



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 04 juillet 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 04 juli 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. Frère
- M. De Blicq

Secrétariat/Secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Guffens

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz (Excusée du Pt.1 au Pt.6 inclus)

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Moeneclay

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-72 : modifier la répartition des logements, les façades et le volume, aménager une terrasse et un escalier extérieur et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de gevels en het volume, de inrichting van een terras en van een buitentrap en de uitvoering van structurele werken : Rue de Lombardie 15 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : CREDENCE TRUST - S.A. (Bégault)
Point 3. 09:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-68 : prolonger le logement du 2e étage dans les combles, aménager une terrasse, modifier la façade et placer une pompe à chaleur / de uitbreiding van de woning van de tweede verdieping tot de zolder, de inrichting van een terras, het wijzigen van de gevel en het plaatsen van een warmtepomp : Rue d'Irlande 45 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Laurence Arnould
Point 4. 10:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-60 : modifier la répartition et les aménagements intérieurs des logements et commerces avec travaux structurels, les façades et le volume des bâtiments avant et arrière / het wijzigen van de binneninrichtingen van woningen en van de handels met structurele werken, van de gevels en het volume van de voor- en achtergebouwen : Rue du Fort 24A <u>Demandeur / Aanvrager</u> : BV BMHT (Lauwers)
Point 5. 10:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-74 : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de gevel en het volume en de uitvoering van structurele werken : Rue Théodore Verhaegen 10 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Dimitrios - Hélène TOLIS - LAIOS 20/12/2022
Point 6. 11:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-161 : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée de Waterloo 140 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Ahmed Ben Daoud 20/12/2022
Point 7. 11:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-70 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels en de uitvoering van structurele werken : Rue Théodore Verhaegen 81 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Ahmad Mustafa
Point 8. 13:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-31 : agrandir la terrasse du logement de gauche au 4e étage / de uitbreiding van het terras van het linker appartement op de 4e verdieping : Rue de Danemark 21 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Candice Pistone
Point 9. 14:05	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-41 : Modifier la destination de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les façades, le volume construit et réaliser des travaux structurels / Het wijzigen van de bestemming van het handel tot woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de gevels, het gebouwde volume met uitvoering van structurele werken : Rue des Fortifications 16A <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Victorina Pereira Fernandez
Point 10. 14:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-74 : modifier le volume de toiture pour aménager une terrasse en façade avant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het dakvolume om een terras aan de voorgevel te creëren, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de voorgevel : Avenue du Roi 34 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Alexis Bellet



<p>Point 11. 15:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-252 : créer un étage supplémentaire, modifier le gabarit de la toiture et l'accès à la terrasse à l'entresol arrière / een extra verdieping creëren, de grootte van het dak en de toegang tot het mezzanineterras achteraan wijzigen : Rue Franz Gailliard 11</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Caroline & Martin Caty - André</p>
<p>Point 12. 15:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-18 : modifier le volume de la toiture et créer une terrasse arrière / het volume van het dak wijzigen en een achterterras creëren : Rue de Pologne 10</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Pascale HERMAN</p>
<p>Point 13. 15:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-193 : modifier le volume, les façades et le nombre et la répartition des logements et changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement / het wijzigen van het volume, van de gevels en van het aantal en de verdeling van de woningen en het veranderen van de bestemming van het achtergebouw van werkplaats tot woning : Rue de Bordeaux 21</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Marc Detry</p> <p>25/10/2022</p>
<p>Point 14. 16:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-4 : modifier la façade, placer une enseigne et une tente solaire / het wijzigen van de gevel, het plaatsen van een uithangbord en van een zonnentent : Chaussée d'Alsemberg 38</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Yakup Kaplan</p>
<p>Point 15. 16:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-24 : modifier la façade au rez-de-chaussée et sa vitrine commerciale (modifier le PU 2020-222) / het wijzigen van de gevel van de begane grond en de commerciële vitrine (het wijzigen van VS 2020-222) : Rue de la Victoire 52</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Expertibat - Mr Alloul - S.R.L.</p>
<p>Point 16. 16:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-64 : placer des panneaux solaires sur le versant avant de la toiture / het plaatsen van zonnepanelen aan de voorkant van het dak : Avenue Ducpétiaux 115</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Marc-Fabian Naether</p>
<p>Point 17. 17:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-54 : modifier le nombre des logements (rétablir une maison unifamiliale) et le volume, aménager des terrasses et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal van de woningen (terugkeren naar een eengezinswoning) en het volume, de inrichting van terrassen en de uitvoering van structurele werken : Avenue des Villas 63</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Isabelle & Albert Van Steenkiste - Codinach</p> <p>20/06/2023</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-72** : modifier la répartition des logements, les façades et le volume, aménager une terrasse et un escalier extérieur et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de gevels en het volume, de inrichting van een terras en van een buitentrap en de uitvoering van structurele werken

Rue de Lombardie 15

Demandeur / Aanvrager : CREDENCE TRUST - S.A. (Monsieur Thomas Bégault)

N° dossier : PU2023-72 / 13/AFD/1898859

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2023 au 26/06/2023, 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

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

Zone de protection : immeuble moderniste sis rue Antoine Bréart 47-49

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

- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 15 (Généralités)

art. 18 (Portes de garage)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Règlement communal sur les bâtisses :

art.37 (Gîtages)

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



d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 47-49 rue Antoine Bréart ;

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 : garages et caves au sous-sol, 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 2^e étage, mansardes et grenier sous combles ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements, les façades et le volume, aménager une terrasse et un escalier extérieur et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol arrière ;
- Prolonger le logement du 2^e étage dans les combles ;
- Construire une annexe du sous-sol au 2^e étage ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Isoler la toiture par l'extérieur ;
- Démolir et reconstruire la toiture de l'annexe arrière existante ;
- Aménager une terrasse au 3^e étage ;
- Aménager un balcon et un escalier extérieur au rez-de-chaussée ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Démolir et reconstruire tous les planchers et murs intérieurs de l'annexe arrière
 - Placer un escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée
 - Rez-de-chaussée : ouvrir une baie dans le mur porteur entre la pièce arrière et centrale, modifier les baies de la façade arrière
 - 1^{er} et 2^e étages : ouvrir une baie dans le mur porteur entre la pièce arrière et centrale, modifier les baies de la façade arrière

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2023 au 26/06/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'aspect positif de la suppression de la loggia à front de rue ;
- Le fait qu'il est regrettable que le parement de la façade d'origine ne soit pas rétabli ;
- L'aménagement d'une chambre au sous-sol, avec les problèmes d'humidité et de densification de l'immeuble que cela induit ;
- L'aménagement de chambres côté rue au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages dans une rue où les vibrations du tram sont importantes ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/06/2023 (favorable sous conditions) ;

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

Considérant que la prolongation du logement du rez-de-chaussée au sous-sol vise à pouvoir y aménager une 2^e chambre en façade arrière et que la prolongation du logement du 2^e étage sous combles permet la création d'un logement de 3 chambres, que ces modifications rencontrent 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 qu'un local de rangement privatif par logement et 1 local commun de taille généreuse sont maintenus dans la partie avant du sous-sol, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les terrasses présentes à l'origine en façade arrière du rez-de-chaussée au 2^e étage ont été refermées par un volume annexe, qu'il est prévu de reconstruire la toiture de ce dernier et de l'annexe d'origine, que ces modifications volumétriques induisent des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la nouvelle annexe vient s'accoler à un mur mitoyen de très grande hauteur à droite et n'engendre de la sorte aucun impact sur la propriété concernée ;

Considérant que la démolition et reconstruction de la toiture et des planchers de l'annexe existante est justifiée par la volonté de descendre le niveau de la toiture afin de pouvoir y aménager une terrasse ne nécessitant pas de modification des murs de clôture mitoyens ;

Considérant dès lors que ces modifications sont de nature à ne pas impacter la volumétrie mitoyenne et rendent les dérogations acceptables ;



Considérant toutefois que la coupe laisse apparaître que les gîtes des nouveaux planchers et de la nouvelle toiture portent dans les murs mitoyens, que cette configuration déroge à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses et qu'il y a lieu de proposer une autre configuration structurelle afin de s'y conformer ;

Considérant que le retrait de la terrasse par rapport à la façade arrière permet de limiter les vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot, que l'aménagement de la zone de retrait en toiture verte extensive et d'une pente végétalisée permettent une légère amélioration des qualités végétales et esthétiques de l'intérieur de l'îlot bienvenue ;

Considérant toutefois que la pente reste accessible, que le séjour de personnes sur cette dernière induit des vues préjudiciables vers l'intérieur de l'îlot, qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse accessible par la pose de garde-corps ou de supprimer la pente ;

Considérant que les chambres en façade avant au rez-de-chaussée et au 2^e étage disposent d'un éclairage insuffisant et dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et compensée par des hauteurs sous plafond et superficies importantes ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir des décors intérieurs remarquables (plafonds moulurés, cheminées, décors muraux, portes disposant de vitraux,..) dans les pièces avant et centrales du rez-de-chaussée et 1^{er} étage, que les cloisonnements et faux-plafonds qui y sont prévus y portent atteinte et qu'il est prévu de démolir l'ensemble des cheminées, que ces modifications ne sont pas acceptables ;

Considérant que le 2^e étage ne présente pas de décors patrimoniaux au, que les cloisonnements prévus dans la pièce centrale sont dès lors envisageables ;

Considérant que la lucarne prévue en versant arrière de la toiture est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implante à distance des limites mitoyennes et permet d'offrir une vue et un éclairage qualitatifs au séjour aménagé sous combles ;

Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que la modification du parement de la façade a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 1949, que cette situation est conforme urbanistiquement et ancienne ;

Considérant que la porte de garage a été remplacée sans respect des caractéristiques d'origine en dérogation à l'article 15 et à l'article 18 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", que le remplacement semble toutefois ancien et présente une expression en harmonie avec les menuiseries de la façade ;

