des propriétés voisines, que celle-ci ne nécessite aucune rehausse mitoyenne, présente un impact restreint et permet à un logement de grande taille de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une végétalisation de l'ensemble des toitures plates du 4<sup>e</sup> étage en toiture afin de compenser l'augmentation volumétrique de l'immeuble par une amélioration esthétique et végétale de la parcelle et afin d'offrir aux chambres un agrément visuel plus qualitatif qu'un revêtement bitumineux ;

Considérant qu'un espace commun est prévu au rez-de-chaussée pour entreposer les vélos ;

Considérant que la note explicative précise que le monte-charge est supprimé au profit d'un local commun pour les vélos au rez-de-chaussée et de rangements privés aux étages, qu'aucune information n'est fournie sur les



plans au sujet des étages, qu'il y aurait lieu de préciser la fonction des différents locaux créés en lieu et place du monte-charge ; que les précisions sont apportées en séance (rangements) ;

Considérant que les demandeurs du permis sont également propriétaires du 2<sup>e</sup> étage, que l'aménagement projeté des communs prévoit la possibilité d'installer un nouvel ascenseur desservant le 1<sup>er</sup> étage dans l'éventualité où la propriétaire de ce dernier voudrait préserver cet usage ;

Considérant que ces travaux structurels ne font pas l'objet de la présente demande et qu'une demande ultérieure devra être introduite le cas échéant ;

Considérant que le conduit de la chaudière remonte à 1m au-delà du niveau de la toiture rehaussée conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y aura toutefois également lieu de s'assurer que les conduits des chaudières du commerce et du logement du 1<sup>er</sup> étage soient prolongés conformément audit article ;

Considérant que la réalisation d'une étude des fondations et de la structure générale de l'immeuble par un ingénieur afin de s'assurer que l'immeuble puisse supporter 2 étages supplémentaires est nécessaire afin de s'assurer de la viabilité du projet, qu'il y aura lieu de s'en assurer et de réaliser les travaux dans les règles de l'art ;

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

- **Supprimer la terrasse de gauche au 3<sup>e</sup> étage ;**
- **Prévoir une végétalisation de l'ensemble des toitures plates du 4<sup>e</sup> étage ;**
- **Préciser la fonction des espaces créés en lieu et place du monte-charge aux étages sur les plans ;**
- **S'assurer de la prolongation des conduits des chaudières des unités inférieures (commerce et logement) conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**

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

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



## Point 6.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-8** : modifier la destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de logement à commerce, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de begane grond en een deel van de kelderverdieping van woning tot handelszaken, het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van terrassen

**Rue Dethy 10**

**Demandeur / Aanvrager** : Héritage Houses (M. d'Ydewalle)

N° dossier : PU2023-8 / 13/AFD/1868316

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023, 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
- le long d'un espace structurant

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 126§11 du CoBAT (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme titre I :**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

#### **Règlement Régional d'Urbanisme titre II :**

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de logement à commerce, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Installer un commerce au rez-de-chaussée avec un accès à une cave ;
- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logements ;
- Ouvrir des baies ;
- Construire un escalier d'accès à la cave pour le commerce ;
- Construire une nouvel escalier d'accès pour l'étage rehaussé ;



- Construire un volume annexe au 2<sup>e</sup> étage ;
- Rehausser le bâtiment d'un étage ;
- Modifier la devanture commerciale et créer un accès privatif ;
- Aménager des terrasses arrière à tous les étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 ;

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

Considérant que la division de la maison unifamiliale en logements est envisageable ;

Considérant que la création d'un espace commercial au rez-de-chaussée est également envisageable en application de l'article 2.3 du PRAS et en raison de la taille réduite du commerce proposé et que la surface supprimée de logement est rétablie ailleurs dans les étages supérieurs de bâtiment ;

Considérant qu'en application de la prescription 0.12 du PRAS, la création d'un commerce au détriment des superficies de logement hors liseré de noyau commercial, n'est envisageable que si les locaux étaient antérieurement prévus à cet effet, ce qui est le cas ici (permis de 1923) ;

