



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 06 juin 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 06 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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Servais

**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>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-234 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue de Prague 41</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Madame Nelly Marte</p>
Point 3. 09:45	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-55 : modifier la destination du rez-de-chaussée et 1er étage annexe de garage et espace de stockage à garage, atelier et bureau, 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 gelijkvloers en de 1ste verdieping bijgebouw van garage en opslagruimte naar garage, atelier en bureau, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue de Danemark 68</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ioan Lucut</p>
Point 4. 10:20	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-84 : construire un immeuble de logements avec balcons et terrasses sur le garage existant et modifier la façade du garage / het bouwen van een woningen gebouw met balkons en terrassen op de bestaande garage en het wijzigen van de gevel van het garage : Rue de Mérode 250</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Monsieur Yasar Bozdemir</p>
Point 5. 10:50	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-29 : placer des enseignes et des publicités associées à l'enseigne, une tente solaire, des paravents, des luminaires et des chaufferettes / het plaatsen van uithangborden en reclame, van een zonnetent, schermen, lampen en kachels : Avenue Jean Volders 45</p> <p>Demandeur / Aanvrager : GICH - S.P.R.L. (Christofakis)</p>
Point 6. 11:15	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-226 : étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec travaux structurels et aménager un balcon / het uitbreiden van de woning op de gelijkvloer naar de kelder met structurele werken en het aanleggen van een balkon : Rue Jean Robie 20</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Madame Charlotte Michel</p>
Point 7. 11:45	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-40 : modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume, la façade et le relief du terrain / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van het eengezinshuis met structurele werken, het volume, de gevel en het terreinrelief : Rue de Bordeaux 44</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Monsieur Charles GREINDL</p>
Point 8. 13:30	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-269 : remplacer la grille d'entrée d'origine par un portail métallique électrique / de vervanging van de oorspronkelijke toegangspoort door een elektrische metalen poort : Avenue de la Jonction 4</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Monsieur Karim Drissi</p>
Point 9. 13:50	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-318 : modifier le volume et les aménagements intérieurs du logement du sous-sol et du rez-de-chaussée avec travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van het volume en van de binneninrichtingen van de woning van de kelder en de begane grond met structurele werken en de inrichting van terrassen : Rue Egide Walschaerts 23</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Madame Delphine Sellami</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-234** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel
Rue de Prague 41

Demandeur / Aanvrager : Madame Nelly Marte
N° dossier : PU2022-234 / 13/AFD/1854265

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2023 au 23/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation 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 l'art. 126§11 du CoBAT (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)

application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.13 (maintien d'une surface perméable)

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 ;

Vu le procès-verbal PV 13-47/05 de constat d'infraction dressé le 15 juillet 2005 pour la division de la maison unifamiliale en 5 logements et la couverture de la cour ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade ;

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 réactions pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/12/2022 (favorable sous conditions) ;

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

Considérant que la demande vise à supprimer une situation infractionnelle ;

Considérant que le projet prévoit la réouverture de la cour arrière pour offrir un espace extérieur privatif au logement duplex (RDC et 1er), que cet espace déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car sa surface est totalement imperméabilisée mais qu'une telle dérogation est acceptable



au vu de l'implantation de la parcelle dans l'îlot rendant le lieu peu propice au développement de la végétation en pleine terre, que cette imperméabilisation permet le maintien de la salubrité de cet espace réduit et qu'il convient de prendre les mesures nécessaires à garantir une bonne gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le reportage photographique fourni révèle l'état d'instabilité important du WC suspendu (présence d'étauçons), que l'espace commun proposé présente peu de qualité dans l'ensemble, qu'un tel espace pourrait prendre place au sous-sol et qu'au vu de l'utilisation de la cour pour le logement inférieur, sa suppression permettrait un désenclavement de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'au vu du gabarit réduit de la maison, la division en 3 unités densifie fortement l'occupation de l'immeuble ;

Considérant, de plus, que l'aménagement du duplex supérieur propose la création d'une lucarne au versant arrière de la maison, que cette dernière déroge à l'article 6 du titre I en ce que son volume va au-delà du profil autorisé (>2m) et qu'une telle modification n'est pas acceptable au vu de l'implantation du bâtiment à l'angle de l'îlot accentuant sa densité et offrant des vues très proches par rapport aux propriétés voisines (rue Franz Gaillard) ;

Considérant que la lucarne en versant avant est incongrue et n'améliore pas l'habitabilité de cet espace ;

Considérant que la porte d'entrée proposée appauvrit l'esthétique classique de la façade, qu'un modèle s'inspirant de la porte d'origine serait plus adéquat et qu'un alignement de son imposte aux autres impostes du rez-de-chaussée permettrait maintenir l'harmonie de la composition ;

Considérant que les châssis de fenêtre ne respectant pas le cintrage appauvrissent aussi l'expression de la façade à rue ;

Considérant que les lisses aux baies du 3^e étage ne s'accordent également pas à l'esthétique classique de la façade ;

Considérant que le dessin des baies des fenêtres au sous-sol de l'élévation projetée ne représente pas les ferronneries et qu'il convient de maintenir leur modèle d'origine ;

Considérant que le reportage photographique extérieur permet de constater la présence d'un aérateur dans le vitrage de la fenêtre gauche au 2^e étage, de deux sorties d'évacuation perpendiculaires à la façade, que ces éléments portent atteinte à l'esthétique de l'immeuble et sont en dérogation à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant dès lors que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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 16/03/2023 ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements ;
- Construire un escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- Agrandir des baies intérieures et en façade arrière ;
- Percer des baies en façade arrière ;
- Modifier la teinte des châssis, la porte et placer des lisses aux baies du 3^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2023 au 23/05/2023 ;

Considérant que la présente demande ne nécessite pas de nouvel avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente et que l'avis émis en date du 06/12/2022 (favorable sous conditions) reste d'application ;

Considérant que la demande vise à supprimer une situation infractionnelle ;

Considérant que le projet prévoit la réouverture de la cour arrière pour offrir un espace extérieur privatif au logement duplex (rez-de-chaussée et 1^{er}), que cet espace déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car sa surface est totalement imperméabilisée mais qu'une telle dérogation est acceptable au vu de l'implantation de la parcelle dans l'îlot rendant le lieu peu propice au développement de la végétation en pleine



terre, que cette imperméabilisation permet le maintien de la salubrité de cet espace réduit et que le placement d'une citerne est prévue pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que le projet tient compte de l'état d'instabilité important du WC suspendu (présence d'étauçons), tel que visible dans le reportage photographique fourni et que ce volume est supprimé offrant une amélioration de la spatialité pour la cour au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette nouvelle version du projet conserve une division de la maison en 3 unités malgré le petit gabarit de la maison ;