Considérant qu'il est prévu de démolir l'oriel du 1^{er} étage, de le remplacer par un balcon et d'entourer la baie subsistante de carreaux de céramique de ton ocre, que cette modification est incongrue, rompt la composition architecturale de l'immeuble et supprime le relief de la façade comme en témoignent les dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en bois blanc par des menuiseries en bois de ton anthracite, que cette modification de couleur présente une intégration satisfaisante avec le parement en brique et avec les teintes de la rue, qu'il y aurait toutefois lieu de respecter strictement les caractéristiques d'origine (divisions, proportions, doubles cadres des impostes..) ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible et le manque d'information concernant le maintien de la citerne existante, que l'architecte précise en séance que des sondages sont à réaliser afin de vérifier si cette dernière est toujours en place, qu'il y aura lieu de prévoir son maintien ou le placement d'une nouvelle citerne sous l'annexe si celle-ci devait être remplacée ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir un revêtement semi-perméable pour la terrasse du sous-sol ;

Considérant enfin que le placement d'un revêtement étanche de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture plate de la lucarne projetée permettrait de réfléchir l'énergie solaire et de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet demande des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux et afin de tenir compte du patrimoine architectural intérieur et extérieur non négligeable de l'immeuble ;

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

- **Maintenir et restaurer l'oriel existant en façade avant ou le remplacer à l'identique ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (divisions, proportions, doubles cadres des impostes) ;**
- **Matérialiser l'emprise de la terrasse au 3^e étage par la pose de garde-corps ou supprimer la pente ;**
- **Revoir les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée et 1^{er} étage en supprimant les cloisonnements de la pièce centrale et en maintenant les éléments de décors intérieurs apparents (plafonds moulurés, cheminées, décors muraux,..) ;**



- **Se conformer à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses pour le sens de portée du gîtage des nouveaux planchers et nouvelles toitures (pas d'ancrage dans les mitoyens) ;**
- **Prévoir un revêtement semi-perméable pour la terrasse du sous-sol ;**
- **Maintenir la citerne existante ou prévoir son remplacement en la déplaçant sous l'annexe ;**
- **Prévoir un revêtement étanche de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture plate de la lucarne ;**

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 –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 ainsi qu'aux articles 15 et 18 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-68** : prolonger le logement du 2e étage dans les combles, aménager une terrasse, modifier la façade et placer une pompe à chaleur / de uitbreiding van de woning van de tweede verdieping tot de zolder, de inrichting van een terras, het wijzigen van de gevel en het plaatsen van een warmtepomp

Rue d'Irlande 45

Demandeur / Aanvrager : Madame Laurence Arnould

N° dossier : PU2023-68 / 13/AFD/1898328

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, les courriers suivant sont arrivés au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 6 lettres

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : bien classé sis rue d'Irlande, n°52

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 52 rue d'Irlande ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, passage carrossable au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement au 2^e étage, grenier sous combles ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 2e étage dans les combles, aménager une terrasse, modifier la façade et placer une pompe à chaleur ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, 6 réclamations ont été introduites portant sur :

- Les vues directes induites depuis la terrasse vers les propriétés voisines et la nécessité de prévoir soit une zone de recul soit une rehausse du mur mitoyen ou un écran occultant les vues ;
- Les nuisances sonores que pourrait générer le placement de la pompe à chaleur ;
- La situation de la terrasse en promontoire et les vues plongeantes que cela génère vers l'intérieur de l'ilot ;
- La superficie généreuse de la terrasse permettant le séjour de plusieurs personnes et de potentielles nuisances sonores ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/06/2023 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 19/06/2008 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le logement existant actuellement au 2^e étage présente une superficie de séjour largement inférieure à celle requise par les normes actuelles d'habitabilité, que la prolongation du logement sous combles permet l'aménagement d'un vaste espace de séjour traversant sur l'entièreté du 2^e étage, que l'habitabilité du logement s'en voit nettement améliorée ;

Considérant qu'il est prévu d'agrandir la baie dans le mur central, de démolir la cloison vers la cage d'escalier et d'agrandir la baie de la façade arrière, que ces modifications permettent un plus grand apport en lumière naturelle au sein des différentes pièces de vie ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2^e étage et la rehausse de l'acrotère de la toiture plate existante qu'elle nécessite induisent une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse de la toiture est très faible, que son implantation à 1,90m de la propriété mitoyenne de gauche permet de limiter les vues préjudiciables et de rendre son impact acceptable ;

Considérant qu'un retrait en diagonale est prévu du côté droit, que celui-ci ne permet pas de limiter suffisamment les vues vers la propriété concernée, qu'il y aurait lieu d'y prévoir également un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne au-delà de la profondeur de la cheminée afin de limiter les dérogations et les vues ;

Considérant que l'ajout de cette construction supplémentaire dans un intérieur d'îlot déjà très densément bâti devrait s'accompagner d'une amélioration de ses qualités végétales et esthétiques, que l'aménagement de toitures vertes extensives sur les zones de retrait serait bienvenue ;

Considérant que le placement de la machinerie de pompe à chaleur sur la zone de retrait de gauche déroge à l'article 6 (installations techniques) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et est susceptible d'induire des nuisances sonores et vibratoires, qu'il y aurait lieu de l'intégrer au sein du volume bâti ;

Considérant que la configuration sous combles et en partie sous mezzanine de la salle de bain lui confère une hauteur sous plafond insuffisante en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à sa bonne habitabilité, qu'il y aurait lieu de prévoir une hauteur sous plafond sous la mezzanine de minimum 2,20m ;

Considérant que l'échappée de l'escalier menant à la chambre présente également une hauteur insuffisante, qu'au vu de la superficie généreuse de cet étage, il y aurait lieu de revoir les aménagements afin d'obtenir les 2,20m requis pour l'escalier et afin d'offrir une salle de bain plus praticable ;

Considérant que les châssis du 2^e étage en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de ton brun imitation bois sans respect des caractéristiques d'origine (suppression du double cadre de l'imposte, des vitraux et de certains petits bois) que cette modification induit des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et porte atteinte à l'expression architecturale de la façade ;

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

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

- **Prévoir une zone de retrait pour la terrasse de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite au-delà de la profondeur de la cheminée ;**
- **Prévoir des toitures végétalisées extensives sur les 2 zones de retrait de la terrasse et matérialiser l'emprise de cette dernière par la pose de garde-corps ;**
- **Prévoir une hauteur de minimum 2,20m sous la mezzanine et dans l'escalier menant à la chambre et revoir les aménagements des combles afin de rendre la salle de bain plus praticable ;**
- **Déplacer la pompe à chaleur au sein du volume bâti conformément à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Prévoir des châssis en bois naturel respectant les caractéristiques d'origine (double cadre et petits bois de l'imposte, parties ouvrantes latérales,...) ;**
- **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).

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



Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-60** : modifier la répartition et les aménagements intérieurs des logements et commerces avec travaux structurels, les façades et le volume des bâtiments avant et arrière / het wijzigen van de binneninrichtingen van woningen en van de handels met structurele werken, van de gevels en het volume van de voor- en achtergebouwen

Rue du Fort 24A

Demandeur / Aanvrager : BV BMHT (Madame Julie Lauwers)

N° dossier : PU2023-60 / 13/AFD/1897343

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 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: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 2 commerces au rez-de-chaussée, 2 logements par étage du 1er au 3^e étage et grenier sous combles dans le bâtiment avant, maison unifamiliale liée au commerce de gauche dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-146) visant à transformer les commerces et les logements avec augmentation de volume, que ce permis a été refusé en date du 20/11/2018 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition et les aménagements intérieurs des logements et commerces avec travaux structurels, les façades et le volume des bâtiments avant et arrière et plus précisément :

- Prolonger les logements du 3^e étage dans les combles ;
- Démolir sans reconstruire les annexes arrière ;
- Démolir et reconstruire le bâtiment arrière et y aménager un logement de 4 chambres ;
- Démolir et reconstruire la toiture du bâtiment avant ;
- Modifier les baies et les menuiseries de la façade avant ;
- Modifier les baies de la façade arrière ;



- Réaliser des travaux structurels intérieur : agrandir la baie dans le mur porteur central à chaque étage du bâtiment avant, aménager des escaliers intérieurs vers les combles du bâtiment avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023 ;

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

Considérant que par rapport à la demande de permis précédente, la volumétrie générale de l'ensemble a été revue à la baisse en supprimant les lucarnes du bâtiment avant et le volume de liaison entre les 2 bâtiments ;

Considérant que la démolition des annexes arrière permet une dédensification bienvenue de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le logement de 4 chambres aménagé dans le bâtiment arrière est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la gestion des vis-à-vis a été solutionnée au niveau du rez-de-chaussée en obturant les baies des commerces en façade arrière ;

Considérant toutefois que la démolition et reconstruction de la maison unifamiliale déroge fortement aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture), que la volumétrie projetée ne peut être octroyée sur base de l'existence d'un bâtiment arrière dans les plans d'origine, que le bâti aux alentours a subi de nombreuses évolutions depuis lors et que l'impact d'une telle construction en intérieur d'îlot n'est pas négligeable ;

Considérant également le vis-à-vis très problématique entre la chambre 1 au 1^{er} étage et le studio lui faisant face et les vues générées vers les façades arrière des immeubles mitoyens côté rue ;

Considérant que l'ouverture des baies de la façade arrière du bâtiment avant permet à chacun des logements de bénéficier d'un éclairage naturel plus important et bienvenu ;

Considérant que la plupart des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme ont été supprimées, que l'habitabilité des logements s'en voit améliorée ;

Considérant que la prolongation des logements du 3^e étage sous combles permet d'y aménager 2 logements de 1 chambre et apporte une relative mixité au sein de l'immeuble (4 studios aux 1^{er} et 2^e étages) ;

Considérant que les salles de douches au dernier étage dérogent à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles présentent une hauteur sous plafond inférieure à 2,20m sur une partie de leur surface ;

Considérant qu'un léger agrandissement des salles de douche en prévoyant une superficie de 14m² pour les chambres permettrait de les rendre plus praticables et de diminuer la dérogation ;

Considérant qu'il est prévu de démolir et reconstruire la toiture du bâtiment avant en la rehaussant de 30cm afin d'obtenir une hauteur suffisante pour la chambre sous combles, que cette augmentation volumétrique, bien qu'induisant une dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme présente un impact négligeable sur la propriété mitoyenne la moins haute et est acceptable ;

Considérant qu'il est prévu d'ouvrir les baies centrales obturées à l'origine de la façade avant aux 1^{er} et 2^e étages, que cette modification permet une plus grande animation de la façade et une ventilation naturelle des pièces d'eau qui y sont adjacentes et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les baies des 2 vitrines sont rehaussées afin de proposer un alignement au linteau de la porte d'entrée centrale, que cette modification donne plus de cohérence à la composition de la façade ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries est remplacé par des menuiseries en bois naturel respectant les caractéristiques d'origine aux étages et s'en inspirant au rez-de-chaussée, que cette modification améliore l'expression architecturale de la façade ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir une allège pleine sous la forme de panneaux en bois mouluré alignée à celle des vitrines pour les 2 portes d'entrée des commerces et de prévoir la même division pour la porte d'entrée centrale ;

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, sous réserve de l'obtention d'un avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente et à condition de :

- Prévoir une allège pleine sous la forme de panneaux en bois mouluré alignée à celle des vitrines pour les 2 portes d'entrée des commerces et prévoir la même division pour la porte d'entrée centrale ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Agrandir légèrement les salles de douches des duplex supérieurs du bâtiment avant en maintenant 14m² pour les superficies des chambres ;
- Ne pas reconstruire le bâtiment arrière et prévoir une zone de cours et jardins présentant au minimum 50% de pleine terre plantée conformément à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

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).

