



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 30 mai 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 30 mei 2023

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/Secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme. Guffens

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

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 PU2023-28 : diviser la maison unifamiliale en plusieurs logements avec création de terrasses et d'escaliers avec rehausses mitoyennes, ouvertures de baies, création d'une lucarne arrière et modification des châssis en façade avant / het verdelen van de eengezinswoning in meerdere woningen met het maken van terrassen en trappenhuisen met uitbouwen, het openen van baaien, het maken van een dakkapel aan de achterzijde en het wijzigen van de ramen in de voorgevel : Rue Jourdan 94</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Jeki Invest - Mr Jérémy D'hondt</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-223 : modifier la répartition des logements en rehaussant l'immeuble d'un étage et en changeant la destination du restaurant au 1er étage, aménager une terrasse et modifier la façade / het wijzigen van de verdeling van de woningen met verhoging van het gebouw en met verandering van de bestemming van het restaurant op de eerste verdieping, de inrichting van een terras en de wijziging van de voorgevel : Boulevard Jamar 17</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : DEN-INVEST SRL (Vandamme)</p>
Point 4. 10:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-178 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une zone de jardin / het wijzigen van de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel en het aanleggen van een tuin : Rue Félix Delhasse 29</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Nadine Willems</p>
Point 5. 10:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-298 : construire une lucarne au logement supérieur du bâtiment avant et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het bouwen van een dakkapel voor de bovenste woning van het voorgebouw en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Rue de Suède 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Shlomo & Gisèle Cohen - Grunfeld</p>
Point 6. 11:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-215 : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras : Rue de la Source 38</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Regmi Raju</p>
Point 7. 11:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-112 : changer la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses / het veranderen van de commerciële bestemming van de begane grond tot woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en van de voorgevel, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van terrassen : Chaussée de Forest 169</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Saïd EL AKROUCHI</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-218 : modifier la répartition des logements avec modification du volume et des aménagements intérieurs et réalisation de travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van de verdeling van de woningen met wijziging van het volume en van de binneninrichtingen en inrichting van terrassen : Avenue Henri Jaspar 110</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Domus HJ 100 - S.R.L. (De Baere)</p>
Point 9. 14:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-290 : prolonger le logement du 2ème au 3ème étage et modifier les aménagements intérieurs du logement du 1er étage avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van de tweede tot de derde verdieping en de wijziging van de binneninrichtingen van de woning van de eerste verdieping met uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras : Rue de l'Eglise Saint-Gilles 31</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : HENREC - S.A. (Mestdagh)</p>



<p>Point 10. 14:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-46 : intégrer une partie du balcon arrière au logement gauche du 3ème étage et modifier les aménagements intérieurs / het integreren van een deel van het achterbalkon in de woning op de links van de 3de verdieping en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen : Rue de Bosnie 6</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Catherine Ghysel</p>
<p>Point 11. 15:00</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-322 : aménager une terrasse en façade avant / de aanleg van een terrass op de voorgevel : Chaussée de Charleroi 125</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Cédric Leurquin</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 **PU2023-28** : diviser la maison unifamiliale en plusieurs logements avec création de terrasses et d'escaliers avec rehausses mitoyennes, ouvertures de baies, création d'une lucarne arrière et modification des châssis en façade avant / het verdelen van de eengezinswoning in meerdere woningen met het maken van terrassen en trappenhuizen met uitbouwen, het openen van baaien, het maken van een dakkapel aan de achterzijde en het wijzigen van de ramen in de voorgevel
Rue Jourdan 94

Demandeur / Aanvrager : Jeki Invest - Mr Jérémy D'hondt
 N° dossier : PU2023-28 / 13/AFD/1891834

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

application de 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)

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - lucarnes)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la présente demande vise à diviser la maison unifamiliale en plusieurs logements avec création de terrasses et d'escaliers avec rehausses mitoyennes, ouvertures de baies, création d'une lucarne arrière et modification des châssis en façade avant et plus précisément :

- Aménager un logement duplex rez-de-chaussée / sous-sol de 2 chambres avec ouvertures de baies ;
- Créer une terrasse arrière au rez-de-chaussée avec rehausse mitoyenne et accès au jardin ;
- Aménager un logement de 1 chambre au 1^{er} étage, associer l'annexe de l'entresol et agrandir la terrasse ;
- Réaliser un logement triplex de 3 chambres sur les derniers niveaux avec création d'une lucarne arrière ;



- Modifier les châssis en façade avant (proportions de chaque partie et absence de double cadre dans les impostes) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023, une réclamation a été introduite portant sur les nuisances engendrées suite à la rehausse mitoyenne proposée entre le 92 et le 94 rue Jourdan (perte d'ensoleillement dans le jardin et donc également du développement de la végétation et impression de « boîte ») ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/05/2023 (défavorable en raison de la présence d'un quadruplex qui n'est pas autorisé : il y a lieu de déplacer l'entrée du logement n°3 de manière à ce qu'il soit considéré comme un triplex) ;

Vu les plans modificatifs indice B datés du 10/05/2023 présentés en séance, montrant le déplacement de la porte du dernier logement, et sur lesquels le Service d'incendie et d'aide médicale urgente marque son accord (voir échanges de mail entre l'architecte du projet et l'attachée de prévention) ;

Considérant néanmoins qu'un nouvel avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente devra être fourni sur les plans modifiés ;

Considérant que le projet prévoit une diversité de type de logements spacieux, qui permet également de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que chacun des trois logements dispose d'une cave privative, et qu'un local vélos/poussettes est prévu dans la pièce avant en sous-sol, directement accessible depuis le hall d'entrée commun et menant également au local compteurs accessible 24h/24 ;

Considérant que pour le logement inférieur, la légère dérogation en hauteur sous plafond (Règlement régional d'urbanisme titre II art.4) de la chambre en sous-sol (2m45) est compensée par une superficie très généreuse (19,17m²), complété par un grand dressing, et une ouverture totale sur la cour arrière (le sous-sol étant peu enterré) ;

Considérant que les ouvertures de baies au sous-sol ne soulèvent pas d'objection et offrent des espaces encore plus spacieux ;

Considérant que la dérogation en hauteur sous plafond (Règlement régional d'urbanisme titre II art.4) pour la cuisine (2m44) est acceptable puisque celle-ci s'ouvre entièrement sur l'espace salle à manger, bénéficiant dès lors indirectement de son importante hauteur sous plafond de 3m74 (indiqué erronément 2m74 en plan) ;

Considérant que les pièces de vie du rez-de-chaussée (bel-étage) dérogent très légèrement à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (+/-7,3m² éclairés au lieu de 7,7m²), mais considérant qu'il s'agissait déjà de pièces de vie et que les espaces sont très ouverts ;

Considérant que les manteaux et corps de cheminée sont supprimés dans la pièce centrale au sous-sol et la pièce avant du rez-de-chaussée (bel-étage), que ceux-ci ont des qualités patrimoniales intéressantes, qu'il convient de conserver, d'autant plus que les superficies de ces pièces sont importantes, ce qui n'implique dès lors pas leur démolition ;

Considérant également que l'aménagement du wc (pour le duplex inférieur) au niveau de la cage d'escalier principale, présentant des qualités patrimoniales intéressantes, ne peut dégrader les décorations présentes ;

Considérant que l'agrandissement de la terrasse arrière au rez-de-chaussée (bel-étage), lié en partie à la démolition du bloc wc, entraîne une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et des rehausses mitoyennes ;

Considérant que le placement d'un escalier depuis cette nouvelle terrasse vers le jardin, nécessaire pour la facilité d'accès, augmente néanmoins l'importance de la rehausse mitoyenne de gauche, ce qui entraîne un certain enclavement et une perte d'ensoleillement pour le voisin de gauche ;

Considérant que cette terrasse et la rehausse mitoyenne de droite accentuent l'enclavement du bâti de droite (présentant une configuration particulière avec une partie très peu profonde), de même que celui du jardin ;