Considérant que bien que cette dernière soit haute (R+3 et combles), sa profondeur est anormalement réduite au vu de son implantation adjacente à un angle d'îlot ;

Considérant qu'une meilleure option serait d'aménager un logement triplex de plusieurs chambres allant du 2^e étage aux combles ;

Considérant que cette alternative se joindrait à la volonté communale et régionale en matière de diversité de typologies au sein d'un bâtiment et de création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le dessin de menuiseries de la façade à rue a été revu, que la porte s'inspire du modèle d'origine, que les châssis respectent le cintrage conservant des proportions harmonieuses et que la teinte noire ne soulève pas d'objection au regard du caractère de la façade ;

Considérant toutefois que les châssis sont prévus en PVC, que ce matériau rend difficile le respect des caractéristiques d'origine et que la teinte noire ne s'accorde pas à la typologie néoclassique de la façade appelant une teinte blanche ;

Considérant que les baies du 3^e étage ne présentent qu'une seule lisse et que cela tend à s'intégrer plus à la composition de la façade de par son impact restreint ;

Considérant que cette division des châssis aux fenêtres du sous-sol est présente en plan, que l'élévation ne le montre pas et qu'il s'agit très probablement d'une erreur de représentation ;

Considérant que le reportage photographique extérieur permet de constater la présence d'un aérateur dans le vitrage de la fenêtre gauche au 2^e étage, de deux sorties d'évacuation perpendiculaires à la façade, que ces éléments portent atteinte à l'esthétique de l'immeuble et sont en dérogation à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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:

- **Aménager un logement triplex de plusieurs chambres allant du 2^e étage aux combles, globalement conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;**
- **Prévoir le matériaux bois et une teinte blanche pour tous les châssis de la 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 – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

La dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-55** : modifier la destination du rez-de-chaussée et 1er étage annexe de garage et espace de stockage à garage, atelier et bureau, 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 gelijkvloers en de 1ste verdieping bijgebouw van garage en opslagruimte naar garage, atelier en bureau, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen

Rue de Danemark 68

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ioan Lucut

N° dossier : PU2022-55 / 13/AFD/1833405

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2023 au 23/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 3 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art. 6 (toiture)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.8 (WC)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du rez-de-chaussée et 1er étage annexe de garage et espace de stockage à garage, atelier et bureau, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade 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 06/12/2022 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 21/11/2022, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- *Le manque de vert au cœur de la parcelle ;*
- *Le vis-à-vis important du bureau du logement au 1^{er} étage sur les propriétés voisines ;*
- *Les potentielles nuisances visuelles et sonores causées par la présence de 3 terrasses ;*
- *L'importance de la rehausse son impact relatif aux vis-à-vis et à l'ensoleillement ;*

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/11/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la rehausse du volume de l'annexe du rez-de-chaussée d'un étage complet supplémentaire déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que cette annexe s'étend sur la totalité de la parcelle et que sa hauteur dépasse de plus de 3m les voisins mitoyens



les moins hauts, que cette situation n'est pas tolérable car cela amène une densification très importante de la parcelle et que de plus le projet prévoit la rehausse du bâtiment avant d'un niveau accentuant davantage cet effet ;

Considérant que l'ajout de ce niveau supplémentaire à l'annexe ne répond pas à la volonté communale et régionale en matière d'amélioration des intérieurs d'îlots en termes de végétalisation, de dédensification et de création de zone de pleine terre ;

Considérant que cette rehausse constitue une situation de fait, déjà réalisée, n'ayant jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme et qu'au vu de l'orientation de la parcelle, la présence du volume porte atteinte à l'ensoleillement des parcelles voisines et leurs jardins ;

Considérant que la demande prévoit la création d'un logement au 1^{er} étage, que ce dernier est distant de seulement 1,84m de ce nouveau volume ajouté pour une hauteur de 3,75m que cela compromet l'éclairage naturel pour le logement, ne permet pas de vue dégagée sur l'intérieur d'îlot pour les occupants et enclave fortement le logement et que cela n'est pas acceptable ;

Considérant que la situation de droit pour ce volume (PU 1937), partiellement démoli par ordre le collège en 1939 et donc de distance plus courte, se justifiait par la présence d'un garde meuble au 1^{er} étage accolé au volume et que le logement se développant sur tout le bâtiment avant ne s'en voyait que peu affecté et que dans le cas d'une division en plusieurs lots habitables, une telle configuration n'est pas possible et est à reconsidérer ;

Considérant que la rehausse pour le logement supérieur représente des modifications volumétriques trop importantes, il convient de revoir la configuration générale ;

Considérant effectivement que la rehausse du bâtiment avant devrait s'accompagner d'une dédensification en intérieur d'îlot et de création de zones de pleine terre ;

Considérant que l'aménagement proposé pour le logement du 1^{er} étage est peu qualitatif car la cuisine présente une superficie réduite et est peu confortable, que la salle de douche s'ouvre directement sur l'espace de séjour, que la chambre principale déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa superficie est insuffisante ($12m^2 < 14m^2$), que le séjour mono orienté présente une dérogation à l'article 10 du titre II du même règlement, que le WC n'est pas intégré au logement et donne sur le palier (dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) et que par conséquent un aménagement alternatif est à proposer ;

Considérant que la terrasse arrière pour ce logement du 1^{er} étage dépasse la construction voisine la plus profonde à cet étage, qu'elle n'observe aucune distance au regard de la construction voisine la moins profonde et que cela accentue le risque de potentielles nuisances visuelles et sonores ;

Considérant que la rehausse de l'annexe en façade arrière pour la chambre du duplex ne peut être acceptée car elle déroge aux articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme par sa profondeur et hauteur trop importantes au regard de la propriété voisine la moins profonde et la plus basse (n°66) et que sa suppression pourrait compenser la rehausse principale du bâtiment et la densification excessive de la parcelle relevée dans les points précédents ;

Considérant également que la terrasse proposée sur la toiture de cette annexe dérogatoire déroge à l'article 4 du titre I du même règlement car elle s'avance au-delà de la construction voisine la plus profonde (de 1,2m), qu'elle excède la construction voisine la moins profonde de plus de 3m (3,55m terrasse + 1,16m de bac à plantes), que de plus le logement présente 3 terrasses au total et que cela accentue la surexploitation des toitures plates dans la parcelle ;