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-74** : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de gevel en het volume en de uitvoering van structurele werken
Rue Théodore Verhaegen 10

Demander / Aanvrager : Monsieur Dimitrios LAIOS et Madame Hélène TOLIS

N° dossier : PU2022-74 / 13/AFD/1835793



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2023 au 26/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 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: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages dans le bâtiment avant, écuries au rez-de-chaussée et 1 logement au 1er étage dans le bâtiment arrière ;

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

- Diviser le logement unifamilial aux étages du bâtiment avant en 3 logements dont :
 - 1 appartement de 2 chambres au 1er étage ;
 - 1 appartement de 2 chambres au 2e étage ;
 - 1 appartement de 3 chambres aux 3e et 4e étages ;
- Prolonger le logement du bâtiment arrière au rez-de-chaussée en supprimant les écuries ;
- Rehausser le bâtiment arrière d'un étage ;
- Construire une annexe au bâtiment arrière vers la cour ;
- Aménager une terrasse suspendue au 1er étage du bâtiment arrière ;
- Remplacer les menuiseries de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels : ouvrir une baie entre la chambre 2 et le couloir et placer un nouvel escalier vers le 2e étage dans le bâtiment arrière, construire un nouveau mur porteur au rez-de-chaussée du bâtiment avant sous la façade arrière ;

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

(...)

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



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/11/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le dossier comporte des éléments relatifs à l'ancienneté des unités de logements, que ces éléments ne permettent toutefois pas de les avaliser (seuls 3 compteurs électricité étaient présents en 2000, historique des domiciliations ne permettant pas de prouver la présence de 4 ménages au sein de l'immeuble simultanément) ;

Considérant également que bon nombre d'unités ne respectaient pas les normes du Règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise (hauteur sous plafond et éclairement), ni le Règlement régional d'urbanisme actuel, que de plus les aménagements s'accompagnent de travaux structurels soumis à l'époque à permis d'urbanisme ;

Considérant qu'au vu des superficies dont dispose le bâtiment avant, une division en plusieurs unités de logement est envisageable sur le principe, que les logements proposés disposent tous de plusieurs chambres et répondent de la sorte à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que les séjours des 3 logements présentent une superficie insuffisante (26,23m²) dérogeant à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et nuisant à leur habitabilité, que la suppression de l'espace buanderie permettrait de retrouver la configuration plus qualitative de la pièce d'origine et de supprimer ladite dérogation ;

Considérant également l'absence de sas fermé entre le WC et le séjour des 3 logements induisant une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le placement d'une porte au bout du couloir d'entrée vers le séjour permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que les séjours et la chambre principale des 1er et 2e étages présentent un éclairement insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation pour les séjours découle de la configuration de la façade d'origine et est relativement faible, que celle-ci est compensée par une hauteur sous plafond généreuse ;

Considérant par contre que la dérogation pour les chambres pourrait être supprimée par l'agrandissement des baies de la façade arrière ;

Considérant que les 3 chambres et le dressing du duplex supérieur ne disposent pas d'une hauteur sous plafond suffisante et dérogent à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'aménagement de 3 chambres conformes semble difficile à réaliser sans devoir rehausser la toiture de l'immeuble, qu'il y aurait dès lors lieu de revoir les aménagements à la baisse afin de proposer un logement de plusieurs chambres globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'une maison unifamiliale de 2 chambres dans le bâtiment arrière nécessite la construction d'une annexe sur plusieurs étages et la rehausse du bâtiment d'un étage, que ces travaux sont importants, induisent des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et sont contraires à la volonté communale et régionale de dédensification des intérieurs d'îlot et de création de zones perméables propices à l'infiltration des eaux pluviales et au développement de la biodiversité ;

Considérant que l'annexe projetée crée un espace de cour enclavé, que cette sensation d'enclavement est accentuée par la création d'une terrasse importante au 1er étage également en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que le 1er étage de l'annexe projeté induit également une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme en supprimant une des baies du séjour ;

Considérant que la façade avant a subi de nombreuses et regrettables transformations (placement de châssis en PVC blanc aux étages sans respect du cintrage des baies, remplacement du châssis du rez-de-chaussée par un châssis en aluminium noir ne respectant pas les caractéristiques d'origine, suppression de la porte d'entrée cochère d'origine, ajout d'une fenêtre aux divisions incongrues dans le brisis de toiture), qu'aucune amélioration n'est proposée ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu d'y apporter des modifications significatives ;

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



Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 05/05/2023 ;

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

- Diviser le logement unifamilial aux étages du bâtiment avant en 3 logements dont :
 - 1 appartement de 2 chambres au 1er étage ;
 - 1 appartement de 2 chambres au 2e étage ;
 - 1 appartement de 2 chambres et un bureau aux 3e et 4e étages ;
- Prolonger le logement du bâtiment arrière au rez-de-chaussée en supprimant les écuries ;
- Rehausser le bâtiment arrière d'un étage ;
- Remplacer les menuiseries de la façade avant au dernier étage ;
- Réaliser des travaux structurels : ouvrir une baie entre la chambre 2 et le couloir et placer un nouvel escalier vers le 2e étage dans le bâtiment arrière, construire un nouveau mur porteur au rez-de-chaussée du bâtiment avant sous la façade arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2023 au 26/06/2023 ;

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

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, les séjours des logements du 1^{er} et du 2^e étage du bâtiment avant ont été agrandis en supprimant les espaces de buanderie, que les pièces avant retrouvent de la sorte leur configuration d'origine et une superficie conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le logement supérieur dispose également d'un salon de 17m² en façade arrière et, dès lors, de pièces de séjour généreuses ;

Considérant qu'une porte a été ajoutée dans chacun des logements entre le séjour et le local WC afin de supprimer la dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les allèges des baies de la chambre principale aux 1^{er} et 2^e étages ont été démolies afin d'agrandir les fenêtres et d'offrir une superficie éclairante nette conforme à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la superficie éclairante du salon au 3^e étage a été augmentée de la même manière mais reste dérogatoire à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation est très faible, que le maintien d'une petite allège permet de respecter le mètre coupe-feu en façade imposé par le Siamu entre les deux logements, que le salon dispose d'une hauteur sous plafond généreuse permettant d'atténuer la dérogation ;

Considérant que les aménagements du 4^e étage ont été revus en supprimant une chambre au profit d'une salle de bain et de 2 chambres plus amples et qualitatives ;

Considérant toutefois que les chambres disposent toujours d'une hauteur sous plafond insuffisante sous la partie plate de la toiture (2,43m) nuisant à leur bonne habitabilité, qu'il y a lieu de supprimer le faux-plafond afin de retrouver toute la hauteur sous le versant des combles ;

Considérant que la salle de bain et le dressing présentent également une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils présentent une hauteur sous plafond inférieure à 2,20m sur une partie de leur surface, que la dérogation est toutefois ponctuelle et compensée par une hauteur supérieure aux 2,20m requis sur la majorité de leur emprise ;

Considérant que l'annexe initialement prévue pour le bâtiment arrière a été supprimée, que la rehausse du bâtiment d'un étage est toutefois maintenue, que celle-ci induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois l'existence d'un logement au 1^{er} étage à l'origine, que celui-ci est de très petite taille et ne répond plus aux normes d'habitabilité actuelles ;

Considérant que seul ce logement dispose d'un accès direct à la zone de cours et jardins ne possédant pas d'accès direct depuis les logements des étages du bâtiment avant ;



Considérant que la rehausse du bâtiment arrière permet d'améliorer le confort d'un logement existant et d'y aménager un logement de 2 chambres globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et plus en adéquation avec l'accès à un espace extérieur généreux ;

Considérant également le contexte particulier dans lequel le bâtiment est implanté, contre un bâtiment mitoyen de très grande hauteur dans le fond de la parcelle et entre deux bâtiments arrière rendant l'impact de la rehausse plus limitée ;

Considérant qu'il est proposé de reperméabiliser la zone de cours et jardins en contrepartie et de végétaliser la toiture du bâtiment rehaussé, que ces modifications apportent une plus-value pour les immeubles environnants et une amélioration des qualités végétales et esthétiques de cet intérieur d'îlot densément construit ;

Considérant toutefois l'indication sur la partie gauche de la zone de cours et jardins qu'un parking pour voiture sous la forme de dalles gazon sera prévu, que la présence de voitures dans l'intérieur de l'îlot n'est pas acceptable et qu'il y aurait lieu d'y retrouver une zone de pleine terre plantée perméable ;

Considérant que le bâtiment arrière s'implante à une distance de plus de 8m du bâtiment avant, que les vis-à-vis s'en voient limités ;