Considérant qu'une solution alternative pour la terrasse et l'escalier d'accès au jardin, sans rehausse mitoyenne, présentant une dérogation au Règlement régional d'urbanisme titre I article 4 moindre, et diminuant l'impact de l'escalier sur la superficie du jardin, doit être trouvée ;

Considérant que pour le logement du 1^{er} étage, l'ouverture proposée au niveau de la baie située entre la pièce avant et la pièce centrale permet de retrouver les 3 pièces en enfilade et améliore largement l'éclairage naturel des pièces de vie existantes, malgré un maintien de la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant que la superficie de la chambre, en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, est agrandie grâce à l'annexion de la pièce située à l'entresol transformée en salle de bains ;

Considérant que la démolition de la cheminée, d'intérêt patrimonial limité, est justifiée dans cette chambre afin de d'augmenter légèrement la superficie de celle-ci ;

Considérant que l'agrandissement de la terrasse arrière légale, lié à la démolition de l'annexe wc ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la démolition du manteau et du corps de cheminée dans la pièce avant au 1^{er} étage n'est pas argumentée ni justifiée, et que celle-ci n'est acceptable que si elle ne présente pas de qualités remarquables ;

Considérant que l'inversion des meubles de cuisine sur le mur opposé permet de préserver les cheminées ; qu'un alignement sur les différents étages permet de rationaliser les évacuations mais qu'il y a lieu de veiller à ne pas altérer les éléments de décor ;

Considérant que le logement duplex supérieur présente des dérogations importantes aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, pour la création de la lucarne arrière destinée à l'aménagement d'une 3^e chambre ;

Considérant que cette lucarne, située à la pointe du toit, augmente fortement le gabarit de l'immeuble, déjà élevé par rapport aux voisins ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas réaliser celle-ci et de trouver un aménagement de 3 chambres ou 2 chambres dans le gabarit existant, et ne comportant pas de dérogation au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la démolition de la cheminée dans la pièce avant au 2^e étage ne soulève pas d'objection, et la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme des pièces de vie (anciennement chambres) est limitée, et compensée par la création d'une large baie centrale, ouvrant l'espace et permettant de bénéficier de la double orientation ;

Considérant que l'imposte pleine en bois présente en façade avant au rez-de-chaussée (bel-étage) sera supprimée pour retrouver une allège vitrée (voir note explicative du 09/02/23) ;

Considérant que l'absence de double cadre dans les impostes des châssis en façade avant, de même que les proportions différentes de chaque partie dans les châssis du rez-de-chaussée (bel-étage) et du 1^{er} étage, liées au fait que certains châssis sont fixes et d'autres sont ouvrants, altèrent la cohérence architecturale et l'harmonie de la façade ;

Considérant que les évacuations de chaudières sont conformes 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:

- Obtenir un nouvel avis favorable du Service incendie et d'aide médicale urgente sur les plans modifiés (indice B du 10/05/2023) présentant le déplacement de l'entrée du logement n°3 ;
- Corriger la hauteur sous plafond en plan pour le rez-de-chaussée (bel-étage) ;
- Conserver le manteau et corps de cheminée dans la pièce centrale au sous-sol et la pièce avant du rez-de-chaussée (bel-étage) ;
- Revoir les aménagements intérieurs des logements : déplacer les cuisines sur le mur opposé de manière à maintenir les cheminées tout en veillant à ne pas altérer les décors intérieurs et de la cage d'escalier ;
- Supprimer le local de douche dans la pièce avant du bel-étage ;
- Fournir des photos de l'endroit où le wc sera aménagé au niveau de la cage d'escalier principale et préciser qu'aucune dégradation des décors intérieurs ne sera réalisée ;
- Trouver une solution alternative pour la terrasse et l'escalier d'accès au jardin, sans rehausse mitoyenne, en diminuant la dérogation à l'article 4 titre I du Règlement régional d'urbanisme et l'impact de l'escalier sur la superficie du jardin ;
- Fournir des photos du manteau et du corps de cheminée de la pièce avant au 1^{er} étage ;
- Ne pas réaliser la lucarne prévue en toiture arrière ;
- Aménager un logement de 3 chambres ou 2 chambres sur les derniers niveaux à partir du 2^d étage, dans le gabarit existant et ne comportant pas de dérogation au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Prévoir des châssis s'inspirant des caractéristiques d'origine (double cadre - proportion de chaque partie - relief des profils - ...);



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 au titre I du Règlement régional d'urbanisme article 4 (terrasse arrière au rez-de-chaussée/bel-étage et escalier), au titre II du Règlement régional d'urbanisme article 3 (chambre au 1^{er} étage) article 4 (chambre en sous-sol – cuisine rez-de-chaussée/bel étage) et à l'article 10 (pièces de vie du rez-de-chaussée/bel-étage, du 1^{er} étage et du 2^è étage) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-223** : modifier la répartition des logements en rehaussant l'immeuble d'un étage et en changeant la destination du restaurant au 1^{er} étage, aménager une terrasse et



modifier la façade / het wijzigen van de verdeling van de woningen met verhoging van het gebouw en met verandering van de bestemming van het restaurant op de eerste verdieping, de inrichting van een terras en de wijziging van de voorgevel

Boulevard Jamar 17

Demandeur / Aanvrager : DEN-INVEST SRL (Vandamme)

N° dossier : PU2022-223 / 13/AFD/1853086

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023, 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 126§11 du CoBAT : (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
 application de l'art. 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)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, restaurant au 1^{er} étage, 2 logements par étage du 2^e au 4^e étage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la répartition des logements en rehaussant l'immeuble d'un étage et en changeant la destination du restaurant au 1^{er} étage, aménager une terrasse et modifier la façade et plus précisément :

- Aménager un logement de 2 chambres en lieu et place du restaurant au 1^{er} étage ;
- Revoir les aménagements du 4^e étage en y aménageant un seul logement de 3 chambres au lieu des 2 logements existants ;
- Rehausser l'immeuble d'un étage pour y étendre le logement du 4^e étage ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de l'immeuble ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage ;
- Agrandir les balcons arrière du 2^e au 4^e étage ;
- Modifier la vitrine, le parement et la porte d'entrée au rez-de-chaussée de la façade avant ;
- Placer une tente solaire ;
- Réaliser des travaux structurels : agrandir la baie dans le mur porteur entre les 2 pièces arrière au 1^{er} étage, agrandir la baie entre la pièce avant et centrale aux 2^e, 3^e et 4^e étages en partie droite, placer un nouvel escalier entre le 4^e et le 5^e étage ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 07/02/2023 libellé comme suit :

(...)



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 ;

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

Considérant que l'immeuble est actuellement composé uniquement de logements de petite taille (studios et appartements de 1 chambre), que le changement de destination du restaurant au 1^{er} étage permet d'y aménager un logement de 2 chambres spacieux et qualitatif et répond à la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que le séjour dudit logement présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois légère et inhérente à la configuration des baies de la façade d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond très généreuse pour l'ensemble des pièces de vie ;

Considérant que la terrasse aménagée à l'arrière au 1^{er} étage s'implante dans la même profondeur que les balcons des étages ;

Considérant que ceux-ci ont été légèrement agrandis, que cette modification présente toutefois un impact minime sur les propriétés voisines au vu de leur configuration enclavée entre deux immeubles mitoyens de très grande hauteur ;

Considérant également que la profondeur des balcons est conforme à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet à chacun des logements de bénéficier d'un espace extérieur un peu plus confortable ;

Considérant que l'agrandissement des baies dans les murs porteurs centraux pour les logements de droite permet d'en accentuer le caractère traversant et dès lors un meilleur apport en lumière dans la pièce centrale ;

Considérant que l'aménagement d'un grand logement de 3 chambres et un bureau sur les deux derniers étages permet à nouveau d'apporter une plus grande mixité dans les typologies des logements de l'immeuble et est bienvenu sur le principe ;