Considérant que la présence des nombreuses terrasses pour le projet est porteuse de potentielles nuisances en intérieur d'îlot et génèrent des vues préjudiciables au voisinage ;

Considérant que la suppression de l'annexe au 2^e étage permettrait le remplacement du « salon/accueil » par une chambre secondaire pour le duplex, que l'aménagement resterait tout aussi fonctionnel, que cela supprimerait la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la hauteur sous plafond insuffisante pour cette chambre et permettrait de revoir la superficie insuffisante et dérogatoire à l'article 3 du même règlement pour la chambre principale de $13,85m^2$ mais indiquant $15,1m^2$;

Considérant que la terrasse au dernier étage côté rue du duplex n'est pas réalisable car des distances de 1,9m seraient au minimum à respecter en vue de limiter les nuisances visuelles au regard des constructions voisines, que la présence d'un garde-corps altère et appauvrit le langage de la façade en ce qu'il accentue la rupture entre la partie existante et la nouvelle rehausse ;

Considérant que le matériau proposé pour la rehausse est acceptable au vu du retrait par rapport à la façade d'origine mais qu'un alignement des baies à cet étage avec celles de la partie existante de la façade permettrait d'apporter de l'harmonie dans l'ensemble et respecterait le caractère vertical des façades voisines ;



Considérant que les impostes des châssis tripartites des fenêtres en saillies diffèrent légèrement de leur dessin d'origine mais que cela n'altère pas la composition générale de la façade et que par conséquent leur dessin peut être maintenu ;

Considérant que la teinte gris anthracite proposée pour les châssis de la façade projetée ne s'accordent pas avec le caractère de la bâtisse, que le contraste du brun foncé est typique de cette architecture des années 30 et que par conséquent la teinte doit être maintenue et appliquée également aux menuiseries de la façade rehaussée (3^e étage) ;

Considérant que le nouveau modèle de porte de garage proposé ne diffère que très légèrement du modèle d'origine et qu'il est donc acceptable et qu'il doit avoir la même teinte que le reste des menuiseries ;

Considérant qu'au vu des photos extérieures fournies pour le dossier, la partie inférieure du soubassement en pierre bleue a été peint en couleur blanche au niveau du garage mais qu'il convient de retrouver la teinte naturelle du matériau original pour le respect de la façade ;

Considérant que le modèle de la porte principale au vu des photos fournies respecte bien le modèle de la situation légale pour la façade ;

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 qu'au regard des nombreuses remarques émises dans cet avis, le projet ne rejoint pas le 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 02/03/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée et 1^{er} étage annexe de garage et espace de stockage à garage, atelier et bureau, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements ;
- Construire un escalier et une trémie dans l'annexe ;
- Renforcer la structure portante des annexes ;
- Modifier l'escalier principal (bâtiment avant) ;
- Elargir et percer des baies dans murs porteurs ;
- Démolir partiellement l'arrière du bâtiment avant au 1^{er} étage ;
- Rehausser le bâtiment avant d'un étage ;
- Modifier la façade (corniche, châssis, bow-window, porte, porte garage, rehausser la façade, garde-corps et brise-soleil) ;

Considérant que 3 réactions ont été émises pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2023 au 23/05/2023 et ont pour objet :

- La modification de volume ayant un impact sur l'ensoleillement et l'effet d'enclavement des parcelles voisines ;
- Les potentielles nuisances engendrées par la création de terrasses en façade arrière par rapport aux propriétés voisines ;
- Les nuisances sonores liées aux activités de l'atelier de l'annexe arrière ;
- Les nuisances visuelles causées par les baies de la façade latérale de l'annexe arrière ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/05/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'ajout d'un niveau supplémentaire à l'annexe du rez-de-chaussée ne répond pas à la volonté communale et régionale en matière d'amélioration des intérieurs d'îlots en termes de végétalisation, de dédensification et de création de zone de pleine terre ;

Considérant que cette rehausse constitue une situation de fait, déjà réalisée, qui n'a jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme et qu'au vu de l'orientation de la parcelle, la présence de ce volume porte atteinte à l'ensoleillement des parcelles voisines et leurs jardins ;

Considérant que la rehausse d'un niveau supplémentaire pour cette annexe déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la nouvelle construction excède en profondeur et en hauteur la construction voisine la plus profonde et la plus haute et par conséquent qu'une telle configuration à l'arrière de la parcelle n'est pas acceptable au vu de l'impact volumétrique important (forte densité et diminution de l'ensoleillement) de ce volume au regard des parcelles voisines ;



Considérant que la demande prévoit toujours la création d'un logement au 1^{er} étage, que sa distance avec le volume rehaussé de l'annexe arrière a été augmentée à 2,84m pour une hauteur de 3,50 mais que cela ne permet toujours pas une vue dégagée sur l'intérieur d'îlot pour les occupants, que cela maintient l'enclavement du logement et qu'une telle situation reste inacceptable ;

Considérant, pour rappel, qu'en situation de droit ce volume arrière (PU 1937) devrait partiellement être démoli par ordre du collège en 1939, que sa construction se justifiait par la présence d'un garde meuble au 1^{er} étage accolé au volume et que le logement se développant sur tout le bâtiment avant ne s'en voyait que peu affecté et que dans le cas d'une division en plusieurs lots habitables, une telle configuration n'est pas possible et est à reconsidérer ;

Considérant que le niveau supplémentaire de cette annexe arrière prévoit l'ouverture de quatre baies sur les façades latérales donnant sur les propriétés voisines et que cela n'est pas acceptable au vu de potentielles nuisances visuelles (vues directes sur le voisinage) donnant sur les parcelles adjacentes ;

Considérant que la rehausse pour le logement supérieur pourrait être envisagée mais que cependant elle présente des modifications volumétriques trop importantes s'additionnant à une parcelle déjà trop bâtie et qu'il convient de revoir la configuration générale (la rehausse doit être compensée par un désenclavement en intérieur d'îlot et une amélioration de ses qualités végétales) ;

Considérant que la réduction du volume à l'arrière du 1^{er} étage du bâtiment avant et la démolition de l'annexe du niveau supérieur sont bienvenues mais que cela ne permet cependant pas de compenser la forte densité bâtie au sein de la parcelle ;

Considérant que l'annexe arrière de ce logement au 1^{er} étage présente une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa profondeur excède le voisin direct le moins profond (n°66) de plus de 3m (3,80m) et que cela induit un gabarit trop important au regard de cette propriété beaucoup plus basse ;