Considérant que seule une chambre est aménagée dans l'étage rehaussé, que celle-ci n'induit dès lors que peu de nuisances sonores et visuelles au sein de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant toutefois la plus grande proximité avec la façade arrière du bâtiment de droite, qu'un recul de la baie de fenêtre permettrait de limiter les vues problématiques ;

Considérant qu'il y aura toutefois lieu de veiller à ce que la chambre reste conforme à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (augmentation de la hauteur de la fenêtre, ajout de fenêtres de toit) ;

Considérant que le projet modifié prévoit le remplacement de l'ensemble des menuiseries de la façade avant actuellement en PVC par des portes et châssis en bois blanc respectant les caractéristiques d'origine, que ces modifications permettent une revalorisation bienvenue de l'expression architecturale de la façade ;

Considérant que les châssis du dernier niveau sont modifiés afin de leur offrir une expression plus harmonieuse en proposant des divisions bipartites, que cette composition est très peu visible depuis l'espace public et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les conduits des chaudières remontent en toiture des 2 bâtiments, qu'il y a toutefois lieu de s'assurer de dépasser le pan de toiture d'au moins 1m conformément à l'article 62 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet permet une amélioration d'une situation existante peu heureuse, offre des logements rationnels et fonctionnels respectant la configuration des pièces d'origine et disposant tous de plusieurs chambres, que les modifications apportées à la version précédente permettent 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, sous réserve de d'un avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente et à condition de :

- **Supprimer le faux-plafond des combles du bâtiment avant au niveau des 2 chambres afin de retrouver toute la hauteur sous les versants de la toiture et de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Prévoir un recul de la baie de la chambre aménagée au 2^e étage du bâtiment avant permettant de limiter les vues vers le bâtiment de droite tout en restant conforme à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**
- **Prévoir des toitures vertes extensives pour l'annexe du bâtiment avant et la toiture du bâtiment arrière ;**
- **Supprimer les dalles gazon en partie gauche de la zone de cours et jardins et y prévoir une zone de pleine terre plantée ;**
- **Ne pas autoriser l'accès aux voitures dans la zone de cours et jardins et dans l'entrée cochère ;**



- 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).

Les dérogations aux articles 4 et 6 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 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-161** : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Chaussée de Waterloo 140

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ahmed Ben Daoud

N° dossier : PU2022-161 / 13/AFD/1846517

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 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: MPP uniquement pour 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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I
 art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II
 art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

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

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

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

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/12/2022 (défavorable) ;

Considérant que le bien est enclavé, d'une part parce qu'il se situe dans un intérieur fortement construit et d'autre part par la configuration de son plan avec l'existence d'une annexe arrière se développant sur 4 niveaux accolée au mitoyen de gauche ;

Considérant que l'aménagement de 6 logements implique des modifications volumétriques importantes, que des travaux structurels conséquents sont également prévus et que ceux-ci rencontrent difficilement le bon aménagement des lieux ;

Considérant dans un premier temps que la cour a été entièrement couverte en situation de fait dans le but d'y prolonger le commerce, que cette couverture de cour engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la parcelle est entièrement construite ;

Considérant qu'en situation de droit la parcelle ne bénéficiait pas de zone de pleine terre et était déjà entièrement minéralisée mais qu'une citerne de récupération des eaux de pluies avait été mise en place, qu'en situation de fait la citerne a été supprimée et annexée aux caves, que cela ne permet pas de garantir une bonne gestion des eaux pluviales et qu'il convient d'intégrer au projet la construction d'une nouvelle citerne ;

Considérant également que le projet prévoit de construire 2 lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière, afin d'améliorer l'habitabilité des combles ;

Considérant que l'augmentation volumétrique ne pourrait se justifier que par l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements et non par l'augmentation de la densité des logements ;

Considérant qu'un 1er logement 1 chambre prend place au 1er étage du bâtiment principal, qu'il présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) dès lors que l'espace de séjour/cuisine est inférieur au 28 m² imposés, que ce dernier est également dérogatoire à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où sa surface éclairante est suffisante pour 24,3m² uniquement ;

Considérant que la chambre située en façade arrière présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'éclairage naturel de la pièce n'est acceptable que pour une surface de 10,35 m² ce qui est largement inférieur aux 19m² de la pièce ;

Considérant que la même typologie de logement se répète aux 2e et 3e étages ;

Considérant qu'un duplex 2 chambres est aménagé dans les combles, que l'espace de séjour/cuisine se situe en façade avant, que la chambre principale se situe en façade arrière, qu'un escalier secondaire privé est créé pour accéder au grenier où sont aménagés la 2e chambre et la salle de bain ;

Considérant que le séjour cuisine présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) et



une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la chambre principale présente également un déficit de surface éclairante et que l'aménagement de la chambre sous combles engendre une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) dès lors que la hauteur sous plafond est inférieure à 2,30 m sur plus de 50% de la surface ;

Considérant qu'un logement 1 chambre est aménagé au 1er niveau de l'annexe, qu'il est accessible via le 1er palier de la cage d'escalier commune, qu'il n'est pas considéré comme un studio dès lors qu'il ne s'agit pas d'un espace indifférencié, qu'il présente des dérogations à l'article 3 (normes minimales de superficie, chambre et séjour/cuisine) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'un duplex est aménagé aux 2e et 3e niveaux de l'annexe, que son accès se fait via le 2e palier de la cage d'escalier, que le 1er niveau est consacré à l'espace séjour/cuisine et qu'un escalier d'accès secondaire est créé pour mener à la chambre et la salle de douche situées à l'étage, que les 2 niveaux du logement sont dérogatoires en terme de norme de superficie et d'éclairage naturel (art. 3 et 10 du titre II du RRU) ;

Considérant que ces dérogations sont systématiques (aucun logement conforme) et considérant que le manque de rationalité et de fonctionnalité, les faibles qualités d'habitabilité ainsi que la densité des aménagements ne compensent absolument pas ces dérogations ;

Considérant, en outre, que la proposition, augmentant le nombre de logements en réduisant et uniformisant leur taille dans l'immeuble, va à l'encontre de la volonté communale et régionale qui veille à une mixité de taille de logement au sein d'un immeuble pour garantir une offre diversifiée permettant d'accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les menuiseries en façade avant ont toutes été remplacées en situation de fait (châssis en PVC blanc sans cintrage ni double cadre dans les impostes), que le projet prévoit de revenir à des châssis bois de teinte blanche avec cintrage ;

Considérant que le revêtement en schiste du rez-de-chaussée a été en partie retiré au niveau de la devanture du commerce, que la façade a été enduite en gris, que l'enseigne octroyée dans le PU1966 a été repeinte dans le même gris, que ces modifications de la façade ne permettent pas de mettre en valeur ce rez-de-chaussée commercial ;

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

Considérant que des logements mono-orientés aménagés dans des annexes sont peu qualitatifs et présentent de nombreux problèmes en terme d'accessibilité ;

Considérant finalement que l'avis du SIAMU ne permet pas de poursuivre favorablement la demande ; AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 04/04/2023 ;

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

- Passer d'une maison de commerce à un immeuble de rapport de 3 unités de logement
- Aménager 1 logement 1 chambre au 1^{er} étage du bâtiment principal et de l'annexe
- Aménager 1 logement 1 chambre au 2^{ème} étage du bâtiment principal et de l'annexe
- Aménager 1 duplex 3 chambres au 3^{ème} étage et dans les combles
- Ouvrir de nouvelles baies dans l'annexe
- Ouvrir des baies entre le bâtiment principal et l'annexe et créer des escalier d'accès
- Agrandir des baies dans les pièces en enfilade des 1^{ers} et 3^{èmes} étages
- Créer un escalier indépendant entre le rez-de-chaussée et le sous-sol pour le commerce
- Couvrir la cour et y prolonger le commerce existant
- Créer 2 lucarnes
- Comblent la dent creuse entre le bâtiment central et l'annexe du 1^{er} et 2^{ème} étage
- Remplacer les châssis de la façade avant
- Modifier le revêtement du rez-de-chaussée

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023 ;

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



Considérant que le bien est enclavé, d'une part parce qu'il se situe dans un intérieur d'îlot fortement construit et d'autre part par la configuration de son plan avec l'existence d'une annexe arrière accolée au mitoyen de gauche se développant sur 4 niveaux ;

Considérant que la cour a été entièrement couverte en situation de fait dans le but d'y prolonger le commerce, que cette couverture de cour engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la parcelle est entièrement construite ;

Considérant qu'en situation de droit la parcelle ne bénéficiait pas de zone de pleine terre et était déjà entièrement minéralisée mais qu'une citerne de récupération des eaux de pluies avait été mise en place, qu'en situation de fait la citerne a été supprimée et annexée aux caves, que cela ne permet pas de garantir une bonne gestion des eaux pluviales et qu'il convient d'intégrer au projet la construction d'une nouvelle citerne ;

Considérant qu'un escalier d'accès à la cave du commerce est prévu depuis le rez-de-chaussée, que ces travaux permettent au commerce d'avoir un accès direct à son espace de stockage sans devoir repasser par les espaces communs des logements, que ce dispositif est le bienvenu ;

Considérant que le projet a été revu de sorte à intégrer les niveaux de l'annexe aux logements dans le bâtiment principal, qu'une baie a été ouverte dans la façade arrière et que la dent creuse de l'annexe a été comblée pour y aménager des escaliers d'accès aux niveaux de l'annexe en contrebas ;

Considérant que cette solution permet, moyennant une augmentation volumétrique peu impactante pour le voisinage, de maintenir le caractère traversant des pièces dans le bâtiment principal et de réduire le nombre de logements par rapport à la première version proposée ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de s'assurer que l'échappée des escaliers reliant les étages de l'annexe arrière de ceux du bâtiment avant soit conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un 1^{er} logement 1 chambre prend place au 1^{er} étage du bâtiment principal, qu'il présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où la surface éclairante du séjour est suffisante pour 28,2m² uniquement (<41,54m²) ;