Considérant que la chambre de droite présente un éclairage légèrement insuffisant, que celui-ci découle à nouveau de la configuration des baies de la façade avant, qu'il s'agissait déjà d'une pièce de vie à l'origine ;

Considérant que la hauteur importante de l'immeuble mitoyen de droite permet une rehausse de la volumétrie de la toiture ;

Considérant toutefois que l'implantation du dernier étage à distance de l'immeuble mitoyen de droite rend impossible toute future rehausse dudit immeuble et ne va pas dans le sens d'une anticipation de l'évolution du bâti de la rue ;

Considérant également que le dernier étage est uniquement ouvert vers la propriété de droite et propose une façade aveugle à l'avant dans l'alignement de la façade de l'immeuble, que cette composition est incongrue et ne permet pas de créer un dialogue avec l'espace public ;

Considérant la visibilité non négligeable de la rehausse depuis la rue, que sa matérialité la rend très prégnante et lui confère un caractère monolithique ;

Considérant que la terrasse aménagée en toiture induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et présente une configuration très étroite la rendant peu praticable et peu qualitative pour un logement de telle taille ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir l'expression et l'emprise de la rehausse afin d'offrir un dialogue avec la rue et des possibilités de vues et d'éclairage autres qu'exclusivement vers la propriété de droite ;

Considérant que la façade a subi de nombreuses modifications regrettables au cours des années, que la présente demande vise entre autre à régulariser une partie de ces dernières ;

Considérant qu'une tente solaire a été placée sur toute la largeur de la façade, que celle-ci présente une saillie et une hauteur conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait toutefois lieu de limiter son emprise à la largeur de la vitrine commerciale afin de distinguer clairement l'entrée des logements ;



Considérant que les menuiseries de la vitrine et de la porte d'entrée ont été remplacées par de l'aluminium doré sans respect du dessin, de la configuration et des divisions d'origine, qu'il est prévu d'en maintenir les divisions et le dessin actuels mais en aluminium gris clair, que ces modifications appauvrissent l'expression architecturale de la façade ;

Considérant que le parement du rez-de-chaussée en marbrite a été remplacé par de la faïence verte, que cette modification semble ancienne et présente une intégration relativement satisfaisante ;

Considérant enfin que les châssis des étages sont indiqués en aluminium blanc sur l'élévation projetée, que les photos fournies laissent apercevoir que ceux de plusieurs étages semblent en PVC, que certains châssis ne présentent pas de double cadre dans les parties fixes, qu'il y aurait lieu de retrouver une uniformité de traitement pour l'ensemble ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des modifications importantes afin d'améliorer son intégration dans le cadre bâti environnant et ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux ;

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

- Revoir la volumétrie et l'expression de la rehausse de l'immeuble ;
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).

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 14/02/2023) ;

Vu les plans modifiés datés du 21/06/2022 et déposés en date du 17/02/2023, tendant à répondre aux conditions du Collège des Bourgmestres et Echevins ;

Considérant que les plans modifiés nécessitent de repasser par des actes d'instruction ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition des logements en rehaussant l'immeuble d'un étage et en changeant la destination du restaurant au 1^{er} étage, aménager une terrasse et modifier la façade et plus précisément :

- Aménager un logement de 2 chambres en lieu et place du restaurant au 1^{er} étage ;
- Revoir les aménagements du 4^e étage en y aménageant un seul logement de 3 chambres au lieu des 2 logements existants ;
- Rehausser l'immeuble d'un étage pour y étendre le logement du 4^e étage ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de l'immeuble ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage ;
- Agrandir les balcons arrière du 2^e au 4^e étage ;
- Modifier la vitrine, le parement et la porte d'entrée au rez-de-chaussée de la façade avant ;
- Placer une tente solaire ;
- Réaliser des travaux structurels : agrandir la baie dans le mur porteur entre les 2 pièces arrière au 1^{er} étage, agrandir la baie entre la pièce avant et centrale aux 2^e, 3^e et 4^e étages en partie droite, placer un nouvel escalier entre le 4^e et le 5^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023 ;

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

Considérant que, par rapport à la version précédente, l'implantation de la rehausse a été revue en supprimant le retrait vers le mitoyen de droite, que la volumétrie se développe sur toute la largeur de la parcelle, que cette configuration, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), va dans le sens d'une anticipation de l'évolution du bâti de la rue ;

Considérant que la volumétrie s'implante en retrait de plus de 3m par rapport à la façade avant et en retrait de la façade arrière également, que cette modification permet d'alléger sa présence depuis la rue et limiter son impact sur la propriété mitoyenne de droite ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée à l'avant, que son retrait de 1,21m par rapport à la façade avant et de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite et son implantation contre le mitoyen de grande hauteur à



gauche rendent sa prégnance et son impact sur le voisinage acceptable, que celle-ci permet à un logement de 3 chambres de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu ;

Considérant toutefois l'incohérence entre la coupe et le plan concernant l'implantation de la terrasse, qu'il y a lieu de corriger la coupe conformément au plan en implantant le garde-corps de la terrasse à 1,21m de distance de la façade ;

Considérant également l'absence d'information quant à la matérialité dudit garde-corps, qu'il y a lieu de la préciser ;

Considérant que les façades ont été revues en s'ouvrant vers la rue et vers l'arrière, que le caractère monolithique et fermé sur l'espace public qu'offrait la version précédente est supprimé ;

Considérant que la plupart des toitures plates à l'arrière et les zones de retrait de la terrasse à l'avant sont prévues en toitures vertes, que celles-ci permettent une amélioration des qualités esthétiques et végétales de la parcelle et de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le séjour projeté dans la rehausse dispose d'une hauteur sous plafond, d'une superficie et d'un éclairage généreux et des aménagements qualitatifs, qu'il y aurait cependant lieu de prévoir un retrait de la baie du séjour en façade arrière à 60cm de la limite mitoyenne de droite afin de limiter les vues obliques préjudiciables vers la propriété voisine ;

Considérant que les remarques émises par la commission de concertation précédente concernant la tente solaire, les châssis de la vitrine et des étages restent d'actualité ;

Considérant qu'il y aurait lieu de proposer une amélioration de l'expression de la vitrine en rétablissant une allège pleine alignée à celle de la porte d'entrée ;

Considérant qu'il est constaté une erreur de dessin dans la représentation de l'extension en façade avant ;

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

- Limiter l'emprise de la tente solaire à la largeur de la vitrine commerciale ;
- Retrouver une uniformité de traitement pour les menuiseries des étages de la façade avant (aluminium blanc avec double cadre dans les parties fixes) ;
- Proposer une amélioration de l'expression de la vitrine en rétablissant une allège pleine alignée à celle de la porte d'entrée ;
- Corriger l'implantation de la terrasse en coupe conformément au plan (retrait de 1,21m) et préciser la matérialité du garde-corps en façade avant ;
- Corriger la représentation de l'extension en façade avant.