Considérant que des terrasses pour les logements pourraient également être envisagées mais que leur présence à l'arrière de la parcelle vient accentuer sa densité bâtie et accentuer les potentielles nuisances au regard de l'intérieur d'îlot et des propriétés voisines ;

Considérant que la terrasse arrière du logement au 1^{er} étage dépasse la construction voisine la plus profonde à cet étage, qu'elle n'observe aucune distance par rapport à la construction voisine la moins profonde et que cela accentue le risque de potentielles nuisances visuelles et sonores ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 2^e étage pour le logement supérieur engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la rehausse du mur mitoyen (3,80m > 3m), que cela n'est pas acceptable car ce mur tend à accentuer l'enclavement du voisin n°66 (le plus bas) et que le maintien d'une distance raisonnable (1,90m) par rapport à ce voisin permettrait un aménagement plus qualitatif de la terrasse ;

Considérant que le retrait du dernier étage s'accompagne du placement d'un garde-corps au niveau de la corniche, qu'un tel dispositif laisse présager l'utilisation de la toiture plate en tant que terrasse, qu'une telle possibilité n'est pas acceptable au vu de la composition de la façade proposée et de potentielles nuisances par rapport aux constructions voisines et que par conséquent les garde-corps doivent être placés au droit des baies de l'espace de séjour pour ce dernier étage ;

Considérant que le logement au 1^{er} étage présente une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car la salle de bain et WC s'ouvrent directement sur l'espace de séjour et qu'au moins une double porte avec un sas sont nécessaires ;

Considérant que la rehausse est excessive, que cette hauteur ne permet pas une intégration satisfaisante et qu'une telle hauteur n'est pas nécessaire pour satisfaire à la norme de hauteur sous plafond ;

Considérant que le matériau proposé pour la rehausse est acceptable au vu du retrait par rapport à la façade d'origine et que l'alignement des baies à cet étage avec les baies inférieures a été revu de sorte à s'aligner à la composition et à respecter le caractère vertical des façades voisines ;

Considérant toutefois que les divisions proposées pour les châssis de l'étage supplémentaire perturbent la composition de la façade et qu'une division plus similaire à celle des châssis des étages inférieurs permettrait d'harmoniser l'esthétique de la façade avant ;

Considérant que les impostes des châssis tripartites des fenêtres en saillies diffèrent légèrement de leur dessin d'origine mais que cela n'altère pas la composition générale de la façade et que par conséquent leur dessin peut être maintenu ;

Considérant que la teinte proposée (brun foncé) pour les châssis de la façade projetée s'intègre au caractère de la bâtisse, que cette teinte est typique de cette architecture des années 30 et que son utilisation pour toutes les menuiseries de la façade est bienvenue ;

Considérant que le nouveau modèle de porte de garage proposé ne diffère que très légèrement du modèle d'origine et qu'il est donc acceptable ;



Considérant que la partie inférieure du soubassement en pierre bleue est remise en l'état (peinture blanche retirée) ;

Considérant que le modèle de la porte principale au vu des photos fournies respecte bien le modèle de la situation légale pour la façade ;

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

Considérant que malgré les améliorations apportées au projet initial, le projet modifié ne répond toujours pas aux principales remarques de fond (enclavement et densité par le maintien de l'étage irrégulier en intérieur d'îlot) ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble en façade avant est acceptable moyennant au minimum :

- la réduction de la hauteur sous plafond de l'extension de l'immeuble avant
- la suppression de l'étage en intérieur d'îlot (bureaux de l'entreprise qui occupe le rez-de-chaussée) ;
- une végétalisation intensive de la toiture plate en intérieur d'îlot (volume au rez-de-chaussée uniquement) ;
- un réaménagement des terrasses.

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-84** : construire un immeuble de logements avec balcons et terrasses sur le garage existant et modifier la façade du garage / het bouwen van een woningen gebouw met balkons en terrassen op de bestaande garage en het wijzigen van de gevel van het garage
Rue de Mérode 250

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Yasar Bozdemir
 N° dossier : PU2022-84 / 13/AFD/1837009

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2023 au 23/05/2023, 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

Zone de protection : /

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

art. 10 (saillie)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Régional d'Urbanisme titre VIII :

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : garage au rez-de-chaussée ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction référencé PV13-5/21 dressé le 03/03/2021 pour le placement d'une enseigne non conforme recouvrant la totalité de la façade avant ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de logements avec balcons et terrasses sur le garage existant et modifier la façade du garage et plus précisément :

- Construire 5 logements : 1 simplex de 4 chambres au 1^{er} étage, 2 simplex de 2 chambres au 2^e étage, 1 simplex de 1 chambre au 3^e étage et un duplex de 3 chambres aux 3^e et 4^e étages ;
- Aménager des terrasses pour les logements et des balcons en façade avant ;
- Modifier la façade avant du garage au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2023 au 23/05/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/05/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la rehausse du volume au sein de la parcelle est envisageable au vu de la typologie que présente l'actuelle la construction, que cela représente une dent creuse par rapport au cadre bâti environnant et que la création de nouveaux logements est bienvenue ;



Considérant que la construction d'un nouvel immeuble de logements dans cette « dent creuse » est envisageable sur le principe, que cela rencontre la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies diverses au sein d'un immeuble et d'aménagement de logements de plusieurs chambres pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant cependant que la volumétrie proposée présente une profondeur importante, que cela se traduit en plan par l'aménagement de logements aux espaces de faible largeur, que les proportions étirées des pièces proposées présentent des dimensions intérieures peu confortables en termes d'habitabilité (effet couloir) ;

Considérant que cette volumétrie découle d'une recherche visant à maximiser les superficies des espaces proposés mais que cela se fait au détriment d'autres aspects nécessaires à une bonne habitabilité des lieux ;

Considérant notamment que les espaces de séjour principaux dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur apport en lumière naturelle est insuffisant et que cela découle directement du caractère étroit et profond de ces espaces ;

Considérant que cette dérogation pour ces espaces de séjour est accentuée par leur caractère mono-orienté ne permettant pas d'offrir une luminosité satisfaisante (ex : séjour de 10,40m de profondeur) ;

Considérant que sur le principe, une nouvelle construction doit répondre au minimum aux normes d'habitabilité et que les dérogations ne sont dès lors pas justifiables ;

Considérant que dans la prolongation de ce gabarit allongé du bâtiment, des terrasses sont aménagées, que leur implantation offre des vues préjudiciables au voisin de gauche (n°248) et que l'avancement de ces plateformes terrasses réduit l'apport en lumière naturelle qualitatif pour des espaces habitables d'en dessous (chambres à coucher) ;