Considérant que la chambre et la salle de bain sont aménagées dans la pièce de l'annexe, que les dimensions de la pièce sont réduites (2,57m de large) mais suffisantes pour y aménager une chambre, que de nouvelles baies ont été ouvertes dans la façade de l'annexe et que la chambre est donc conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la même typologie de logement se répète au 2^{ème} étage et que l'ensemble des séjours sont dérogatoires à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que ces dérogations sont inhérentes à la configuration des baies d'origine, que toutefois la suppression de la cloison entre la salle à manger et la cuisine à chaque étage permettrait d'aboutir à un éclairage naturel plus généreux ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du palier intermédiaire entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage au profit d'un duplex de 3 chambres ;

Considérant que le projet prévoit de construire 2 lucarnes, une en versant avant et une en versant arrière afin d'améliorer l'habitabilité des combles, que ces dernières sont conformes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et que leur impact est limité ;

Considérant qu'une chambre secondaire conforme est aménagée dans l'annexe, que les 2 autres se situent dans les combles dont l'habitabilité est améliorée par la création des 2 lucarnes, que la chambre avant présente cependant une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que les dimensions de la pièce sont importantes (22m²) et que l'éclairage est suffisant pour une superficie de 19,68m², que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'un escalier secondaire privé est créé pour accéder au grenier, que cet espace ne peut être aménagé en local habitable au vu de ses manquements aux normes d'habitabilité ;

Considérant que les cheminées ont été supprimées au rez-de-chaussée, qu'elles sont maintenues aux étages, qu'il y a lieu de s'assurer que ces travaux ne mettent pas en péril la structure du bâtiment ;

Considérant que l'articulation entre le bâtiment principal et l'annexe permet une utilisation optimale de tous les



espaces malgré une faible mixité dans les typologies de logement proposées (1 seul logement pouvant accueillir une famille) ;

Considérant que cette faible mixité est justifiée par la situation du bien dans un intérieur d'îlot très dense et le long d'une artère commerciale très fréquentée peu propice à l'aménagement de logements pour les familles avec enfants ;

Considérant que les menuiseries en façade avant ont toutes été remplacées en situation de fait (châssis en PVC blanc sans cintrage ni double cadre dans les impostes), que le projet prévoit de les maintenir (cf. légende), que ce remplacement des châssis appauvrit et dénature l'expression architecturale de cette façade présentant des qualités patrimoniales évidentes qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant qu'il est prévu de placer des châssis de teinte blanche au niveau de la lucarne et que cette intervention est la bienvenue ;

Considérant que le revêtement en schiste du rez-de-chaussée a été en partie retiré au niveau de la devanture du commerce, que la façade a été enduite en gris, que l'enseigne octroyée dans le PU1966 a été recouverte d'un panneau dans le même gris, que ces modifications de la façade ne permettent pas de mettre en valeur ce rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que les remarques émises par la commission de concertation précédente restent d'actualité, qu'il y aurait lieu de proposer une amélioration de l'esthétique du rez-de-chaussée en retrouvant un traitement uniforme du parement sur l'ensemble ;

Considérant enfin que le placement d'un revêtement étanche de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture plate des lucarnes projetées et de l'annexe permettrait de réfléchir l'énergie solaire et de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur ;

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, sous réserve d'un avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à condition de :

- Rétablir une citerne de récupération des eaux pluviales tout en garantissant 1 cave privative par logement ;
- Supprimer la cloison entre la cuisine et la salle à manger à chaque étage afin de se rapprocher d'un éclairage naturel conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Respecter les caractéristiques d'origine pour les châssis en façade avant (bois blanc mouluré, cintrage, allège pleine de la porte-fenêtre, double cadre dans les impostes, ...) ;
- Ne pas prévoir de local habitable sous combles (maintien d'un local de rangement de type grenier) ;
- Prévoir une amélioration de l'esthétique du rez-de-chaussée en retrouvant un traitement uniforme du parement sur l'ensemble ;
- Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les escaliers reliant les étages de l'annexe arrière à ceux du bâtiment avant ;
- Réaliser une toiture végétalisée semi-intensive sur l'annexe du rez-de-chaussée telle que prévue sur les plans ;
- Prévoir un revêtement étanche de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture de l'annexe principale et des lucarnes ;
- Réaliser le permis 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).

Les dérogations à l'article 4 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 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-70** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels en de uitvoering van structurele werken
Rue Théodore Verhaegen 81

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ahmad Mustafa

N° dossier : PU2023-70 / 13/AFD/1898455

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

DEROGATIONS :

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

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, 1 logement unifamilial aux étages ;

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

- Diviser le logement unifamilial des étages en 2 logements dont 1 studio au 1^{er} étage et 1 logement de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages avec mezzanine ;
- Régulariser la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- Isoler la toiture par l'extérieur ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels : agrandir la baie du hall d'entrée au rez-de-chaussée vers l'annexe, placer un escalier vers la mezzanine sous combles ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023 ;

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

Considérant que l'annexe arrière se développant sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la présence de caves au sous-sol et les photos fournies témoignent de son ancienneté, que celle-ci apparaît également déjà sur les vues aériennes au moins depuis 1996 ;

Considérant que celle-ci s'implante contre un volume mitoyen de plus grande hauteur et profondeur à gauche, et à plus de 3m de la limite mitoyenne de droite, que celle-ci n'induit dès lors que peu d'impact sur les propriétés voisines et que les dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'il est proposé de compenser la densification du bâti par l'aménagement d'une toiture verte extensive sur ladite annexe, que cette modification permet une amélioration des qualités végétales et esthétiques de cet intérieur d'ilot fortement minéralisé ;

Considérant également que la petite lucarne en versant avant de la toiture et l'annexe WC sont démolies, que ces démolitions permettent également de compenser l'augmentation de la volumétrie ;

Considérant qu'un local vélo commun accessible de plain-pied et des locaux de rangement sont aménagés dans l'annexe, que les caves sont à l'origine dédiées au commerce et que ces aménagements permettent dès lors d'offrir des espaces communs bienvenus aux logements ;

Considérant que l'immeuble se trouve actuellement en état d'abandon avancé, que la division des étages en 2 logements amène une mixité dans les typologies des logements projetées ;

Considérant également que la division est justifiée par la situation du bien dans un intérieur d'ilot dense et le long d'une artère très fréquentée et par l'absence d'accès à un espace extérieur, que cette situation est peu propice à l'aménagement d'un logement pour une famille avec enfants ;

Considérant que le studio projeté au 1^{er} étage est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et présente des aménagements respectueux de la configuration des pièces d'origine ;



Considérant que le séjour au 1^{er} étage dispose d'un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois relativement faible et compensée par une hauteur sous plafond et une superficie généreuses ;

Considérant que les 2 chambres et le bureau aménagés aux étages présentent une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à leur bonne habitabilité, qu'il y aurait lieu de s'y conformer pour les 2 chambres (rehausse ou suppression du plancher) et de ne pas prévoir de local habitable en mezzanine ;

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

Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur, bien que dérogeant à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, présente un impact négligeable sur les propriétés moyennes et permet d'améliorer sensiblement la performance énergétique de l'immeuble ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les menuiseries de la façade actuellement en PVC par des châssis et portes en bois blanc s'inspirant des caractéristiques d'origine (suppression des petits bois), que l'expression proposée respecte l'architecture de la façade et en permet une revalorisation ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'aligner les panneaux moulurés inférieurs des portes d'entrée à l'allège de la vitrine afin de rétablir une continuité de composition, de diminuer la hauteur des impostes du 1^{er} étage et de prévoir un double cadre pour les impostes de l'ensemble des châssis ;

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

Considérant que 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 :

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation des chaudières ;**
- **Réaliser une toiture verte extensive sur l'annexe arrière telle que prévue sur les plans ;**
- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les chambres sous combles (rehausse ou suppression du plancher) et ne pas aménager de local habitable en mezzanine ;**
- **Aligner les panneaux moulurés inférieurs des portes d'entrée à l'allège de la vitrine ;**
- **Respecter les caractéristiques d'origine pour les châssis des étages, à l'exception des petits bois (proportion des impostes et double cadre) ;**
- **Réaliser le permis 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).

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-31** : agrandir la terrasse du logement de gauche au 4e étage / de uitbreiding van het terras van het linker appartement op de 4e verdieping
Rue de Danemark 21

Demandeur / Aanvrager : Madame Candice Pistone

N° dossier : PU2023-31 / 13/DER/1892215

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, les courriers suivant sont arrivés au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 5 lettres

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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour 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)

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 6 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2010-19) portant sur la démolition de 2 bâtiments et la reconstruction d'un bâtiment à appartements avec garage au rez-de-chaussée et d'une demande



de permis d'urbanisme (PU2013-88) portant sur l'adaptation du projet suite à l'exécution des travaux, que ce dernier permis a été notifié en date du 24/06/2015 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 22/02/2023 il est apparu que la terrasse du logement de gauche au 4^e étage a été agrandie et n'est pas conforme aux plans du PU2013-88 ;

Considérant que la présente demande vise régulariser l'agrandissement de la terrasse du logement de gauche au 4^e étage ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, 5 réclamations ont été introduites portant sur :

- La perte d'intimité induite par l'aménagement de la terrasse sur la chambre du logement attenant dans le même immeuble ;
- L'accaparement irrégulier d'une partie commune de la copropriété (la toiture plate de l'immeuble) sans autorisation de cette dernière ;
- Le fait que la copropriété de l'immeuble est opposée au projet et en a informé la demandeuse ;
- Le fait que la terrasse est déjà réalisée, contrairement à ce que montre le reportage photo fourni par la demandeuse à l'appui de sa demande, depuis plus d'un an ;
- Le fait que l'aménagement de fait de la terrasse ne correspond pas à celui représenté en situation projetée et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- L'emprise de la terrasse trop proche des limites mitoyennes ;
- Le fait que l'agrandissement de la terrasse déséquilibre l'esthétique générale du bâtiment ;
- Le fait qu'aucun rapport de stabilité permettant de vérifier si la dalle a été dimensionnée pour une terrasse d'une telle ampleur n'a été fourni ;
- La crainte quant à l'écoulement des eaux de la terrasse ;