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

Les dérogations 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.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-178** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une zone de jardin / het wijzigen van de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel en het aanleggen van een tuin

Rue Félix Delhasse 29

Demandeur / Aanvrager : Madame Nadine Willems
N° dossier : PU2022-178 / 13/AFD/1847989



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023, 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

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 126§11 du CoBAT: (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art. 8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 21 (Soupiraux)

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 rapport de 3 unités de logement ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une zone de jardin et plus précisément :

- Supprimer des espaces de caves pour y étendre le logement inférieur
- Modifier la répartition des pièces
- Ouvrir des baies intérieures
- Ouvrir la façade arrière
- Créer des escaliers secondaires privés
- Démolir la citerne
- Supprimer la cour basse
- Terrasser le jardin au niveau du sous-sol
- Aménager une terrasse

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023 ;

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

Considérant que le bien est enclavé (parcelle peu profonde située à proximité de l'angle avec l'avenue de la Jonction), que l'ilot dans lequel il s'inscrit possède des dimensions réduites et qu'il existe donc une proximité importante entre le bien concerné par la demande et les immeubles avoisinants ;

Considérant que le projet prévoit d'étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol et de revoir l'aménagement du logement au 1^{er} étage, que la révision de la répartition de ces logements implique d'importants travaux structurels ;

Considérant que la dernière situation urbanistique légale fait mention de caves, d'une cuisine et d'une salle de déjeuner au sous-sol, que ces espaces de service étaient visiblement indépendants des logements aux étages,



qu'il apparaît pourtant que l'entrée de service à droite de l'entrée a été supprimée et que l'unique accès au sous-sol se fait via la cage d'escalier principale et commune ;

Considérant que les portes latérales du rez-de-chaussée sont condamnées et que l'entrée de ce logement est prévue au niveau de l'annexe (travée de gauche), qu'un hall d'entrée est créé dans cette dernière (vestiaire et sanitaire) ;

Considérant qu'un bureau est aménagé derrière ce hall d'entrée, qu'il présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,45m<2,50m), qu'il s'agit cependant d'un espace de vie secondaire, qu'il bénéficie d'un éclairage naturel important et que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la cuisine prend place dans la pièce avant du rez-de-chaussée et la salle à manger dans la pièce centrale, que ces deux pièces de vie sont conformes aux normes d'habitabilité ;

Considérant qu'une importante trémie est prévue en façade arrière (travée de droite) pour connecter le sous-sol et le rez-de-chaussée et créer ainsi une circulation secondaire privée, qu'elle prend la forme d'une double hauteur ;

Considérant que le salon se trouve au niveau inférieur en façade arrière et qu'il bénéficie donc de l'accès à l'espace de cour et jardin ;

Considérant en effet que pour garantir la viabilité du logement, l'ensemble du jardin est excavé pour s'aligner au niveau de la cour anglaise et des pièces en sous-sol, que ces travaux permettent de donner accès à un espace extérieur bienvenu et plus facilement exploitable qu'en situation de fait ;

Considérant que cet espace présente une dérogation à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que cette zone n'est pas plantée sur 50% de sa surface (zone gazonnée et terrasse), que toutefois son positionnement dans l'îlot n'est pas propice à sa végétalisation, que le maintien d'une zone de pleine terre est suffisant ;

Considérant que la révision de l'aménagement de l'espace de cour entraîne la suppression de la citerne visible sur les plans de situation de droit (PU 1910), que ces travaux peuvent être préjudiciables en terme de gestion des eaux pluviales et qu'il y a lieu d'en rétablir une ;

Considérant que la façade arrière est ouverte sur sa quasi-totalité, que ces travaux permettent d'améliorer l'habitabilité du nouveau logement en terme d'éclairage, que toutefois cette ouverture pourrait entraîner une perte d'intimité pour les habitants ;

Considérant que la pièce centrale du sous-sol accueille des espaces techniques tels que la salle de douche, un dressing et un WC dérogatoire à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il n'existe pas de double sas entre ce dernier et le salon ;

Considérant que cette pièce centrale dessert l'unique chambre aménagée dans la pièce avant, que cette dernière présente une importante dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant également que ces espaces en sous-sol s'approchent des valeurs limites de hauteur sous plafond (2,50 m), qu'il y aura lieu de veiller particulièrement à ne pas aboutir à des hauteurs inférieures ;

Considérant globalement que l'aménagement du logement inférieur participe à une privatisation importante du sous-sol, que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par la cage d'escalier commune et qu'il est prévu d'entreposer les vélos le long de l'escalier, que la configuration proposée ne rencontre pas le bon aménagement des lieux dès lors que les logements ne bénéficient pas d'espaces de rangements ;

Considérant que le projet prévoit de revoir l'accès à l'annexe pour le logement du 1^{er} étage, que la répartition des pièces a été revue par rapport à la situation de droit, que la chambre est désormais aménagée en façade arrière et que le projet prévoit d'ouvrir une baie afin de garantir un accès aux pièces d'eau dans l'annexe sans passer par la chambre ;

Considérant toutefois que l'espace de nuit, désormais tourné vers l'intérieur d'îlot, ne dispose pas d'une superficie suffisante pour y aménager une chambre principale répondant à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (9,10m² au lieu de 14m²) ;

Considérant cependant que la chambre est largement ouverte sur le séjour, offrant un bel espace traversant se rapprochant d'une configuration de studio ;

Considérant que les pièces de vie telles que la cuisine et la salle à manger sont aménagées dans la pièce avant et le séjour dans la pièce centrale, qu'elles présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine, qu'elle est compensée par la superficie, la hauteur sous plafond généreuse (3,55m) ;



Considérant que la suppression de la grille en fer forgé au niveau de la baie du soubassement engendre une dérogation à l'article 21 (sopiraux) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il convient de maintenir tous les éléments patrimonialement intéressants et de maintenir des châssis qui respectent strictement les caractéristiques d'origine du bien (bois blanc mouluré, doubles cadres, coussinets, ...);

Considérant que la note explicative fait mention de la restauration des sgraffites, que cette intervention est bienvenue sur le principe mais doit être accompagnée d'informations techniques complémentaires sur les restaurations ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'hormis la restauration des sgraffites et le remplacement du vitrage dans les châssis existants, il n'y a aucune intervention en façade avant ;

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:

- Revoir les aménagements intérieurs du logement inférieur afin de limiter la privatisation du sous-sol
- Ne pas aménager la chambre dans la pièce avant du sous-sol et y prévoir le local de rangement commun (vélo/poussette) ;
- Rétablir une citerne de récupération des eaux pluviales
- Respecter les caractéristiques d'origine des châssis en façade avant et maintenir la grille du soubassement
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses
- Fournir des informations techniques supplémentaires quant à la restauration des sgraffites

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 aux articles 13 du Titre I et 3,4, 8 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 **PU2022-298** : construire une lucarne au logement supérieur du bâtiment avant et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het bouwen van een dakkapel voor de bovenste woning van het voorgebouw en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken

Rue de Suède 35

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Shlomo Cohen et Madame Gisèle Grunfeld
N° dossier : PU2022-298 / 13/AFD/1863870

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation



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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : logement sous les combles avec mezzanine ;

Considérant que la demande vise à construire une lucarne pour le logement supérieur du bâtiment avant et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Construire une lucarne au versant arrière de la toiture pour le logement ;
- Modifier la mezzanine ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023, une réclamation a été introduite portant sur :

- L'absence de documents sur la plateforme prévue pour consulter le dossier durant l'enquête publique ;

Considérant que la mise en ligne des documents est de la responsabilité du demandeur, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, article 13 : « le demandeur charge les documents de sa demande sur la plate-forme numérique mise à disposition par l'administration régionale en charge de l'urbanisme. Ils y sont consultables par toute personne durant l'enquête publique » ;

Considérant cependant que suite à la réclamation, les documents du dossier nécessaires à l'enquête publique ont immédiatement été téléchargés sur la plateforme, que la partie réclamante a pu consulter le dossier en date du 20/04/2023, qu'elle a bien pris note de la demande et qu'aucune suite n'a été donnée ;

Considérant que la demande vise principalement à régulariser la construction de la lucarne au versant arrière de la toiture pour ce logement sous combles ;

Considérant que cet élément peut être accepté car il présente un volume réduit, s'intégrant à la volumétrie de l'immeuble et son cadre bâti environnant, qu'il tend à améliorer la spatialité de l'espace de séjour du logement par son apport en éclairage naturel et en confort de hauteur sous plafond ;

Considérant que les plans révèlent une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur sous plafond pour la cuisine/ salle à manger et la chambre à coucher est insuffisante (2,46m<2,50m), que cette dérogation est faible et compensée par la hauteur du séjour ;

Considérant que le projet engendre également une dérogation à l'Art.10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que toutefois le logement y dérogeait en situation légale et que l'aménagement d'une lucarne en lieu et place des deux fenêtres de toit améliore le confort du logement (vue, fenêtre de toit en partie basse ...) ;