Considérant accessoirement que la chambre arrière du logement du 1^{er} étage déroge également à cet article 10 relatif à l'éclairage et qu'au vu du caractère neuf de l'immeuble, les pièces habitables doivent s'y conformer ;

Considérant la dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme découlant du dépassement du profil voisin le moins haut de plus de 3m (4,76m par rapport au n°248) et que celle-ci tend à accentuer la volumétrie importante de ce nouvel immeuble ;

Considérant que le volume contre le voisin n°252 déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'une rehausse mitoyenne est nécessaire, que celle-ci excède cette propriété voisine de plus de 3m et contribue à accentuer le gabarit excessif du bâtiment ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre VIII du même règlement car il n'y a pas de stationnement individuel pour les logements, que la présence d'un espace dédié aux vélos localisé au rez-de-chaussée ne compense pas suffisamment cette dérogation (sa localisation et ses dimensions ne sont pas idéales) ; qu'il convient de revoir sa superficie et sa configuration afin de garantir une manipulation aisée des vélos, (électrique et cargo) et de prévenir tout empiètement sur les circulations communes ;

Considérant que la fonction d'atelier garage est maintenue pour le rez-de-chaussée, que cette dernière ne compromet pas la présence immédiate de logements ;

Considérant néanmoins qu'au vu des images aériennes à l'arrière de la parcelle, le jardin est utilisé comme espace de stationnement pour beaucoup de voitures dépendant de ce garage au rez-de-chaussée, qu'une telle utilisation porte atteinte à la nature du jardin et peut potentiellement polluer son sol ;

Considérant que cela va à l'encontre de la volonté communale et régionale en matière d'embellissement des intérieurs d'îlots, de stimulation de la biodiversité en ville, n'offre pas un cadre adéquat pouvant générer des nuisances pour les futurs logements proposés et qu'il convient de limiter les activités du garage et d'exploiter cet espace strictement comme jardin ;

Considérant que la composition de la façade à rue proposée tend à rompre avec le caractère architectural des immeubles environnants en ce que les rapports entre les pleins et les vides tendent à uniformiser l'ensemble, que le manque de hiérarchie des étages rend la lecture de la façade monotone et ce malgré le rythme vertical suggéré par la division tripartite de la nouvelle façade ;

Considérant également que la saillie de droite en façade à rue déroge à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne du versant avant dépasse les constructions voisines dénaturant des lors le gabarit de l'immeuble au regard des volumes voisins et que ses proportions et son positionnement appauvrissent la composition, malgré le léger retrait au droit de la façade à rue ;

Considérant que le placement de grilles à toutes les baies du rez-de-chaussée accentue également la lecture monotone de la façade et qu'une expression différenciant l'accès aux logements et l'accès au garage serait bienvenue ;



Considérant que le demandeur précise en séance qu'une citerne de récupération d'eaux de pluie est prévue mais que celle-ci n'est pas dimensionnée et représentée dans les plans ;

Considérant que le remblai au droit du projet est pollué ; que cette pollution implique des restrictions d'usage mais n'interdit pas l'infiltration ; qu'à ce titre le réaménagement du jardin et le placement d'une citerne d'eau de pluie est l'occasion de prévoir un système de gestion intégrée des eaux pluviales pour le trop-plein de la citerne, de préférence via des dispositifs d'infiltration végétalisés en surface ;

Qu'au vu de cette pollution, il y a lieu de prendre contact avec la Division Sol de Bruxelles-Environnement afin de s'assurer de la procédure à suivre pour la gestion des terres éventuellement excavées dans le cadre du chantier ;

Considérant dès lors qu'au vu des nombreux points énoncés le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-29** : placer des enseignes et des publicités associées à l'enseigne, une tente solaire, des paravents, des luminaires et des chaufferettes / het plaatsen van uithangborden en reclame, van een zonnetent, schermen, lampen en kachels
Avenue Jean Volders 45

Demandeur / Aanvrager : GICH - S.P.R.L. (M. Christofakis)
 N° dossier : PU2023-29 / 13/AFD/1891999

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2023 au 23/05/2023, 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 : bien classés sis Eglise Saint-Gilles et rue Vanderschrick, 10

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

Règlement régional d'urbanisme, titre VI :

art. 4 (interdictions de la publicité) placement de 3 publicités associées à l'enseigne lumineuse en zone interdite

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 de protection des biens classés sis Eglise Saint-Gilles et rue Vanderschrick, en zone interdite pour les publicités et en zone restreinte pour les enseignes du Règlement régional d'urbanisme;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, café au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 4^e étage, mansardes sous combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2013-84) portant sur la division de l'espace commercial et son changement d'utilisation en café, que ce permis a été notifié en date du 22/10/2009 ;

Considérant que ledit permis ne prévoyait aucune modification de la façade ni de placement d'enseignes ;

Considérant que la présente demande vise à placer des enseignes et des publicités associées à l'enseigne, une tente solaire, des paravents, des luminaires et des chaufferettes et plus précisément :

- Placer 1 enseigne lumineuse parallèle à la façade au-dessus de la porte d'entrée
- Placer 2 enseignes perpendiculaires
- Placer 1 dispositif de néon
- Placer 3 dispositifs publicitaires lumineux associés à l'enseigne perpendiculaires aux façades
- Placer 1 tente solaire
- Placer 2 paravents
- Placer 6 luminaires ;
- Placer 3 chaufferettes ;

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 réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2023 au 23/05/2023 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 19/05/2023 (défavorable pour les paravents, la tente solaire, les publicités et les néons, favorable pour les enseignes perpendiculaires et l'enseigne parallèle si son caractère lumineux est supprimé) ;

Considérant que les 3 dispositifs publicitaires lumineux associés à l'enseigne placés perpendiculairement à la façade induisent une dérogation à l'article 37§1 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles ne sont pas autorisées en zone interdite pour la publicité ;

Considérant également la dérogation induite à l'article 37§2 dudit titre en ce qu'une seule enseigne ou publicité associée à l'enseigne est autorisée en zone restreinte par établissement, augmentée d'une unité par tranche entière de 10m courant de façade ;

Considérant de plus la valeur patrimoniale non négligeable de la façade et sa situation en zone de protection de 2 biens classés, que les dispositifs publicitaires y portent atteinte et n'y sont pas acceptables ;

Considérant la configuration de la façade à l'angle de plusieurs rues rendant le placement d'une enseigne par façade acceptable afin d'offrir une signalétique au café ;