Considérant que la création d'une activité commerciale à ce rez-de-chaussée assure la continuité du maillage commercial de ce tronçon de la rue Dethy, que cela contribue à stimuler l'animation de la rue et que le bien se situe à proximité immédiate du pôle commercial de la chaussée de Waterloo et du Parvis de Saint-Gilles ;

Considérant que la création de deux logements d'une chambre aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ne rejoint pas la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies variées et pouvant accueillir des familles avec enfants en ce que cette petite typologie prédomine au sein de l'immeuble ;

Considérant que les séjours de ces logements (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages) dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'éclairage naturel y est insuffisant, en partie en raison de la configuration d'origine des baies en façade avant mais que la suppression du caractère traversant au sein des logements contribue à diminuer l'apport en lumière ;

Considérant que la suppression de la configuration traversante dans les logements se fait principalement par la création de blocs de cloisons créant un hall d'entrée ;

Considérant qu'une meilleure configuration serait d'aménager un logement en duplex permettant de maintenir les pièces en enfilade pour un séjour au 1<sup>er</sup> étage et d'aménager un espace de nuit au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que l'ajout d'une annexe à l'arrière 2<sup>e</sup> étage déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le volume s'avance au-delà de 3m du voisin le moins profond et excède en hauteur le voisin le moins haut mais que ce dernier s'adosse principalement au bâtiment le plus haut minimisant par conséquent son impact volumétrique par rapport aux constructions voisines et limitant les potentielles nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant que pour les mêmes raisons et parce qu'elle s'insère majoritairement dans le volume de la nouvelle annexe, l'aménagement de la terrasse du 2<sup>e</sup> étage dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est acceptable ;

Considérant que la volumétrie de la rehausse s'intègre harmonieusement au bâtiment existant, qu'elle s'intègre également aux constructions voisines sans dénaturer le front bâti, qu'elle améliore l'habitabilité au sein du logement proposé ;

Considérant cependant que la coupe projetée mentionne une hauteur sous-plafond conforme de 2,50m pour ce dernier étage ajouté mais que l'analyse révèle une hauteur de 2,46m en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'une telle dimension n'est pas acceptable pour un espace habitable dans une nouvelle construction et doit se conformer à la hauteur réglementaire ;

Considérant que la modification de la baie en vue de la création d'un commerce au rez-de-chaussée présente une configuration harmonieuse pour l'ensemble de la façade en ce que la baie s'aligne aux baies des étages supérieurs et que le dessin des châssis reprend les codes des menuiseries existantes ;

Considérant que la matérialité proposée pour la couverture de toiture s'intègre au cadre bâti environnant, que cette dernière n'est pas perceptible depuis l'espace public et que les fenêtres de toiture alignées aux baies des étages inférieurs offrent davantage d'harmonie à la composition de la bâtisse ;

Considérant accessoirement l'incomplétude des informations relatives aux conduits d'évacuation et que ceux-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:**





- Aménager un duplex de plusieurs chambres à coucher aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, globalement conforme au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la hauteur sous plafond pour les espaces de séjour du dernier étage ;

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

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

Point 7.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2023-50** : modifier la destination de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements et la façade avant / het verandering van de bestemming van het handel tot woning, het aantal en het verdeling van woningen en het voorgevel  
**Chaussée de Forest 201**

**Demander / Aanvrager :** GRAVIMMO - S.A. (M. Vandamme)  
 N° dossier : PU2023-50 / 13/AFD/1896293

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 Application de l'art. 126§11 du CoBAT (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)  
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

#### **DEROGATIONS :**

##### **Règlement Régional d'Urbanisme titre II :**

- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- art.8 (WC)
- art.10 (superficie nette éclairante)

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

- art. 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, 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 : immeuble de 4 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements et la façade avant et plus précisément :

- Aménager un logement au rez-de-chaussée en supprimant le commerce ;
- Modifier la baie au rez-de-chaussée de la façade avant ;
- Modifier la porte d'entrée ;





- Modifier la teinte de la façade du rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/05/2023 (favorable sous conditions) ;

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

Considérant dès lors que ce manque d'intimité impacte principalement la seule chambre à coucher du logement et que cela n'est pas acceptable ;