Considérant qu'au vu du reportage photographique intérieur fourni, le plancher de la mezzanine est masqué par un faux plafond et que son retrait pourrait être envisagé en vue de retrouver une hauteur sous plafond conforme ;

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



La dérogation à l'article 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-215** : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras
Rue de la Source 38

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Regmi Raju
N° dossier : PU2022-215 / 13/AFD/1852263

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

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'ilots)
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)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

art.4 (hauteur sous plafond)

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 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-23/07 dressé le 19/02/2007 pour la modification du nombre de logements et l'utilisation de combles en logement ;

Considérant que, suite audit procès-verbal, le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-032) visant à transformer une maison unifamiliale en différents logements (1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3^e étage), que ce permis a été refusé en date du 22/08/2008 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-44/21 dressé le 27/12/2021 pour :

- le maintien de la modification du nombre et de la répartition des logements depuis le 19/02/2007,
- le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour l'appartement « duplex » (3^e étage et combles),
- la modification des châssis aux étages réalisée entre 2007 et 2013

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

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
 - 1 studio au sous-sol arrière et rez-de-chaussée
 - 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage
 - 1 logement de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages avec mezzanine
- Construire une lucarne en versant avant et une lucarne en versant arrière
- Construire une annexe au 1^{er} étage
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage
- Réaliser des travaux structurels :
 - Sous-sol : aménager un escalier interne vers le rez-de-chaussée
 - Rez-de-chaussée : supprimer deux murs porteurs centraux, modifier les baies de la façade arrière
 - R+1 : créer une ouverture et placer un escalier entre l'annexe existante et le corps de bâtiment principal, modifier les baies des façades arrière ;
 - R+3 : construire une mezzanine sous combles

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur les vues problématiques qu'engendrerait l'aménagement de la terrasse au 1^{er} étage, la perte en luminosité qu'induirait la construction d'une annexe sur la propriété voisine et le fait qu'aucun architecte n'a été désigné pour le suivi du chantier ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/5/2023 (défavorable) ;

Considérant que l'annexe I précise que l'architecte auteur des plans est désigné comme chargé du contrôle des travaux, que la plainte à ce sujet est dès lors non avenue ;



Considérant que la maison présente une largeur restreinte, que sa division en 3 unités de logements induit des aménagements peu qualitatifs ;

Considérant en effet que le séjour du logement de 1 chambre au 1^{er} étage se développe sur 3 pièces, que la salle à manger située dans le volume annexe projeté est très étriquée et que la cuisine nécessite de descendre un-demi niveau plus bas, que cette configuration est alambiquée et peu fonctionnelle ;

Considérant également que, malgré l'augmentation volumétrique prévue, le séjour qui en résulte ne présente pas une superficie suffisante et déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la cuisine présente également une hauteur sous plafond en dérogation à l'article 4 dudit Règlement ;

Considérant que la terrasse aménagée au 1^{er} étage déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond sans recul de 3m, que celle-ci s'implante toutefois contre un mur mitoyen de grande hauteur d'une part et contre l'annexe existante d'autre part, que cette disposition permet de limiter sensiblement son impact sur les propriétés voisines et n'induit pas de perte de luminosité ou d'éclairage pour ces dernières ;

Considérant également que la hauteur du bâti qui entoure la terrasse permet de ne pas induire de vues problématiques vers les propriétés mitoyennes ;

Considérant que le studio aménagé au rez-de-chaussée dispose d'une zone de nuit en façade avant, que cette configuration est peu opportune de par sa position de plain-pied avec la voirie permettant peu d'intimité ;

Considérant également que le projet propose une majorité de logements de petite taille, que cette division ne répond pas à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant dès lors que la liaison du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (placement d'un escalier de liaison dans la pièce centrale) permettrait d'aménager un logement de 2 chambres qualitatif et disposant d'un accès au jardin bienvenu ;

Considérant que la construction d'une annexe en lieu et place de la terrasse du 1^{er} étage serait envisageable dès lors qu'elle permettrait de créer une chambre qualitative sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que l'aménagement d'un logement de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages nécessite la construction d'une lucarne en versant avant afin d'obtenir les superficies requises, que celle-ci est toutefois conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son implantation centrée sur la façade s'intègre de façon harmonieuse à la composition architecturale de cette dernière ;

Considérant toutefois l'absence de légende quant au revêtement de la façade de cette dernière, qu'il y aurait lieu de le préciser ;

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière constitue une augmentation supplémentaire de la volumétrie bâtie peu justifiée pour un local de rangement, qu'il y aurait lieu de la supprimer ;

Considérant également que la construction de la mezzanine induit une hauteur sous plafond de 2,30m pour la chambre arrière en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à sa bonne habitabilité ;

Considérant que la modification des baies de la façade arrière visent à améliorer l'éclairage des pièces de vie qui y sont adjacentes et est bienvenue ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logements et de la volumétrie bâtie devrait s'accompagner d'une amélioration des qualités végétales et esthétiques de l'intérieur de l'îlot, qu'aucune zone de pleine terre plantée ni aucune toiture végétalisée n'est prévue ;

Considérant que les châssis représentés en façade avant sont conformes aux caractéristiques d'origine, que leur composition diffère toutefois des photos fournies au niveau des impostes des châssis des étages (petit bois remplacé par une division) et au niveau de l'épaisseur des montants fixes du châssis du rez-de-chaussée (asymétrique sur les photos fournies), qu'il y aurait lieu d'apporter plus de précision à ce sujet ;

Considérant que le remplacement des petits bois des impostes aux étages par un montant fixe ne porte pas atteinte à l'architecture de la façade et présente une intégration satisfaisante, que l'épaisseur et l'asymétrie des montants du châssis du rez-de-chaussée est toutefois peu heureuse ;

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-112** : changer la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses / het veranderen van de commerciële bestemming van de begane grond tot woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en van de voorgevel, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van terrassen

Chaussée de Forest 169

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Saïd EL AKROUCHI

N° dossier : PU2021-112 / 13/AFD/1783680

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023, 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

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)
 application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2013-210) visant à modifier le nombre et la répartition des logements et la façade, que ce permis a été notifié en date du 30/09/2015 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager un logement supplémentaire en rehaussant l'immeuble d'un étage ;
- Aménager un logement supplémentaire (studio) au rez-de-chaussée arrière ;
- Prolonger le logement du 1^{er} étage au rez-de-chaussée avant ;
- Construire un volume annexe en façade arrière du rez-de-chaussée au 4^e étage ;
- Aménager une terrasse par étage du 1^{er} au 4^e étage ;
- Modifier les baies de la façade avant au rez-de-chaussée ;
- Réaliser des travaux structurels : ouvrir de nouvelles baies dans les murs porteurs à chaque étage, modifier les baies de la façade arrière, placer un escalier au sein du duplex du rez-de-chaussée/1^{er} étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/04/2023 (les voitures ne peuvent se trouver dans le chemin d'évacuation du bâtiment, un accès direct pour la partie du duplex qui se trouve au rez-de-chaussée doit être maintenu, un exutoire de fumées doit être prévu au sommet de la cage d'escalier) ;

Considérant que les 3 logements de 2 chambres existant actuellement aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages sont peu qualitatifs et ne répondent plus aux normes d'habitabilité actuelles, que l'accès à la 2^e chambre ne peut se faire qu'en passant par la 1^e et que l'accès à cette dernière se fait directement via le palier commun de la cage d'escalier, que cette situation ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant la configuration enclavée de l'immeuble entre deux bâtiments mitoyens de grande hauteur et profondeur rendant possible la création d'une extension arrière et d'une rehausse ;

Considérant qu'une extension ainsi qu'une terrasse sont projetées à l'arrière du 1^{er} au 4^e étage et qu'un étage supplémentaire est prévu, que la volumétrie projetée s'implante en s'alignant au profil mitoyen le plus profond et à moins de 3m du profil mitoyen le moins profond ;