Considérant que les 2 enseignes perpendiculaires présente une expression sobre et esthétique ne portant pas atteinte à la composition de la façade ;

Considérant que l'enseigne parallèle présente au-dessus de la porte d'entrée est constituée de lettres découpées et pourrait présenter une intégration discrète et acceptable si son caractère lumineux était supprimé ;

Considérant que les néons rouges place tout le long des bandeaux en pierre du 1^{er} étage tranchent démesurément avec la matérialité de la façade et portent atteinte à son esthétique générale ;

Considérant que le caisson de la tente solaire masque les éléments architecturaux de qualité du bâtiment, que les paravents fixés sur le trottoir sont peu qualitatifs, ne participent pas à la mise en valeur du bâtiment et dérogent à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les chaufferettes fixées sur les façades en dénaturent à nouveau l'aspect et considérant en outre l'impact environnemental de ces installations, contraire aux principes de performance énergétique des bâtiments et d'économie d'énergie de manière générale ;

Considérant que les luminaires placés sur les 3 façades présentent une esthétique s'intégrant harmonieusement à la composition de la façade et sont acceptables ;

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 :

- Supprimer les chaufferettes, les paravents, la tente solaire, les néons et les dispositifs publicitaires ;
- Supprimer le caractère lumineux de l'enseigne parallèle au-dessus de la porte d'entrée ;

Les dérogations à l'article 37§2 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning PU2022-226 ingediend door, Mevrouw Charlotte Michel : het uitbreiden van de woning op de gelijkvloer naar de kelder met structurele werken en het aanleggen van een balkon, **Jean Roblestraat 20**

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 09/05/2023 tot 23/05/2023, volgende briefwisseling toegekomen is ter bestemming van het College van Burgemeester en Schepenen:
0 brief(ven)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden

- in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- in een lint voor handelskernen
- punt van wisselend gemengd karakter
- langs een structurerende ruimte

BBP: /

GemSV : Gemeentelijk bouwreglement

Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk »

Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor : toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel II:

art.4 (hoogte onder het plafond - bewoonbare lokalen)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebieden, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

Overwegende dat het goed ook gelegen is binnen de perimeter van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuismwijk»;

Overwegende dat het goed standaard ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932);

Overwegende de legale toestand van het gebouw: Gebouw met 5 woningen;

Overwegende het ongunstig advies van de overlegcommissie van 06/12/2022 dat als volgt luidt:

(...)

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 07/11/2022 tot 21/11/2022, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 09/11/2022 (gunstig advies met voorwaarden);

Overwegende dat het verbinden van het ondergronds niveau met de gelijkvloer om de woning groter te maken en een duplex te creëren toegestaan is;

Overwegende dat deze nieuwe ruimtelijke configuratie van de woning een praktisch gebruik van de tuin toelaat maar dat deze buiten ruimte afwijkt van het artikel 13 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat meer dan 50% van de oppervlakte ondoorwaadbaar is en dat zulke toestand niet als aanvaardbaar wordt beschouwd;

Overwegende dat de binnen decoraties (dubbele glazen deuren, schouw, lijstwerk, enz.) van belang zijn voor het erfgoed, en dat het geheel suite van ruimtes moet worden behouden;

Overwegende dat de plaatsing van de trap in de centrale ruimte deze erfgoedelementen verstoort;

Overwegende dat de indeling van het interieur van de duplex derhalve moet worden herzien om de erfgoedelementen te behouden;

Overwegende de afwezigheid aan informatie over de ketels en hun afvoeringssysteem;



Overwegende dat de buitenruimte volledig gemineraliseerd is, in afwijking van artikel 13 van titel 1 van de GSV; dat het noodzakelijk is een minimaal 50% van beplant volle grond te voorzien;

Unaniem ONGUNSTIG ADVIES, zoals voorgesteld en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

Overwegende dat na dit advies de aanvrager gewijzigde plannen ingediend heeft op 09/03/2023 onder toepassing van het artikel 126/1 van het BRWO;

Overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van de woning op de gelijkvloer naar de kelder met structurele werken en het aanleggen van een balkon betreft:

- Het bouwen van een trap en een trapgat om de twee niveaus te verbinden;
- Het bouwen van een buitentrap om de leefruimte met de tuin te verbinden;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 09/05/2023 tot 23/05/2023, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien de huidige aanvraag geen nieuw advies van de brandweerdienst benodigd en dat het advies van 09/11/2022 (gunstig advies met voorwaarden) nog van toepassing is;

Overwegende dat deze nieuwe versie van het project het verbinden van het ondergronds niveau met de gelijkvloer nog betreft;

Overwegende dat de woning groter maken en een duplex te creëren ook toegestaan is;

Overwegende dat deze nieuwe ruimtelijke configuratie van de woning een praktisch gebruik van de tuin toelaat en dat de buiten ruimte aangepast werd om een grotere, groenere en doorlaatbare oppervlakte te bieden;

Overwegende dat zulke configuratie overeenkomt met de gemeentelijke en gewestelijke wil voor biodiversiteitsontwikkeling, voor de versiering van de binnen bouwblokken en voor het beheren van regenwater;

Overwegende dat het verminderen van het balkon oppervlakte welkom is omdat het de bebouwde dichtheid op de achtergevel vermindert;

Overwegende dat een nieuwe trap om de leefruimten met de tuin te connecteren aanvaardbaar dankzij het klein volume van de voorgestelde trap en dankzij de hoge en blinde scheimuren die de potentiële aantasten voor de buurconstructies verminderen;

Overwegende dat de binnen decoraties (dubbele glazen deuren, schouw, lijstwerk, enz.) van belang zijn voor het erfgoed en dat het bewaren van die elementen gepland is, zoals verklaard in de beschrijvende nota;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting een fotoreportage van de binneninrichting heeft overhandigd;

Overwegende dat de positie van de trap tussen de gelijkvloers en de sous-sol aangepast wordt en dat zijn nieuwe inplanting de impact op de erfgoedelementen vermindert waardoor de nieuwe trap aanvaardbaar is;

Overwegende dat de onderste slaapkamer in afwijking is met het artikel 4 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat er een tekort is aan plafond hoogte maar dat deze toestand aanvaardbaar blijft dankzij de grote maten van de ruimte, de genereuze lichtinval en dat deze ruimte de tweede slaapkamer van de woning is;

Overwegende dat in deze nieuwe versie van het project de ruimte van de kelders aangepast wordt, dat alle wooneenheden in het gebouw een private kelder krijgen en dat een gemeenschappelijke kelder wordt ook ingericht;

Overwegende dat op basis van de boven vermelde elementen voldoet het project aan de goede ruimte aanlegging van de ruimte;

Overwegende dat er geen informatie is over de ketels en hun afvoersystemen en dat die conform moeten zijn aan het artikel 62 van het Bouwreglement;

Overwegende dat het goed zich bevindt aan het grens van de zone met lage overstromingsgevaar; dat in dit verband alle nodige maatregelen moeten worden genomen;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw, met als voorwaarde:

- Het bewaren van de binnen versieringen (dubbele glazen deuren, schouw, lijstwerk, enz.) van belang zijn voor het erfgoed;
- Het respecteren van het artikel 62 van het Bouwreglement voor de ketels en hun afvoersysteem.