Considérant que de manière générale le projet va à l'encontre de la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies variées et pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant qu'au vu du gabarit de l'immeuble l'ajout d'un 5<sup>e</sup> logement surdensifierait l'occupation de l'immeuble et empêcherait la création de logements de meilleure qualité en termes de taille, de typologie et de qualité spatiale ;

Considérant que le séjour déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme en ce que sa superficie est insuffisante ( $17,38\text{m}^2 < 20\text{m}^2$ ), que l'aménagement mobilier en plan confirme le caractère réduit de l'espace proposé et qu'une telle situation n'est pas acceptable ;

Considérant que ce séjour et la chambre dérogent également à l'article 10 du titre II du même règlement par leur insuffisance en éclairage naturel, que cela découle du maintien d'une dimension réduite de la baie en façade arrière et du caractère séparé des fonctions dans ces pièces principales (chambre à coucher et séjour) ;

Considérant que la cuisine dans l'annexe déroge à l'article 4 du même règlement par sa hauteur sous plafond très réduite ( $2,24\text{m} < 2,50\text{m}$ ), qu'une telle hauteur ne se justifie pas pour une pièce habitable et que sa superficie se limite au strict minimum ( $8\text{m}^2$ ), accentuant les dimensions restreintes de la pièce ;

Considérant que la pièce abritant le WC s'ouvre directement sur la cuisine, dérogeant ainsi à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il convient de prévoir une double porte et un sas pour satisfaire cette norme d'habitabilité ;

Considérant que les dimensions de la baie au rez-de-chaussée ne sont pas modifiées, que la nouvelle division tripartite du châssis ne soulève pas d'objection mais que l'utilisation du matériau PVC appauvrit l'expression de la façade et que des châssis en bois permettraient de respecter le caractère classique du bâtiment ;

Considérant que les briquettes seront peintes en blanc et que cela est acceptable en vue de son accord harmonieux avec le coloris du reste de la façade aux étages supérieurs ;

Considérant cependant que l'élévation projetée et les photographies fournies ne permettent pas d'évaluer clairement la présence d'éléments en pierre bleue au rez-de-chaussée et que ces derniers doivent rester apparents afin de respecter le plus fidèlement la composition originale de la façade ;

Considérant en ce sens que la teinte grise suggérant le soubassement de l'immeuble porte atteinte à la composition de la façade, altère son esthétique et n'est donc pas acceptable ;

Considérant que les autres éléments de cette façade au rez-de-chaussée peuvent être de teinte blanche afin de s'accorder au reste de la façade ;

Considérant que l'ouverture des deux soupiraux les caves au niveau du soubassement dénaturent la composition de la façade et que le retour à une seule baie centrale avec sa ferronnerie d'origine serait bienvenue telle que dans la situation légale PU 1937 ;

Considérant que la porte d'entrée présente un modèle peu harmonieux quant à son intégration aux autres menuiseries de la façade et qu'un dessin plus en adéquation avec le caractère de l'immeuble est à prévoir ;

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 dès lors que sur base des différents points précités, le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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



**Point 8.**

**Demande de permis d'urbanisme PU2023-2 tendant à modifier la façade du rez-de-chaussée commercial et placer des tentes solaires  
Avenue Paul Dejaer 39**

**Demandeur / Aanvrager : Madame Els Niemegeerts**

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection du bien classé : PLACE MAURICE VAN MEENEN N°22.

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 particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

**DEROGATIONS :**

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

- art. 15 (Généralités)
- art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
- art. 23 (Généralités)

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 : immeuble de 3 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade du rez-de-chaussée commercial et placer des tentes solaires et plus précisément :

- Modifier le coloris des châssis du commerce ;
- Placer des tentes solaires aux baies du commerce ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 ;

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

Vu l'absence d'avis de la CRMS à ce jour ;

Considérant que la teinte gris anthracite proposée pour les menuiseries déroge aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zone « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que le coloris d'origine des fenêtres n'est pas conservé, que cette teinte ne s'accorde pas à la typologie de l'immeuble, que celui-ci fait en outre partie d'un ensemble globalement symétrique avec l'immeuble de l'angle opposé ;

Considérant toutefois que le dessin des menuiseries d'origine de l'immeuble est maintenu ;