Considérant également que la distance relativement importante (8,50m) entre les bâtiments avant et arrière et le fait que le bâtiment arrière ne présente qu'une seule baie en façade permettent une extension sans porter atteinte à l'intimité des logements ;

Considérant que la rehausse déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) dans sa partie supérieure en ce que l'acrotère de cette dernière dépasse le profil mitoyen le plus haut, que la dérogation est toutefois mineure et permet d'offrir une hauteur sous plafond généreuse (2,80m) au logement du dernier étage ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir des dispositifs permettant de limiter les vues obliques préjudiciables vers la propriété mitoyenne de gauche depuis chacune des terrasses ;



Considérant que le projet prévoit d'inverser les fonctions de jour et de nuit des 3 logements existants afin de pouvoir leur offrir un séjour généreux et un accès à un espace extérieur en façade arrière, que cette modification est bienvenue sur le principe ;

Considérant toutefois que l'accès à la chambre principale ne peut à nouveau se faire aux 2^e, 3^e et 4^e étages que par la 2^e chambre, que l'on ne peut dès lors pas considérer cette dernière comme une 2^e chambre à part entière, que cette configuration rend les logements peu fonctionnels ;

Considérant que le couloir menant aux chambres est très étroit (70cm) et dès lors peu confortable, que l'ampleur des paliers de la cage d'escalier commune permettrait de les réduire au profit d'un hall d'entrée privatif pour chacun des logements permettant un accès indépendant aux 2 chambres ;

Considérant de plus que le mur de la cage d'escalier vers le hall de nuit des logements a déjà été démoli au 3^e étage, que la cage d'escalier commune pourrait également être privatisée pour l'accès au logement du 4^e étage ;

Considérant que les 2 chambres et le séjour dérogent à chaque étage à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation pour les chambres est toutefois induite par la configuration des baies d'origine et est compensée par des superficies et hauteurs sous plafond généreuses ;

Considérant que la dérogation pour les séjours pourrait aisément être supprimée par l'ajout d'une baie en façade latérale de l'annexe projetée ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage est prolongé dans la pièce avant au rez-de-chaussée afin d'y aménager une 3^e chambre en lieu et place du commerce existant, que la baie de la vitrine est modifiée afin de créer 2 baies conformément aux étages ;

Considérant cependant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement est peu opportun, que sa position de plain-pied avec la voirie, exposé aux nuisances de cette dernière offre peu d'intimité et n'est pas propice au logement ;

Considérant que le studio aménagé à l'arrière présente une dérogation à l'article 4 pour la hauteur sous plafond insuffisante d'une partie du séjour, que la partie arrière ne dispose d'aucune vue ni d'un éclairage naturel et que la baie créée vers l'entrée cochère induit une perte d'intimité pour le séjour ;

Considérant que la partie arrière du rez-de-chaussée est peu éclairée et que la baie en façade sur l'entrée cochère serait en partie occultée afin de préserver l'intimité des occupants, qu'il en résulterait un éclairage global peu qualitatif ;

Considérant également que le changement de destination de ce commerce en logement, hors liseré de noyau commercial est envisageable et qu'à défaut d'une autre affectation possible, la réalisation d'un seul logement en duplex 1^{er} étage / le rez-de-chaussée est envisageable, pour autant que l'aménagement permette de préserver une intimité suffisante ;

Considérant par ailleurs que la cour est accessible aux véhicules (garage entreprise dans le bâtiment arrière en situation légale), qu'il y a lieu de limiter, voire supprimer l'accès aux véhicules en intérieur d'îlot ;

Considérant que les aménagements des caves sont incongrus, en ce que l'accès à chaque espace de rangement ne peut se faire qu'en passant par un autre, qu'une buanderie, un WC et une salle de bain y sont également prévues et qu'aucune information n'est apportée à ce sujet ;

Considérant que l'expression de la rehausse en façade avant se fait sous la forme d'un mimétisme de l'étage inférieur, que l'architecture simplifiée et sobre de la façade le permet, qu'il y aurait toutefois lieu de maintenir la corniche d'époque ouvragée et de la rehausser afin de maintenir cet élément patrimonial ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite une révision de ses aménagements et de son expression afin de répondre au bon aménagement des lieux et aux objections du SIAMU ;

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

- **Créer un logement en duplex rez-de-chaussée et 1^{er} étage en prévoyant un local annexe (bureau, autre, ...)** pour la pièce en façade avant ;
- **Revoir les aménagements des logements du 2^e au 4^e étage afin d'offrir un accès indépendant à chacune des chambres ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les séjours de chacun des logements ;**
- **Maintenir la corniche d'origine et la rehausser ;**
- **Prévoir une cave privative par logement et un local commun au sous-sol disposant d'un accès indépendant et supprimer les sanitaires ;**
- **Obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente sur le projet ;**



Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestres et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, 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 et à l'article 10 du titre II (chambres) du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-218** : modifier la répartition des logements avec modification du volume et des aménagements intérieurs et réalisation de travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van de verdeling van de woningen met wijziging van het volume en van de binneninrichtingen en inrichting van terrassen

Avenue Henri Jaspar 110

Demandeur / Aanvrager : Domus HJ 100 - S.R.L. (De Baere)

N° dossier : PU2022-218 / 13/AFD/1852636

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre

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.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :



Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 du (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

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 ;

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 2^e sous-sol, caves au 1^{er} sous-sol, 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3^e étage, rangements aux 2 entresols, grenier sous combles ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements avec modification du volume et des aménagements intérieurs et réalisation de travaux structurels et aménager des terrasses et plus précisément :

- Prolonger le logement du rez-de-chaussée au 1^{er} sous-sol ;
- Relier le logement du 1^{er} étage au 1^{er} entresol ;
- Relier le logement du 2^e étage au 2^e entresol ;
- Prolonger le logement du 3^e étage sous combles ;
- Aménager une terrasse aux 2^e étage et 3^e étages ;
- Construire un volume annexe au 2^e étage ;
- Aménager une passerelle d'accès depuis le rez-de-chaussée vers le jardin
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - R-1/RDC : placer un nouvel escalier interne, créer une nouvelle baie entre le séjour et le sas WC
 - R+1 : placer un nouvel escalier interne vers l'annexe du 1^{er} entresol
 - R+2 : placer un nouvel escalier interne vers l'annexe du 2^e entresol, placer un escalier menant de la chambre de droite à la terrasse, agrandir la baie entre la chambre de droite et le dressing
 - R+3 : agrandir la baie entre la cuisine et le séjour, placer un nouvel escalier vers la mezzanine

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- l'oubli de l'envoi du formulaire d'annexe II aux propriétaires mitoyens ;
- les vues préjudiciables qu'induirait l'agrandissement de la terrasse et le non-respect du code civil de cette dernière ;
- l'absence de représentation en coupe des profils mitoyens afin de s'assurer de leur hauteur par rapport à la terrasse et à la passerelle du rez-de-chaussée ;

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

Considérant que l'ensemble des travaux a déjà été réalisé ;

Considérant que, le projet ne prévoyant aucune rehausse des murs de clôture mitoyens, le formulaire d'avertissement aux propriétaires n'est pas requis ;

Considérant que la prolongation du logement du rez-de-chaussée au 1^{er} sous-sol vise à y aménager la chambre, ses sanitaires et un espace de bureau, que le fait que l'immeuble présente un 2^e sous-sol disposant d'une cave privative par logement et un local commun rend la privatisation du 1^{er} sous-sol envisageable ;

Considérant cependant que la chambre et le bureau présentent une hauteur sous-plafond et un éclairage insuffisants en dérogation aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à leur habitabilité ;

Considérant que la pièce avant du 1^{er} sous-sol, de par sa configuration semi-enterrée donnant à rue et sa déficience en éclairage naturel, se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie (vues et aération possibles uniquement au niveau du trottoir, nuisances de la rue, vis-à-vis, intimité, nécessité d'occultation réduisant encore son éclairage, ...)