Considérant que le reportage photo fourni semble en effet avoir été réalisé avant l'agrandissement de la terrasse, que la situation existante de fait aurait dû être introduite à l'appui de la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il est proposé de revoir l'aménagement de la terrasse afin de mieux répondre au bon aménagement des lieux, que la commission de concertation statue sur ledit projet et non sur la situation de fait ;

Considérant que la terrasse octroyée par le PU2013-88 est agrandie sur toute la profondeur de la toiture plate, dans l'alignement de la façade arrière de l'immeuble, et également élargie vers la gauche ;

Considérant qu'un retrait de 1,90m est prévu par rapport à la limite mitoyenne de gauche mais que des bacs à potager et un plancher y sont prévus, laissant présager de son accès ;

Considérant que la nouvelle emprise de la terrasse déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse d'origine était identique à celle du logement mitoyen de droite, que son agrandissement nécessite la pose d'un brise-vue supplémentaire jusqu'à la façade arrière ;

Considérant que cette construction déroge également à l'article 4 du titre I du Règlement d'urbanisme et qu'en l'absence de volonté d'agrandissement de la terrasse voisine, la pose du pare-vue entraîne un enclavement et une perte de vues pour les pièces de nuit qui y sont adjacentes ;

Considérant que les craintes quant à la stabilité de la dalle devant supporter une terrasse de plus grande ampleur, qu'un architecte a toutefois été désigné pour la demande et que cet aspect relève de sa responsabilité ;

Considérant que l'ajout d'une terrasse sur plots n'est pas de nature à modifier l'écoulement des eaux de la toiture plate, qu'il y aura lieu de la réaliser dans les règles de l'art ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve du droit des tiers, que, la toiture appartenant à la copropriété, le projet ne peut être réalisé sans l'accord de cette dernière, que la copropriété a confirmé son désaccord lors de l'enquête publique ;

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



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-41** : Modifier la destination de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les façades, le volume construit et réaliser des travaux structurels / Het wijzigen van de bestemming van het handel tot woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de gevels, het gebouwde volume met uitvoering van structurele werken

Rue des Fortifications 16A

Demandeur / Aanvrager : Madame Victorina Pereira Fernandez

N° dossier : PU2023-41 / 13/AFD/1895154

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

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

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses – RCB

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

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

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



Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale se développant sur le bâtiment avant et arrière avec commerce au rez-de-chaussée du bâtiment avant gauche

Considérant que la demande vise à modifier la destination de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les façades, le volume construit et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Diviser le bâtiment avant en 4 logements
- Régulariser l'aménagement d'une maison unifamiliale indépendante dans le bâtiment arrière
- Changer la destination du commerce au rez-de-chaussée en logement
- Construire un volume dans la cour pour y aménager une salle de douche
- Aménager un escalier extérieur pour accéder aux caves de la maison arrière
- Supprimer la devanture commerciale et recréer une nouvelle façade pour le nouveau logement aménagé au rez-de-chaussée
- Supprimer un soupirail en façade avant
- Modifier l'escalier de la maison arrière
- Démolir des murs porteurs dans la maison arrière
- Aménager un escalier en colimaçon entre le 2ème étage et les combles du bâtiment avant

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023 ;

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

Considérant que le bien est enclavé, d'une part par sa profondeur restreinte, et d'autre part par la présence d'un bâtiment en fond de parcelle se développant sur 2 étages à forte proximité de la façade arrière du bâtiment à front de rue ;

Considérant qu'en situation de droit, ce bâtiment arrière est attenant à la maison unifamiliale principale et ne constitue pas une unité de logement indépendante, qu'une maison unifamiliale y a été aménagée sans autorisation préalable ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'existence de ce logement indépendant dans le bâtiment arrière, qu'une nouvelle circulation interne est prévue tandis que l'accès aux caves se fait via un nouvel escalier extérieur, que ce dernier semble toutefois ancien ;

Considérant que les pièces de séjour se situent au rez-de-chaussée et sont dérogoires à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que 2 chambres sont aménagées de part et d'autre de la cage d'escalier au 1^{er} étage, que le logement présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il ne dispose pas d'une chambre de minimum 14m² ;

Considérant qu'un bureau et une salle de bain sont aménagés dans les combles, que le bureau déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant également qu'au vu de la très grande proximité entre les bâtiments avant et arrière (3,20m), l'aménagement d'un logement indépendant pose des problèmes d'intimité non négligeables entre les pièces de vie des différents logements et n'est pas acceptable ;

Considérant que les nombreuses dérogations relevées et la proximité de ce bâtiment arrière avec le bâtiment avant témoignent de la mauvaise habitabilité du logement ;

Considérant que la demande vise également à modifier la destination du commerce au rez-de-chaussée en logement et à diviser les étages en 2 logements, qu'au vu des superficies de l'immeuble (R+2+T) la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que néanmoins les aménagements proposés soulèvent des remarques et objections importantes ;

Considérant qu'en situation de fait, le commerce du rez-de-chaussée de gauche est utilisé comme logement indépendant, que la demande vise à régulariser ce studio, qu'un volume a été construit dans la cour pour y installer la salle de douche faute de superficie suffisante, que cette augmentation volumétrique renforce l'enclavement des constructions de la parcelle, elle est contraire à la politique de dédensification des intérieurs d'îlots et n'est pas



acceptable dès lors qu'elle bénéficie uniquement à un logement de très petite taille et n'améliore que légèrement son habitabilité ;

Considérant qu'il est prévu de supprimer la devanture commerciale et de recréer une nouvelle façade dans l'alignement du front bâti, que ce dispositif tend à retrouver une typologie plus propice au logement et à limiter les vis-à-vis avec l'espace public, que la proximité avec la rue reste cependant très importante, que ces travaux entraînent de plus une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la situation du rez-de-chaussée (de plain-pied avec la voirie) est peu propice à la viabilité d'un logement indépendant et n'est pas optimale pour des raisons d'intimité, de vis-à-vis direct avec la rue, de nuisances sonores ou encore visuelles, que cette situation est renforcée par la forte proximité avec le logement en fond de parcelle ;

Considérant que, bien que le changement de destination du commerce soit envisageable au vu du caractère non commercial de la rue, la demande soulève de nombreuses objections (expression de la façade, logement peu qualitatif) ;

Considérant que les 2 pièces du rez-de-chaussée de droite sont aménagées en locaux vélos/poussettes, que ce choix est judicieux en terme d'accessibilité, que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif au sous-sol, qu'un local poubelles et un local compteurs aux dimensions importantes sont également prévus ;

Considérant qu'un logement de 1 chambre est aménagé au 1^{er} étage, que les pièces de séjour sont prévues en façade avant, qu'elles présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la cuisine et la salle de douche prennent place dans la pièce arrière de gauche, que la salle de douche est étriquée et peu praticable et induit une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme de par l'absence d'un sas entre le WC et la cuisine ;

Considérant que la chambre déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa superficie est largement inférieure aux 14m² requis pour une chambre principale (10,06m²) ;

Considérant que les dérogations systématiques témoignent à nouveau de la difficulté d'aménager un logement indépendant qualitatif à cet étage ;

Considérant qu'un duplex de 4 chambres est aménagé au 2^{ème} étage et combles, que les pièces d'eau sont aménagées dans la pièce arrière de gauche, que la cuisine présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle présente une superficie inférieure aux 8m² imposés (7,70m²) ;

Considérant que les pièces de vie en façade avant dérogent à nouveau à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est inhérente à la configuration des baies d'origine mais qu'un décroisement des différents locaux de cet étage permettrait de retrouver un espace de séjour traversant et d'atténuer la dérogation ;

Considérant que les 3 chambres dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'urbanisme, que le logement est également dérogatoire à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'aucune des chambres n'atteint une superficie de 14m² ;

Considérant que l'aménagement de plusieurs logements devrait s'accompagner d'une dédensification du bâti existant et d'une amélioration des qualités végétales et esthétiques de l'intérieur de l'îlot fortement minéralisé ;

Considérant que la façade a subi de nombreuses modifications (remplacement des menuiseries du 1^{er} étage par du PVC, modification du parement,..), qu'il y aurait lieu de retrouver plus d'harmonie architecturale ;

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 tend à densifier excessivement la parcelle, que l'aménagement de 4 unités induit en effet des problèmes d'intimité problématiques et des dérogations importantes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les logements proposés présentent des aménagements peu rationnels et peu fonctionnels et que le manque de rationalité, les faibles qualités d'habitabilité ainsi que la densité des aménagements ne permettent pas de compenser ces dérogations ;

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



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-74** : modifier le volume de toiture pour aménager une terrasse en façade avant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het dakvolume om een terras aan de voorgevel te creëren, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de voorgevel

Avenue du Roi 34

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alexis Bellet

N° dossier : PU2023-74 / 13/AFD/1899477

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I :

art.4 (profondeur d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II :

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le volume de toiture pour aménager une terrasse en façade avant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Aménager un bureau de type profession libérale accessoire au logement au sous-sol avant, au rez-de-chaussée et à l'entresol ;



- Démolir et reconstruire la cage d'escalier et placer un ascenseur ;
- Couvrir la cour ;
- Aménager une terrasse en versant avant de la toiture ;
- Construire une lucarne en versant avant ;
- Modifier les menuiseries de la 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 05/06/2023 au 19/06/2023 ;

Considérant que le bien est enclavé dès lors qu'il est implanté sur une parcelle peu profonde située proche d'un angle d'un îlot fortement construit (rue de Mérode), qu'il ne possède pas de façade arrière ni d'espace traversant et qu'en situation de droit il ne bénéficie que d'une petite cour avec WC peu qualitative ;

Considérant que le projet prévoit de modifier la répartition du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de la maison unifamiliale afin d'y installer un bureau de consultation médicale lié et accessoire au logement;

Considérant que cet aménagement ne soulève pas d'objection majeure mais entraîne toutefois d'importants travaux structurels ainsi qu'une révision complète du système de circulation ;

Considérant en effet que l'escalier existant est condamné à partir du 1^{er} entresol, qu'un nouvel escalier en colimaçon ainsi qu'un ascenseur sont prévus dans le fond de la parcelle, qu'ils distribuent l'ensemble des étages (du R-1 au 3^{ème});