Considérant que le projet prévoit le placement de tentes solaires à toutes les baies du commerce dérogeant ainsi à l'article 23 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que les tentes solaires se développent sur plus de 2/3 de la façade et ce cela ne peut être permis au vu de l'impact visuel important de ces dernières sur la façade ;

Considérant en outre que les tentes solaires sont placées devant toutes les baies du commerce, que cela dénature et appauvrit la composition de la façade et accentue de nouveau l'impact visuel important de ces dispositifs rétractables par rapport à la façade ;

Considérant que les tentes solaires prévues masquent également d'autres éléments architecturaux de la façade (parties inférieures des consoles, encadrement des baies et joints ornementaux de la pierre taillée) et que cela contribue à la perte de la valeur esthétique de la façade d'origine ;

Considérant que les photographies fournies dans le cadre de la demande révèlent la présence d'enseignes diverses sur la façade, que l'actuelle demande ne les mentionne pas graphiquement, que le bien étant en zone de protection d'un bien classé, ces dernières sont soumises à l'avis de la commission royale des monuments et sites et doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que sur base des différents points listés ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagements des lieux ;

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



Point 9.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-48** : modifier le nombre et la répartition des logements avec modification du volume et réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met wijziging van het volume en uitvoering van structurele werken  
**Rue de Bosnie 69**

**Demandeur / Aanvrager** : BRUSSELS AT HOME - S.P.R.L. (M. DE NOLF)  
 N° dossier : PU2023-48 / 13/AFD/1895950

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- 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 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

**DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme titre II**

Article 4 (hauteur sous plafond)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec modification du volume et réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
  - 1 logement de 2 chambres au 1<sup>er</sup> sous-sol et rez-de-chaussée
  - 1 studio au 1<sup>er</sup> étage
  - 1 logement de 2 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages
- Construire une lucarne en versant arrière
- Aménager un nouvel escalier intérieur vers le grenier

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/05/2023 (favorable sous conditions) ;



Considérant que le dossier comporte des éléments relatifs à l'ancienneté des unités de logements et font état de l'existence de 5 logements au sein de l'immeuble, que ces éléments ne permettent toutefois pas de les avaliser (seuls 3 compteurs électriques existent actuellement dont 1 pour les communs et 4 compteurs de gaz, historique des domiciliations ne permettant pas de prouver la présence de 6 ménages au sein de l'immeuble simultanément) ;

Considérant que bien que l'immeuble dispose de 2 étages de sous-sol permettant à chacun des 3 logements projetés de disposer d'un espace de rangement privatif, l'escalier d'accès au sous-sol existant est privatisé au profit du logement inférieur et que la quasi-totalité des sous-sols est privatisée également, au détriment de rangements spacieux pour les autres logements ;

Considérant que le duplex projeté au rez-de-chaussée est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et présente des aménagements respectueux de la configuration des pièces d'origine, que celui-ci dispose de pièces de vie spacieuses et lumineuses ;

Considérant toutefois la situation du bien en zone d'aléa faible d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, que la citerne présente dans l'annexe arrière dans la situation de droit semble être supprimée, qu'il y aurait lieu d'apporter plus de précisions à ce sujet et de prévoir des dispositifs permettant de s'assurer de la sécurité des chambres du 1<sup>er</sup> sous-sol en cas d'inondation ;

Considérant que l'aménagement d'un espace indifférencié au 1<sup>er</sup> étage permet de préserver la configuration traversante des pièces d'origine, que les aménagements projetés sont rationnels et qualitatifs ;

Considérant qu'il est prévu de déplacer le WC existant actuellement contre le mur mitoyen de la cage d'escalier au 2<sup>e</sup> étage en cloisonnant la pièce avant ;

Considérant toutefois que le déplacement du WC prive la chambre d'origine de ses proportions généreuses ;

Considérant que la lucarne construite dans le versant arrière de la toiture est très ancienne comme en témoignent les vues aériennes de 1977, que la note explicative précise que l'espace sous la lucarne sera une zone de rangement, que celle-ci fait toutefois partie intégrante de l'espace de cuisine et déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation est compensée par une hauteur sous plafond relativement importante dans la partie salon et par la surface généreuse du séjour ;