Considérant que la chambre côté arrière présente un dégagement généreux par le biais d'une cour anglaise relativement vaste, qu'il y aurait lieu d'y apporter des améliorations (abaissement de la dalle de sol, agrandissement des baies de la façade arrière) afin de supprimer les dérogations et d'y aménager une pièce de vie qualitative ;



Considérant que 4 caves sont indiquées au 2^e sous-sol pour 3 logements, qu'il y aurait lieu de dédier la cave 3 à un local de rangement commun ;

Considérant que la configuration des pièces d'origine est préservée au rez-de-chaussée, que la passerelle extérieure qui y est projetée, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme permet un accès direct au jardin depuis les pièces de séjour et ne nécessite pas de rehausses des murs de clôture mitoyens, que son impact est dès lors limité ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de vérifier sa distance par rapport à l'axe du mur mitoyen et la hauteur de ce dernier de manière à garantir l'intimité du voisin et au besoin en modifier le tracé ;

Considérant également que celle-ci est prévue en caillebotis afin de préserver l'apport en lumière de la chambre du 1^{er} sous-sol ;

Considérant toutefois que les photos fournies laissent apparaître un volume annexe supplémentaire au 2^e sous-sol, que celui-ci n'est pas représenté dans les documents fournis, qu'il y a lieu d'y apporter des précisions ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de représenter les murs de clôture mitoyens en coupe au niveau du jardin ;

Considérant que la liaison des deux entresols avec les 1^{er} et 2^e étages visent à pouvoir aménager deux chambres au sein des 2 logements existants, que cette modification est bienvenue sur le principe ;

Considérant toutefois la superficie erronée de la chambre principale au 1^{er} étage (14,1m²), qu'en retirant l'escalier celle-ci ne dispose que d'une superficie de 12,4m² en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les aménagements prévus au 2^e étage permettent d'agrandir la chambre de gauche et de lui offrir la superficie requise, qu'il y aurait lieu de prévoir cette configuration également au 1^{er} étage ;

Considérant la valeur patrimoniale de l'immeuble et la présence de plafonds moulurés au rez-de-chaussée et dans les pièces avant aux étages, que les coupes de 1987 laissent déjà apercevoir la pose de faux-plafonds dans la pièce centrale aux étages, qu'il y aurait cependant lieu d'y réaliser un sondage afin de vérifier l'éventuelle présence de décors ;

Considérant que, le cas échéant, il y aurait lieu de revoir la hauteur des cloisons des salles de bain en conséquence afin qu'ils n'y portent pas atteinte ;

Considérant que la chambre de gauche au 1^{er} étage et les 2 chambres au 2^e étage présentent un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation pour le 1^{er} étage est relativement faible et acceptable mais que celle pour les chambres du 2^e étage est importante et pourrait être supprimée par l'agrandissement des baies ;

Considérant que les deux escaliers aménagés pour relier les entresols aux étages présentent une échappée insuffisante et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'ajout d'un volume vitré au-dessus de l'escalier du 2^e étage permet d'améliorer la situation mais que certaines marches présentent toujours une échappée de 2,05m problématique ;

Considérant l'incohérence entre le plan et la coupe pour l'escalier menant de la chambre de droite à la terrasse au 2^e étage (5 marches en plan et 3 en coupes), qu'il y aurait lieu de rectifier les documents en conséquence et de s'assurer que l'échappée de l'escalier présente au moins les 2,20m requis ;

Considérant également que la représentation du mur mitoyen de droite dans la coupe BB au niveau de la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe de gauche ne correspond pas aux hauteurs indiquées en plan ;

Considérant que ladite terrasse induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et des vues directes problématiques vers la propriété de gauche, que la réduction de sa profondeur de 2,50m depuis la façade arrière de l'annexe et une légère rehausse du mur mitoyen de gauche afin d'atteindre une hauteur de 1,90m permettrait de limiter la dérogation ;

Considérant que la terrasse aménagée au 3^e étage induit à nouveau une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et des vues problématiques vers la propriété de droite, que sa position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'y engendrer des nuisances sonores et visuelles ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de limiter sa profondeur en s'alignant au mur mitoyen de 1,90m de hauteur et d'y prévoir un dispositif permettant de limiter les vues obliques ;

Considérant également qu'il serait opportun d'aménager les zones de retrait des 2 terrasses sous la forme de toitures végétalisées et de matérialiser l'emprise des terrasses par la pose d'un garde-corps ;



Considérant que la salle de bain du 3^e étage présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional en ce qu'elle présente une hauteur sous plafond inférieure à 2,20m sur une partie de sa surface, que la dérogation est toutefois ponctuelle et compensée par une hauteur supérieure aux 2,20m requis sur la majorité de sa surface ;

Considérant que la hauteur très faible de la mezzanine ne se prête pas à l'aménagement d'un bureau, qu'il y aurait lieu de n'y aménager qu'un strict espace de rangement ;

Considérant que la lucarne construite en versant avant est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, présente une emprise restreinte et permet d'améliorer l'habitabilité du séjour du logement existant ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet demande une révision de ses aménagements afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

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

- **Ne pas aménager de pièce de vie dans la pièce avant du 1^{er} sous-sol et y prévoir un local non habitable ;**
- **Se conformer aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre arrière au 1^{er} sous-sol ;**
- **Prévoir un local de rangement commun dans la cave 3 au 2^e sous-sol ;**
- **Apporter plus de précision quant au volume annexe construit au sous-sol et représenter les murs de clôture mitoyens du jardin en coupe ;**
- **Déplacer ou modifier la passerelle de manière à respecter un recul de 1,90m par rapport à l'axe du mur mitoyen, en fonction de la hauteur de ce dernier ;**
- **Se conformer à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre principale au 1^{er} étage (aménagement similaire à celui du 2^e étage) ;**
- **Prévoir un sondage des faux-plafonds des pièces centrales aux 1^{er} et 2^e étages afin de vérifier l'éventuelle présence de moulures et revoir les cloisonnements des sanitaires le cas échéant ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres du 2^e étage ;**
- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les échappées des 2 escaliers menant aux entresols et de l'escalier menant de la chambre à la terrasse du 2^e étage et corriger leur représentation ;**
- **Corriger la représentation du profil mitoyen au niveau de la terrasse du logement du 2^e étage (cohérence entre le plan et la coupe), réduire la profondeur de la terrasse de 2,50m par rapport à la façade arrière de l'annexe et prévoir une légère rehausse mitoyenne à gauche afin d'atteindre une hauteur de 1,90m ;**
- **Réduire la profondeur de la terrasse du 3^e étage en l'alignant au mur mitoyen d'une hauteur de 1,90m et y prévoir un dispositif permettant de limiter les vues obliques ;**
- **Aménager les zones de retrait des 2 terrasses sous la forme de toitures végétalisées et matérialiser l'emprise des terrasses par la pose d'un garde-corps ;**
- **Ne pas aménager de pièce de vie en mezzanine ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-290** : prolonger le logement du 2ème au 3ème étage et modifier les aménagements intérieurs du logement du 1er étage avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van de tweede tot de derde verdieping en de wijziging van de binneninrichtingen van de woning van de eerste verdieping met uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras
Rue de l'Eglise Saint-Gilles 31

Demandeur / Aanvrager : HENREC - S.A. (Mestdagh)
 N° dossier : PU2022-290 / 13/AFD/1863066

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : Eglise Saint-Gilles

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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