Considérant que cette configuration permet d'offrir les anciennes fenêtres de la cage d'escalier en façade avant aux pièces de séjour des 1^{er} et 2^e étages et d'en améliorer les vues et l'éclairage naturel ;

Considérant que le bureau de consultation prend place au rez-de-chaussée, qu'un 2^{ème} bureau et une salle de douche sont aménagés au sous-sol, que ce dernier présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) et à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il s'agit toutefois de locaux accessoires à l'équipement d'intérêt collectif;

Considérant que le petit local de bureau aménagé à l'entresol est destiné au secrétariat de la profession libérale et présente également une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,41m<2,50m), que le caractère ouvert de cet espace permet de compenser la dérogation ;

Considérant que la cour est couverte pour étendre le hall d'entrée et y aménager une salle d'attente, qu'un sanitaire est installé dans la prolongation de cette dernière, que cette couverture engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la parcelle est construite sur son entièreté, que celle-ci est toutefois acceptable au vu de l'enclavement de la cour la rendant très peu qualitative et exploitable ;

Considérant que le séjour/cuisine est aménagé au 2^{ème} étage, que ce dernier présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (26,54m²<28m²);

Considérant que le placement d'un ascenseur dans une maison unifamiliale de taille réduite est peu justifié, que sa suppression permettrait de se rapprocher d'une superficie conforme et de dégager de l'espace pour cette pièce de vie, que cet ascenseur est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et vibratoire pour le voisinage (placement contre le mitoyen) ;

Considérant qu'une 2^{ème} chambre est aménagée sous les combles, que le versant avant de la toiture est creusé pour retrouver une façade en recul sur la partie droite, que cette modification permet d'offrir un petit espace extérieur bienvenu pour la maison unifamiliale ;

Considérant qu'une lucarne est construite en partie gauche, qu'il est prévu d'en aligner la baie sur celles des étages inférieurs, que la proportion de l'imposte de la nouvelle baie est toutefois très équilibrée ;

Considérant le vocabulaire hybride de la volumétrie projetée de par la mise en place d'une corniche ouvragée, que celle-ci s'apparente plus à une rehausse de la façade, que cette volumétrie présente un impact important et rompt la composition architecturale de la façade présentant une grande visibilité depuis l'espace public ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir l'expression du dernier étage en supprimant la rehausse de la toiture, qu'une terrasse creusée dans cette dernière pourrait être envisagée dès lors qu'elle présenterait une expression plus discrète depuis la rue ;



Considérant également que l'aménagement de la 2^e chambre laisse présager l'aménagement d'un studio indépendant au vu de la présence d'une cuisine, qu'aucune information n'est fournie à ce sujet, que ce studio ne peut en aucun cas être considéré comme un logement indépendant ;

Considérant qu'en situation de fait la façade a subi plusieurs modifications, que la nouvelle façade projetée en propose une amélioration de par le remplacement des menuiseries actuellement en PVC par du bois, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir un strict retour aux caractéristiques d'origine au vu de la valeur patrimoniale non négligeable de la maison ;

Considérant qu'il est prévu de placer des panneaux photovoltaïques sur les 2 versants de la toiture, que le dessin de ces derniers en coupe est peu précis et qu'il est difficile de vérifier leur conformité, que ceux-ci permettent une amélioration des performances énergétiques de l'immeuble ;

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 se développe dans une parcelle complexe présentant de nombreuses contraintes, que les aménagements, bien que tentant d'en tirer parti, nécessitent des adaptations importantes afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-252** : créer un étage supplémentaire, modifier le gabarit de la toiture et l'accès à la terrasse à l'entresol arrière / een extra verdieping creëren, de grootte van het dak en de toegang tot het mezzanineteras achteraan wijzigen

Rue Franz Gaillard 11

Demandeur / Aanvrager : Madame Caroline Caty & Monsieur Martin André

N° dossier : PU2022-252 / 13/AFD/1857411

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 : un logement duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée et à l'entresol, un logement duplex de 2 chambres aux 1^{er} et 2^e étages, et des combles au dernier niveau ;

Considérant que le bien a fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme, l'une (PU2008-169) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, que ce permis a été délivré en date du 22/10/2008, l'autre (PU2009-95) portant sur la création de terrasses avec modification de volume, que ce permis a été notifié en date du 07/12/2009 ;

Considérant que la présente demande vise à créer un étage supplémentaire, modifier le gabarit de la toiture et l'accès à la terrasse à l'entresol arrière et plus précisément :

- Créer un étage supplémentaire pour aménager 2 chambres supplémentaires pour le logement triplex supérieur ;
- Supprimer la toiture existante et aménager une rehausse vitrée sur toute la largeur de la façade ;
- Modifier le gabarit de la toiture (hauteur et configuration) en toiture avant et arrière ;
- Supprimer l'escalier d'accès depuis le 1^{er} étage vers la terrasse située sur la plateforme arrière et créer une mezzanine à l'entresol supérieur avec extension arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur les travaux concernant le permis (PU1995-100) octroyé le 10/01/1996 (nuisances liées à la terrasse et problèmes de mitoyenneté), sur l'opposition concernant les extensions et la modification de la terrasse du présent projet qui engendreront une perte de luminosité, un sentiment d'enfermement et une prise de mitoyenneté ;

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

Considérant que la demande ne porte pas sur le logement en duplex inférieur (rez-de-chaussée et entresol inférieur arrière) ;

Considérant que l'objectif du projet est de rajouter 2 chambres et une salle de douche afin de créer un logement triplex de 4 chambres, ce qui va dans le sens de la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;



Considérant en outre que le projet est globalement conforme au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant le gabarit peu élevé de l'immeuble (R+1+toiture), et la présence de deux voisins notablement plus hauts (principalement le voisin de droite présentant un mitoyen très présent) ;

Considérant néanmoins que le nouveau gabarit de la toiture, bien que conforme aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, présente une hauteur importante par rapport à la proportion relativement peu élevé de la maison et présente un impact visuel non négligeable ;

Considérant également que le projet ne propose pas une expression cohérente en partie avant et arrière en ce qu'il tient compte des gabarits mitoyens en partie avant mais propose une rehausse mitoyenne très importante en façade arrière du côté gauche accentuant l'enclavement de l'immeuble voisin concerné situé à proximité de l'angle de l'îlot, et provoquant une perte de luminosité ;

Considérant qu'une expression contemporaine est envisageable sur le principe mais qu'il y aurait lieu de revoir la volumétrie à la baisse afin de limiter son impact et de proposer une expression architecturale cohérente sur son ensemble et adaptée à la typologie de l'immeuble ;

Considérant que la suppression de l'escalier menant de la cuisine du 1^{er} étage vers la terrasse arrière permet une meilleure fonctionnalité de la cuisine et un espace plus ouvert ;

Considérant que l'extension du palier intermédiaire, en mezzanine par rapport à la cuisine, permet un accès direct depuis la cage d'escalier principale vers la terrasse ;

Considérant que ces nouveaux aménagements entraînent une très légère extension de l'annexe située à l'entresol supérieur, sans nuire au voisin de gauche (vitrage opaque prévu au niveau de la paroi latérale de l'extension) ;

Considérant par contre que la profondeur de la terrasse est erronée, qu'elle doit être limitée à la profondeur de bâtisse du voisin n°9 (dans le respect du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme), telle que conditionnée dans le permis PU2009-95 ;

Considérant que la note explicative précise que la demande porte également sur le remplacement des châssis existants par des nouveaux châssis bois de ton gris-bleu RAL7011, or le plan de la façade montre des châssis en PVC de teinte blanche cintrés mais sans double cadre au niveau des impostes (les photos montrent une absence de cintrage au niveau des impostes) ;

Considérant que la porte (non représentative de la situation existante d'origine), est maintenue et conservée dans sa teinte non conforme bleu-gris RAL7011, qu'il y a lieu de retrouver sa teinte blanche d'origine ;

Considérant également que le cimentage présente une teinte bleutée non autorisée, qu'il y a également lieu de retrouver la teinte blanche d'origine ;

Considérant que les évacuations de chaudières sont conformes à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion de ce qui précède, que le projet nécessite des modifications afin de rencontrer le bon aménagement des lieux et ne s'intègre pas suffisamment dans le contexte architectural environnant ;

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

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-18** : modifier le volume de la toiture et créer une terrasse arrière / het volume van het dak wijzigen en een achterterras creëren
Rue de Pologne 10



Demandeur / Aanvrager : Madame Pascale HERMAN

N° dossier : PU2023-18 / 13/AFD/1869953

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 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

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

Zone de protection : /

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

- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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.6 (toiture - hauteur)

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

art. 7 (Gabarit des constructions)

art. 11(Couverture des constructions)

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

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

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

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume de la toiture et créer une terrasse arrière et plus précisément :

- Aménager une chambre supplémentaire et un jardin d'hiver dans les combles de la maison ;
- Rehausser le gabarit de la toiture et créer un brisis en toiture avant et arrière ;
- Supprimer les deux corps de cheminée au niveau des combles ;
- Créer une terrasse dans le volume arrière de la toiture ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la création d'une chambre supplémentaire dans une maison unifamiliale va dans le sens de la volonté communale et régionale de création et d'aménagement de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que l'aménagement de cette chambre supplémentaire et de son jardin d'hiver implique toutefois des rehausse du gabarit de la toiture et des murs mitoyens importante, que la volumétrie projetée déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné



"Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant par ailleurs que la configuration des toitures des 3 maisons (n°8-10 et 12), construites en même temps en 1901, a été réalisée différemment par rapport aux plans d'origine (toiture semi-mansardée vers un toit à double pentes) ;

Considérant que ces 3 maisons (n°8-10 et 12) sont reprises en classe 3 (qualité intéressante) du Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" », que les modifications proposées portent atteinte à cet ensemble cohérent ;

Considérant que la nouvelle toiture déroge également à l'article 11 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" » en ce que le brisis n'a pas une pente inférieure à 70°, mais a tout juste une pente à 70° mais à une hauteur moindre de 2m (1,5m), que le terrasson a une pente inférieure à 45° (20°) ;