Considérant que la lucarne présente une volumétrie restreinte et s'implante à distance des limites mitoyennes, que celle-ci ne présente pas d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant qu'une pompe à chaleur pour les logements est prévue au fond de l'annexe arrière au 1<sup>er</sup> étage, que ce dispositif est potentiellement porteur de nuisances, en particulier de vibrations sur la propriété mitoyenne du fond de la parcelle ;

Considérant que la densification de l'immeuble devrait être limitée à 2 unités et s'accompagner d'une amélioration des qualités esthétiques et végétales de l'intérieur de l'îlot, qu'aucune végétalisation de la cour ou de la toiture de l'annexe n'est proposée ;

Considérant le dessin sommaire des menuiseries de la façade d'avant, que certains châssis sont indiqués comme « à l'identique » supposant qu'ils vont être remplacés, qu'il y a lieu d'en préserver strictement les caractéristiques d'origine ;

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

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

- **Limitier le nombre de logements à 2 dans l'immeuble et revoir les aménagements en conséquence en réservant les locaux du sous-sol à des locaux accessoires (pas de pièce de vie) et un rangement collectif vélos/poussettes proportionnel aux nombre de chambre ;**
- **Prévoir une végétalisation de la toiture de l'annexe ;**
- **Apporter plus de précisions quant aux mesures prises par rapport aux nuisances potentielles de la pompe à chaleur, et la déplacer le cas échéant ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries de la façade avant ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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



**Point 10.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2022-265** : prolonger le logement du 5ème au 6ème étage avec réalisation de travaux structurels, modifier les façades et le volume / de uitbreiding van de woning van de vijfde tot de zesde verdieping met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van de gevels en van het volume  
**Rue Jourdan 43**

**Demandeur / Aanvrager :** Messieurs David Rowe & Gustavo Delgado  
 N° dossier : PU2022-265 / 13/AFD/1859632

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
 application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (bien à l'inventaire)

**DEROGATIONS :**

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

art.8 (WC)

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 2 garages, 4 box et 1 logement pour le concierge au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1<sup>er</sup> au 5<sup>e</sup> étage, mansardes au 6<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 5ème au 6ème étage avec réalisation de travaux structurels, modifier les façades et le volume et plus précisément :

- Prolonger le logement du 5<sup>e</sup> étage au 6<sup>e</sup> étage arrière en transformant une des mansardes ;
- Agrandir les baies du salon et de la salle-à-manger en façade avant ;
- Fermer la terrasse à l'arrière ;
- Modifier les baies et les châssis des 2 chambres et du bureau à l'arrière ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : agrandir et créer des baies dans des murs porteurs, aménager un escalier vers le 6<sup>e</sup> étage ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 ;

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

Considérant que le logement existant dispose de deux chambres spacieuses en façade arrière, que le projet prévoit le placement d'un escalier au sein de la chambre de droite afin de la relier à l'ancienne mansarde du 6<sup>e</sup> étage et d'y aménager une chambre en duplex disposant d'un dressing/ bureau en partie inférieure ;

Considérant que la partie chambre au 6<sup>e</sup> étage dispose d'une hauteur sous plafond et d'un éclairage généreux et répond en ce sens au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la transformation de la mansarde prive le logement d'un espace de rangement, que le projet prévoit toutefois la fermeture de la terrasse du 5<sup>e</sup> étage afin d'y aménager une buanderie attenante à la cuisine ;

Considérant que cette modification volumétrique supprime l'éclairage naturel de la cuisine, qu'il est cependant prévu d'ouvrir à deux endroits le mur porteur central vers la salle-à-manger afin que l'éclairage puisse se faire depuis la façade avant ;

Considérant dès lors que le projet est acceptable, que la fermeture de la terrasse n'induit aucun impact sur les propriétés mitoyennes en ce qu'il s'agissait déjà d'un espace extérieur couvert ;

Considérant que bien que la baie latérale de la chambre 01 soit supprimée, celle-ci dispose toujours d'un éclairage très généreux, que cette modification ne nuit pas à sa bonne habitabilité ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager un local WC supplémentaire attendant à la chambre au 6<sup>e</sup> étage, que celui-ci déroge à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il présente une profondeur inférieure aux 1,20m requis, que sa largeur est toutefois supérieure à 80cm (103,5cm) et qu'il s'agit d'un WC secondaire ;