Considérant la situation légale de l'immeuble : sortie de secours de la surface commerciale du n°30-36 chaussée de Forest au rez-de-chaussée, 1 logement par étage aux 1^{er} et 2^e étages et greniers sous combles ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 2^e au 3^e étage et modifier les aménagements intérieurs du logement du 1^{er} étage avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs du logement du 1^{er} étage ;
- Prolonger le logement du 2^e étage aux 3^e étage et combles ;
- Aménager une terrasse en réduisant le volume de la toiture au 3^e étage ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Elargir la baie entre la pièce avant et centrale au 1^{er} étage et au 3^e étage ;
 - Aménager un escalier vers les combles ;
 - Créer une baie en façade arrière au 3^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023 ;

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

Considérant que les 2 logements existants sont de petite capacité (1 chambre), que la prolongation du logement du 2^e étage aux étages supérieurs permet d'y aménager un spacieux logement de 3 chambres, que ces modifications vont 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 (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que les chambres sont à l'origine situées dans la pièce avant, que l'accès à la salle de bain ne peut se faire qu'en passant par la cuisine, que cette configuration est peu heureuse ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager une chambre à l'arrière aux 1^{er} et 2^e étages et d'aménager les sanitaires et la cuisine dans les pièces centrales, que cette modification nécessite la création de nombreux cloisonnements dans lesdites pièces portant atteinte à leur spatialité ;

Considérant l'absence de reportage photo intérieur fourni et permettant de visualiser la présence d'éventuelles moulures aux plafonds et la qualité des cheminées démolies dans les pièces avant et centrales ;

Considérant que l'ouverture du mur porteur entre la pièce avant et centrale à 1^{er} étage permet un plus grand apport en lumière dans la pièce centrale et est bienvenue ;

Considérant que le cloisonnement de la pièce avant au 2^e étage porte à nouveau atteinte à la spatialité d'origine de cette pièce principale ;

Considérant que les aménagements sont rationnels et fonctionnels, que l'immeuble ne présente pas de qualité architecturale particulière et a subi d'importantes modifications dans les années 60 ;

Considérant également qu'il y a lieu de fournir un reportage photo intérieur permettant de visualiser la valeur patrimoniale des cheminées et des plafonds et de veiller, le cas échéant, à leur maintien ;

Considérant que le séjour et la mezzanine des derniers étages présentent des aménagements qualitatifs, qu'il y aurait toutefois lieu de placer une 2^e porte entre le WC et le séjour afin de supprimer la dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les pièces avant aux 1^{er} et 2^e étages et la chambre arrière au 2^e étage présentent un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations sont toutefois relativement faibles, découlent de la configuration des baies d'origine et sont compensées par des hauteurs sous plafond et des superficies généreuses ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2^e étage est située contre un mitoyen de grande hauteur à droite et à plus de 2m de la limite mitoyenne de gauche et n'induit dès lors aucun impact sur lesdites propriétés, que son implantation au sein de la toiture permet également de limiter les vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot et les propriétés voisines ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet permet une amélioration de l'habitabilité des logements existants et une mixité bienvenue des typologies des logements au sein de l'immeuble mais nécessite des adaptations afin de veiller au respect de la spatialité des pièces d'origine ;

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



- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Se conformer à l'article 8 du titre II du règlement régional d'urbanisme (ajout d'une porte entre le WC et le séjour) au 2^e étage ;
- Fournir un reportage photo intérieur permettant de visualiser les éventuels éléments de décors intérieurs (plafonds moulurés, cheminées, portes) aux 1^{er} et 2^e étages et veiller, le cas échéant, à leur maintien ;

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).

La dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-46** : intégrer une partie du balcon arrière au logement gauche du 3^{ème} étage et modifier les aménagements intérieurs / het integreren van een deel van het achterbalkon in de woning op de links van de 3de verdieping en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen
Rue de Bosnie 6

Demandeur / Aanvrager : Madame Catherine Ghysel
N° dossier : PU2023-46 / 13/AFD/1895527

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.10 (éclairage naturel)

Règlement communal sur les bâtisses :

art.62 (souches de cheminées et cheminées d'annexe)

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 de 8 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2012-126) visant à aménager l'appartement de droite au 3^e étage avec construction d'un volume sur la terrasse, que ce permis a été notifié en date du 31/07/2013 ;

Considérant que la présente demande vise à intégrer une partie du balcon arrière au logement gauche du 3^e étage et modifier les aménagements intérieurs et plus précisément :



- Fermer le balcon arrière afin d'y aménager une salle de bain ;
- Revoir les aménagements intérieurs du logement ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/5/2023 (favorable conditionnel) ;

Considérant que la suppression de la 2^e chambre par la démolition de la cloison centrale n'induit pas de dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la fermeture du balcon arrière, bien que n'induisant aucun impact sur les propriétés mitoyennes par sa configuration enclavée entre deux annexes et en retrait de ces dernières, réduit de manière significative l'éclairage naturel du séjour situé dans la pièce centrale et induit une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à sa bonne habitabilité ;

Considérant en effet que son éclairage n'est plus possible que par la baie de la cuisine, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'éclairage en second jour du séjour par un oculus opaque donnant dans la salle de bain, ne disposant elle-même que d'un bandeau de fenêtre en hauteur, est très insuffisant et peu qualitatif ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles et des possibilités spatiales du logement d'autres aménagements étaient possibles, que la configuration de l'appartement de droite octroyée par le permis d'urbanisme PU2012-126 permettait de préserver l'éclairage du séjour en façade arrière et qu'au vu de la superficie très généreuse de la chambre avant, l'aménagement d'une salle de bain y est également possible ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière se fait en façade arrière et déroge à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la fermeture du balcon par l'aménagement d'une salle de bain ne va pas dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du logement existant et qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements projetés vers plus de qualité ;

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



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-322** : aménager une terrasse en façade avant / de aanleg van een terras op de voorgevel
Chaussée de Charleroi 125

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Cédric Leurquin
N° dossier : PU2022-322 / 13/AFD/1866483

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023, 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)

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en point de variation de mixité 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 en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes et le long d'une voirie régionale ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : parking au 2^e sous-sol, cave et stock au 1^{er} sous-sol, salle d'exposition et parking au rez-de-chaussée, bureaux et conciergerie à l'entresol, 13 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse en façade avant ;

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 20/04/2023 au 04/05/2023 ;

Considérant que la terrasse est située au 6^e étage côté gauche et bénéficie au logement de 2 chambres qui y est attenant ;



Considérant que celle-ci s'implante sur la zone de toiture plate existante en recul de la façade avant, que l'aménagement d'un espace extérieur pour un logement de plusieurs chambres est bienvenu sur le principe et permet d'offrir un environnement plus qualitatif au séjour mono-orienté ;

Considérant également que la chaussée commerciale dans laquelle s'implante le bien permet l'aménagement de terrasses en façade avant sans porter atteinte à l'intimité du voisinage ;

Considérant qu'il est prévu de légèrement rehausser le mur mitoyen de gauche et de placer un brise-vue côté droit afin de limiter les vues préjudiciables vers la propriété mitoyenne et l'appartement adjacent, que la grande hauteur de l'immeuble rend ces interventions peu perceptibles depuis l'espace public ;

Considérant toutefois qu'il y aura lieu de veiller à réaliser la rehausse mitoyenne dans les règles de l'art en maintenant une continuité du parement de la façade ;

Considérant qu'un garde-corps de 72cm de haut est placé dans l'alignement de la façade avant, derrière des bacs plantés, que cette hauteur ne permet toutefois pas de garantir la sécurité des personnes séjournant sur la terrasse, qu'une hauteur d'au moins 1,30m permettrait de s'en assurer ;

Considérant qu'il y aurait lieu de proposer un garde-corps uniforme sur toute la longueur de la façade et en retrait de cette dernière afin de maintenir une harmonie architecturale et de limiter la présence de cette construction ;

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

- Réaliser la rehausse mitoyenne de gauche dans les règles de l'art en veillant à maintenir une continuité du parement de la façade ;
- Prévoir un garde-corps d'une hauteur de 1,30m sur toute la largeur de la façade et en retrait de cette dernière et en proposer une matérialité s'intégrant harmonieusement à l'expression architecturale de la façade ;

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).