De afwijking aan artikel 4 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is toegestaan voor de bovenvermelde motieven.



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-40** : modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume, la façade et le relief du terrain / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van het eengezinshuis met structurele werken, het volume, de gevel en het terreinrelief
Rue de Bordeaux 44

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Charles GREINDL
 N° dossier : PU2023-40 / 13/AFD/1894798

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2023 au 23/05/2023, 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

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

Considérant que le bien est repris 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 les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume, la façade et le relief du terrain et plus précisément :

- Supprimer des murs porteurs en sous-sol ;
- Rehausser la façade arrière au 2^e étage et ouvrir une nouvelle baie ;
- Prolonger l'escalier pour accéder aux combles ;
- Construire une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- Construire une lucarne au versant arrière pour la chambre du 3^e étage ;
- Modifier la toiture ;
- Modifier la porte de garage ;
- Modifier le coloris des châssis, porte et corniche ;
- Régulariser l'absence du fronton de la lucarne au 2^e étage ;
- Agrandir l'espace enterré arrière d'accès à la cave ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2023 au 23/05/2023 ;

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

Considérant que la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée présente un volume réduit, que son avancement en profondeur est restreint, qu'elle vise à améliorer la spatialité des espaces de séjour, leur contact avec le jardin et que ce volume supplémentaire est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la création de cette dernière engendre une rehausse mitoyenne avec le voisin de gauche (Bordeaux n°42), que cette rehausse du mur est minime, n'engendre aucune nuisance sur cette propriété voisine, qu'elle ne présente aucune dérogation et que par conséquent elle est également acceptable ;

Considérant que la modification et rehausse du profil de la toiture est tolérable au vu la modification volumétrique proposée par rapport au gabarit original de la maison (+1,67m au faite de la toiture) et que son impact reste limité et est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant que cette modification de la toiture inclut une rehausse de la façade arrière toute aussi limitée en termes d'impact sur son environnement immédiat (surtout voisin n°42 au volume beaucoup plus bas) ;

Considérant que cette modification de volume vise principalement à rendre les combles habitables, que cela permet l'ajout de deux chambres à coucher supplémentaires pour la maison unifamiliale et que cela est bienvenu ;

Considérant que la construction d'une lucarne est conforme au titre I du RRU et que son impact sur le voisinage est limité ;

Considérant par ailleurs que les modifications structurelles au sous-sol et l'agrandissement de l'espace enterré donnant accès à la cave ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la situation de droit pour la façade avant représente un fronton pour la lucarne du 2^e étage, que cette dernière n'existe pas en situation de fait, que cela reste acceptable car l'élément ornemental ne semble jamais avoir été mis en œuvre et que cela ne porte pas fondamentalement atteinte à l'esthétique de la façade ;

Considérant qu'un changement de coloris est prévu pour les menuiseries en un gris bleuté, que cette modification s'applique à l'ensemble des menuiseries, tend à uniformiser la façade, n'appauvrit pas cette dernière et ne porte pas atteinte à l'esthétique du cadre environnant ;

Considérant que cette même teinte sera appliquée à la corniche et que cela renforce la cohérence et uniformité de menuiseries de la façade projetée ;

Considérant toutefois que la porte d'origine du garage a été remplacée par une porte en bois sectionnelle, que ce changement appauvrit l'expression de la façade en ce que les détails et qualités de la menuiserie ont disparu (panneaux moulurés, relief et composition) et qu'il convient par conséquent de retrouver le modèle d'origine ;

Considérant qu'une récupération des eaux de pluies serait pertinente au vu des caractéristiques du projet (espace en cave, descente d'eaux en façade arrière, ...);

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:

- **Maintenir le modèle d'origine pour la porte de garage ;**



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-269** : remplacer la grille d'entrée d'origine par un portail métallique électrique / de vervanging van de oorspronkelijke toegangspoort door een elektrische metalen poort
Avenue de la Jonction 4

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Karim Drissi
 N° dossier : PU2022-269 / 13/AFD/1860143

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2023 au 23/05/2023, 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 particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

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

art. 15 (Généralités)

art. 17 (Portes cochères)

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 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV 13-40/22) dressé le 13/10/2022 pour le maintien en connaissance de cause du remplacement non-conforme du portail et le non-respect des prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement de la grille d'entrée d'origine par un portail métallique électrique ;

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 09/05/2023 au 23/05/2023 ;

Considérant la catégorisation de l'immeuble comme bâtiment de qualité remarquable dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et sa visibilité depuis un bien classé, en l'espèce l'Hôtel Hannon ;

Considérant que le portail d'origine était composé de deux vantaux symétriques et était conçu en fer forgé blanc faisant le lien avec les ferronneries des baies du rez-de-chaussée et conférant une harmonie à l'ensemble architectural ;

Considérant que celui-ci permettait une transparence vers l'entrée cochère et la devanture du bâtiment arrière constituée d'une porte vitrée à la valeur patrimoniale non négligeable mise en valeur depuis la rue ;

Considérant que le portail à régulariser est constitué d'un seul vantail électrique en métal plein, que cette modification offre une expression pleine et monolithique en contradiction avec le portail d'origine et induit des dérogations aux articles 15 et 17 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;



Considérant que cette matérialité tranche démesurément avec le style architectural de l'ensemble, porte atteinte à son patrimoine et n'est pas acceptable, que le remplacement est hautement regrettable ;

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



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-318** : modifier le volume et les aménagements intérieurs du logement du sous-sol et du rez-de-chaussée avec travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van het volume en van de binneninrichtingen van de woning van de kelder en de begane grond met structurele werken en de inrichting van terrassen
Rue Egide Walschaerts 23

Demandeur / Aanvrager : Madame Delphine Sellami
 N° dossier : PU2021-318 / 13/AFD/1822890