Considérant qu'au vu du retrait depuis la façade avant et de l'étroitesse de la rue, le dernier étage n'est pas visible depuis l'espace public, que l'agrandissement des baies et la modification des menuiseries ne porte dès lors pas atteinte à la cohérence architecturale de la façade, qu'une composition symétrique y est maintenue ;

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

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de l'avis du Siamu, à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme**

**La dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**



**Point 11.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2022-287** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de café à restaurant et l'étendre à une partie du sous-sol et du jardin, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade au rez-de-chaussée et placer une hotte à l'arrière / het gebruik van de commerciële ruimte op de gelijkvloerse verdieping wijzigen van een café in een restaurant en uitbreiden naar een deel van de kelder en de tuin, de binneninrichting wijzigen met structurele werkzaamheden, het volume en de gevel op de gelijkvloerse verdieping en een kap plaatsen aan de achterzijde  
**Rue Defacqz 86**

**Demandeur / Aanvrager :** DOLCE AMARO - S.P.R.L. (M. Console)  
 N° dossier : PU2022-287 / 13/AFD/1862899

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 4 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application 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)
- 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)
- Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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





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

Considérant que le bien est situé à moins de 20m de la maison personnelle de l'architecte Paul Hankar (Defacqz 71) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2009-306) visant à transformer l'immeuble avec modification de volume, que ce permis a été notifié en date du 16/09/2010, mais considérant que la demande ne portait pas sur le rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-103) visant à changer l'utilisation d'un commerce en snack-traiteur, étendre le commerce aux sous-sols et modifier le volume, que ce permis a été classé sans suite (notification en date du 29/03/2022) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-66) visant à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de café à restaurant, l'étendre à une partie du sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, et placer une hotte, mais considérant qu'une notification de caducité a été établie en date du 04/10/2022 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : café au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de café à restaurant et l'étendre à une partie du sous-sol et du jardin, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade avant au rez-de-chaussée et placer une hotte non domestique et plus précisément :

- Changer l'utilisation de la totalité du rez-de-chaussée (hors hall commun), du café en restaurant ;
- Augmenter le volume et la surface commerciale par la création d'une véranda destinée au restaurant ;
- Étendre la zone de stockage (cuisine) du restaurant au niveau des caves en sous-sol ;
- Créer une terrasse destinée au restaurant dans le jardin ;
- Modifier la façade arrière au rez-de-chaussée, avec le placement d'une hotte ;
- Modifier la façade avant au rez-de-chaussée, avec le placement d'une tente solaire ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023, 4 réclamations ont été introduites portant sur :

- Les nuisances sonores et les troubles de quiétude de l'îlot provoqués par la hotte (bruit continu 24h/24) et l'utilisation du jardin par le restaurant depuis déjà un an (clients bruyants midi et soir presque quotidiennement) ;
- Le gabarit imposant de la hotte et l'inesthétique de celle-ci, située très proche des habitations environnantes ;
- L'utilisation d'une pompe à chaleur, et d'un climatiseur (ne figurant pas dans la demande de permis d'urbanisme) très bruyants ;
- Le placement récent (sans permis d'urbanisme) de toiles en rehausse d'un des murs mitoyens, en vue de cacher la hotte, amplifiant le bruit et l'inesthétique de la hotte, et réduisant la luminosité pour l'immeuble voisin ;
- Un considérant non urbanistique : le bri de bouteilles de verre dans la cour, tous les jours vers 9h du matin ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 31/05/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'extension de la zone de stockage en sous-sol avec ouverture de baie, est acceptable (zone de stockage sec pour la cuisine et accès à une douche et un sanitaire pour le personnel) ;

Considérant néanmoins que cela engendre la suppression d'une cave privative d'un des 3 logements des étages, et qu'il y a lieu de maintenir une cave privative par logement, en plus du local compteurs accessible 24h/24 par l'ensemble des occupants ;

Considérant que les autres modifications de l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée sont acceptables et permettent un meilleur fonctionnement du restaurant ;