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2023 au 23/05/2023, 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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 126§11 du CoBAT (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport comprenant 1 logement au sous-sol et rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-16380/92 dressé le 06/11/1992 pour la couverture de la cour sans avoir sollicité l'autorisation requise ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-149) visant à modifier les aménagements intérieurs aux 3^e étage et combles avec travaux structurels, le volume, la façade avant et créer une terrasse que ce permis a été notifié en date du 05/01/2022 ;

Considérant que la version initiale du projet visait à modifier le volume et les aménagements intérieurs du logement du sous-sol et du rez-de-chaussée avec travaux structurels et aménager des terrasses et plus précisément :

- Construire un volume annexe au sous-sol ;
- Aménager des terrasses aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages ;
- Placer un nouvel escalier interne dans le logement entre le sous-sol et le rez-de-chaussée et un escalier entre le local vélos et le couloir commun et élargir la baie de la chambre au sous-sol arrière ;

Considérant que cette version a fait l'objet d'un avis favorable de la commission de concertation émis en séance du 22/02/2022, et libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2022 au 07/02/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;



Vu l'absence d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à ce jour ; Considérant que l'extension prévue au sous-sol, derrière la travée de gauche, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implante dans un espace résiduel sous le volume du rez-de-chaussée et ne nécessite pas de rehausse mitoyenne, que son impact sur les propriétés voisines est dès lors négligeable ; Considérant que cette densification volumétrique s'accompagne de la démolition de l'annexe existante derrière la travée de droite du sous-sol et du rez-de-chaussée, que l'entièreté de la zone de cours et jardins actuellement pavée est prévue en surface perméable plantée, que ces modifications vont dans le sens d'une amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot et sont bienvenues ; Considérant que l'aménagement du sous-sol est revu en déplaçant les caves en façade avant et en les rendant accessibles via un nouvel escalier latéral depuis le hall d'entrée, que cette configuration améliore la fonctionnalité de l'immeuble ; Considérant que le nouvel escalier interne au sein du logement permet un accès à ses parties privatives au sous-sol sans devoir passer par les parties communes de l'immeuble, que cette modification améliore l'habitabilité dudit logement ;

Considérant que les pièces de vie aménagées au rez-de-chaussée sont spacieuses et qualitatives, que le caractère traversant des pièces d'origine est préservé ;

Considérant que l'enclavement du sous-sol est peu propice à l'installation des chambres, en particulier la chambre principale ; qu'il y a lieu de revoir l'organisation intérieure et prévoir la chambre principale au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une chambre secondaire et un espace accessoire au logement sont plus appropriés pour le sous-sol ;

Considérant que l'élargissement de la baie dans le mur porteur de la chambre secondaire au sous-sol permet de lui offrir une superficie et un éclairage plus importants ;

Considérant que la création d'une terrasse au rez-de-chaussée, annule le bénéfice de la démolition de l'annexe, tant pour l'enclavement du sous-sol que pour la densité de construction en intérieur d'îlot ;

Considérant que les terrasses aménagées aux 1er et 2e étages sont conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permettent aux logements de bénéficier d'un espace extérieur qualitatif ;

Considérant également que les terrasses du 1er et 2e étages se situent le long d'un mur mitoyen de très grande hauteur permettant de limiter les vues préjudiciables vers les propriétés voisines, qu'un dispositif est prévu afin de ne pas générer de vues obliques sur lesdites propriétés ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis de la façade avant en respectant les caractéristiques d'origine, qu'il y aura cependant lieu de strictement s'y conformer au niveau des parties ouvrantes et de prévoir des châssis comportant 3 parties ouvrantes pour la travée centrale ;

Considérant que la suppression de la grille de protection de la fenêtre de cave, réalisée sans autorisation, dénature la typologie de la façade ;

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

- Prévoir la chambre principale au rez-de-chaussée
- Supprimer la terrasse au RDC ;
- Ne prévoir qu'une chambre secondaire au sous-sol et réserver la pièce centrale à un local accessoire au logement ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant (respect des parties ouvrantes) ;
- Prévoir une grille similaire à la situation d'origine pour la fenêtre de cave côté rue ;
- Réaliser les travaux dans les 12 mois qui suivent la notification du permis d'urbanisme en vertu de l'article 192 du CoBAT ;

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

Vu la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (courrier au demandeur et à l'architecte du 01/03/2022) ;

Vu les plans modifiés datés du 24/02/2022 et déposés en date du 29/09/2022, tendant à répondre aux conditions de la commission de concertation ;

Considérant cependant que les plans modifiés proposent de maintenir la terrasse au rez-de-chaussée, que ceux-ci nécessitent dès lors de repasser par des actes d'instruction en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume et les aménagements intérieurs du logement du sous-sol et du rez-de-chaussée avec travaux structurels et aménager des terrasses et plus précisément :

- Construire un volume annexe au sous-sol ;
- Aménager des terrasses aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages ;
- Placer un nouvel escalier interne dans le logement entre le sous-sol et le rez-de-chaussée et un escalier entre le local vélos et le couloir commun et élargir la baie de la chambre au sous-sol arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2023 au 23/05/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/02/2022 (favorable sous conditions) toujours d'actualité pour le projet modifié ;

Considérant que le projet modifié répond à certaines des conditions de la commission de concertation précédente et présente :

- La chambre principale au rez-de-chaussée dans l'annexe arrière ;
- Une chambre secondaire au sous-sol et une pièce centrale dédiée à des locaux accessoires au logement (salle de bain et salon TV) ;
- Une grille similaire à la situation d'origine pour la fenêtre de cave côté rue ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée ne respecte pas strictement les caractéristiques d'origine en ce qu'il ne présente pas 3 parties ouvrantes, qu'il y aurait lieu de respecter la condition de la commission de concertation précédente et de s'y conformer ;

Considérant que l'aménagement d'une salle de bain dans la pièce arrière du sous-sol ne nécessite pas un apport en lumière aussi important que celui de la chambre initialement prévue, que le maintien de la terrasse du rez-de-chaussée n'y porte pas atteinte et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur de taille restreinte directement accessible depuis le séjour ;

Considérant que le projet prévoit une zone de cour entièrement perméable mais reste assez imprécis sur ce qui est réellement envisagé ;

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:

- Aménager la cour en y prévoyant au minimum 50% de pleine terre plantée ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant (respect des 3 parties ouvrantes) ;
- Ne pas aménager de local habitable dans la pièce centrale au sous-sol ;
- Réaliser les travaux dans les 12 mois qui suivent la notification du permis d'urbanisme en vertu de l'article 192 du CoBAT ;

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