Considérant que la création de la terrasse dans le jardin, à destination du restaurant est problématique en terme de nuisances sonores et de bon aménagement des lieux dans une zone d'habitation ;

Considérant également la configuration de la parcelle et la situation particulière de celle-ci très proche de l'angle de l'îlot, et donc en contact direct avec les logements environnants ;



Considérant que la création de la véranda, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, n'engendre pas de rehausse mitoyenne, est limitée et permet d'accéder aux sanitaires directement depuis le restaurant, sans devoir passer par la cuisine, que toutefois cette véranda porte atteinte à l'intérieur d'îlot comme en témoigne la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'implantation du restaurant a engendré le placement d'une hotte non domestique pour la cuisine, que le positionnement du moteur engendre 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 également la prescription générale A.0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui prévoit que les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité, et la prescription particulière B.2.5 du PRAS applicable à cette zone stipulant que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots;

Considérant que la condition de la prescription particulière B.2.5 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) n'est, en l'espèce, pas remplie (véranda, motorisation de hotte et conduit, et exploitation de la zone de cour et jardin), que le PRAS a force obligatoire et valeur réglementaire dans toutes ses dispositions ;

Considérant que le climatiseur est également porteur de nuisances sonores et devra donc être retiré ;

Considérant que la pompe à chaleur, placée au niveau du 1<sup>er</sup> étage arrière est susceptible également d'engendrer des nuisances sonores importantes ;

Considérant que le placement de toiles (non représentées) sur le mitoyen de droite (90 rue Defacqz) n'est pas acceptable dans la mesure où cette modification engendre une réduction de la luminosité et de l'ensoleillement, et une obturation des vues pour le voisin de droite ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré en 1920 pour l'abaissement des seuils en façade avant semble ne pas avoir été réalisé ;

Considérant que le projet propose donc le maintien de la façade d'origine de 1892 (soubassement rehaussé en pierre bleue), et la suppression de l'allège pleine de la porte d'accès au restaurant ;

Considérant que la teinte des châssis n'est pas précisée dans les archives, que celle-ci est sobre et uniforme pour l'ensemble des menuiseries de la façade ;

Considérant que la tente solaire est conforme à l'article 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elle s'harmonise avec la façade ;

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



Point 12.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-11** : aménager une mezzanine sous combles et construire une lucarne en versant arrière de la toiture (permis modificatif du PU2021-327) / de inrichting van een mezzanine op zolder en de bouw van een dakkapel aan de achterkant van het dak (stedenbouwkundige wijzigingsvergunning van PU 2021-327)

**Rue de Mérode 258A**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Brice VANHEE

N° dossier : PU2023-11 / 13/AFD/1868705

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**DEROGATIONS : /**

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-327) visant à modifier les aménagements d'une maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses, que ce permis a été notifié en date du 14/06/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le PU2021-327 et à aménager une mezzanine sous combles et construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;



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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 5/06/2023 ;

Considérant que des augmentations volumétriques importantes ont été octroyées dans la demande précédente de par la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, la rehausse de la toiture et de la façade arrière et la construction d'une lucarne en versant avant ;

Considérant que ladite demande prévoyait initialement également la construction d'une lucarne arrière, la construction d'une mezzanine et d'une terrasse sous combles, que le permis a été octroyé à condition notamment de les supprimer ;

Considérant que dans le précédent projet, la lucarne était constituée d'une rehausse de la totalité de la toiture arrière ;

Considérant que la présente demande limite la lucarne en maintenant la configuration de la toiture à deux versants ;

Considérant qu'en raison de l'implantation de la parcelle proche de l'angle et à faible distance des propriétés du fond de la parcelle, l'augmentation volumétrique supplémentaire, bien que conforme à l'article 1 du règlement régional d'urbanisme doit être limitée pour ne pas générer un vis-à-vis problématique vers les propriétés de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'implantation d'un bureau sur la mezzanine et la situation en hauteur permet de limiter la hauteur sous plafond au strict nécessaire ;

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

- **Diminuer les dimensions de la lucarne projetée en limitant sa hauteur à 2,30 sous plafond et d'adapter la largeur afin de maintenir des proportions harmonieuses et limiter l'impact sur l'intérieur d'îlot**

**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).**