Considérant l'erreur de représentation concernant les fenêtres du mansard, que l'épaisseur de la toiture devrait apparaître ;

Considérant la configuration incongrue des baies proposées en versant avant, que toute la partie centrale y est inaccessible et obturée par la toiture, que cette situation n'améliore pas les vues du logement et pose problème pour les questions d'accès pour l'entretien des fenêtres ;

Considérant que l'architecte précise en séance que toute la superficie éclairante nette a été comptabilisée dans le calcul de l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la partie obturée ne peut toutefois être prise en compte, que l'habitabilité du logement s'en voit diminuée ;

Considérant que le projet propose de supprimer les deux corps de cheminée, mais qu'aucune photo n'a été fournie par rapport à la qualité architecturale de ceux-ci ;

Considérant que la démolition de la cheminée située dans la chambre peut s'envisager afin de permettre une meilleure utilisation de celle-ci, pour autant que des photos soient fournies permettant de démontrer l'absence de qualité architecturale de celle-ci ;

Considérant que la démolition de celle située entre le jardin d'hiver et la terrasse se justifie pour permettre la réalisation de ceux-ci ;

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

Considérant que la création de la terrasse arrière vient compléter la présence d'une petite cour située au rez-de-chaussée (3 niveaux plus bas), et permettre un espace extérieur restreint à chaque niveau ;

Considérant que la configuration de la terrasse dans le volume de la toiture permet de limiter les nuisances sonores et visuelles vers les propriétés mitoyennes et est envisageable sur le principe, qu'il y aurait toutefois lieu de revoir sa configuration en diminuant les rehausses mitoyennes ;

Considérant que la façade avant ne fait pas l'objet de la demande, mais qu'au vu de sa situation existante de fait, elle n'a pas été réalisée comme dessinée sur les plans de 1901 ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet demande des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-193** : modifier le volume, les façades et le nombre et la répartition des logements et changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement / het wijzigen van het volume, van de gevels en van het aantal en de verdeling van de woningen en het veranderen van de bestemming van het achtergebouw van werkplaats tot woning

Rue de Bordeaux 21

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Marc Detry



N° dossier : PU2021-193 / 13/AFD/1790917

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2023 au 26/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 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 : Ecole communale n°6, rue de Bordeaux, 14

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

application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 Ecole communale n°6 sis 14 rue de Bordeaux ;

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 dans le bâtiment avant, atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, modifier le volume, le relief du sol, les façades et le nombre et la répartition des logements et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale du bâtiment avant en 4 logements dont :
 - 1 logement triplex de 2 chambres au sous-sol, rez-de-chaussée et entresol
 - 1 logement de 1 chambre au 1er étage ;
 - 1 logement de 1 chambre au 2ème étage ;
 - 1 studio au 3ème étage avec mezzanine ;
- Changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement unifamilial de 4 chambres ;
- Exhausser le bâtiment arrière d'un étage (mise en conformité) ;



- Démolir et reconstruire la toiture de l'annexe arrière du bâtiment avant (mise en conformité) ;
- Construire un volume supplémentaire au sous-sol du bâtiment avant (mise en conformité) ;
- Aménager un escalier et une terrasse au 1er étage du bâtiment arrière ;
- Créer une cour anglaise au sous-sol arrière du bâtiment avant et un patio au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
 - Bâtiment arrière : placement d'un nouvel escalier interne, planchers des étages reconstruits ;
 - Bâtiment avant : placement d'un nouvel escalier vers le sous-sol et vers entresol depuis le rez-de-chaussée, construction d'une mezzanine sous combles ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 29/03/2022 libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réclamation introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée 28/02/2022 au 14/03/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/03/2022 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 21/03/2022 ;

Considérant qu'au vu des superficies et de la hauteur de l'immeuble, une division en plusieurs logements du bâtiment avant est envisageable sur le principe ;

Considérant toutefois que les typologies proposées (1 studios, 2 appartements de 1 chambre et 1 appartement de 2 chambres) ne rencontrent pas 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 en ce que le programme ne propose pas une majorité de logements de grande taille ;

Considérant que les aménagements proposés engendrent de nombreuses et systématiques dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

À l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la superficie insuffisante des deux chambres des logements de 1 chambre ;

À l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la hauteur sous plafond de la chambre principale du logement de 2 chambres, de l'échappée de l'escalier y donnant accès, de la mezzanine sous combles, du bureau et du salon TV au sous-sol ;

À l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairage insuffisant du séjour du 2e et 3e étages, du salon TV et du bureau au sous-sol, malgré la création d'une cour anglaise ;

Considérant la faible qualité du séjour du logement de 2 chambres proposé sur le rez-de-chaussée et le sous-sol avant (espace mono-orienté présentant uniquement un éclairage et une ventilation possible côté rue nuisant à l'intimité du logement) ;

Considérant que l'aménagement de pièces de vie au sous-sol n'est pas souhaitable et prive de plus l'immeuble d'un local de rangement commun de taille généreuse ;

Considérant également qu'il est prévu de supprimer la citerne, qu'aucune justification n'est fournie à ce sujet, que cette suppression est dommageable en termes de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la démolition / reconstruction de la toiture de l'annexe arrière sous la forme d'une toiture à 1 seul versant induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et une rehausse mitoyenne non négligeable ;

Considérant que la distance importante entre le bâtiment avant et arrière permet d'y aménager un logement supplémentaire sans porter atteinte à l'intimité des logements du bâtiment avant, que le changement de destination de l'atelier est dès lors bienvenu ;



Considérant que la volumétrie du bâtiment arrière présente un étage supplémentaire par rapport aux plans des archives engendrant des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu des photos fournies, la construction semble toutefois avoir été édifiée comme cela à l'origine ;

Considérant que l'ajout d'une plateforme de terrasse extérieure au 1er étage avec escalier d'accès ajoute une construction supplémentaire en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme à l'intérieur de l'ilot déjà densément bâti, que la profondeur de la parcelle permet d'y aménager des espaces de jardin de taille généreuse pour le bâtiment avant et arrière au rez-de-chaussée sans avoir à ajouter un tel ouvrage ;

Considérant que le séjour du logement arrière présente une dérogation importante à l'article 4 (hauteur sous plafond) de la partie cuisine (2,16m) nuisant à sa bonne habitabilité, que l'échappée de l'escalier menant au 2e étage, le bureau et la salle de bain du 2e étage présentent également une hauteur insuffisante ;

Considérant que la création d'un patio permet d'éclairer les locaux situés à l'arrière et d'offrir une lumière traversante au séjour du logement, que cette modification est bienvenue ;

Considérant toutefois l'absence d'informations quant aux dimensions des fenêtres de toiture des pièces de vie du 2e étage, qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les modifications en façade avant dénaturent et appauvrissent l'aspect architectural de l'immeuble ;

Remplacement des châssis en bois par du PVC sans respect du cintrage et sans prévoir d'allège pleine moulurée pour la porte-fenêtre du 1er étage ;

Considérant l'absence de précisions quant à la teinte de la porte d'entrée ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 16/06/2022, que la demande modifiée visait à modifier le volume, les façades et le nombre et la répartition des logements et changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale du bâtiment avant en 3 logements dont :
 - 1 logement triplex de 2 chambres au sous-sol, rez-de-chaussée et entresol
 - 1 logement de 1 chambre au 1er étage ;
 - 1 logement 3 chambres aux 2ème et 3e étages ;
- Changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement unifamilial de 4 chambres ;
- Exhausser le bâtiment arrière d'un étage (mise en conformité) ;
- Démolir et reconstruire la toiture de l'annexe arrière du bâtiment avant (mise en conformité) ;
- Construire un volume supplémentaire au sous-sol du bâtiment avant (mise en conformité) ;
- Démolir et reconstruire la toiture de l'annexe arrière du bâtiment avant ;
- Aménager un escalier et une terrasse au 1er étage du bâtiment arrière ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
 - Bâtiment arrière : placement d'un nouvel escalier interne, planchers des étages reconstruits ;
 - Bâtiment avant : placement d'un nouvel escalier vers le sous-sol et vers entresol depuis le rez-de-chaussée, construction d'une mezzanine sous combles ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;

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

(...)

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



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/09/2022 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 10/10/2022 (la CRMS émet un avis favorable concernant l'affectation des deux entités. Elle précise que ces modifications d'affectation et que la rénovation n'auront pas d'impact sur le bien classé situé en face. Elle demande cependant de porter une attention particulière au traitement des menuiseries en façade avant. La porte cochère, qui n'est déjà plus celle d'origine, sera une nouvelle fois remplacée. L'Assemblée demande de la refaire dans une esthétique néoclassique, en bois, et en s'inspirant - pour les détails - des portes historiques conservées dans le quartier. La CRMS précise également qu'elle est n'est pas favorable aux châssis de fenêtres en PVC et qu'elle souhaite leur remplacement par des menuiseries en bois, peintes en blanc) ;

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, le nombre de logements dans le bâtiment a été réduit de 4 à 3, que le logement du 1er étage a été rendu globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que le bureau et la cour anglaise au sous-sol arrière ont été supprimés au profit d'une cave privative, que cette modification est bienvenue ;

Considérant toutefois que les remarques émises par la commission de concertation concernant le logement se développant du sous-sol à l'entresol restent d'actualité, que le séjour proposé au rez-de-chaussée reste de faible qualité (espace mono-orienté présentant uniquement un éclairage et une ventilation possible côté rue nuisant à l'intimité du logement) et que le sous-sol ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie comme en témoignent les dérogations aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'amélioration de l'habitabilité de la chambre de l'entresol nécessite la reconstruction de l'annexe arrière afin d'obtenir une hauteur sous plafond suffisante, que la volumétrie projetée déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que ladite chambre, bien que reconstruite, présente un éclairage insuffisant nuisant à son confort ;

Considérant dès lors que la liaison du rez-de-chaussée et du 1er étage permettrait d'y aménager un logement en duplex qualitatif de plusieurs chambres plus adapté à la configuration des lieux sans devoir aménager de pièces de vie au sous-sol et sans devoir augmenter la volumétrie construite ;

Considérant que le reportage photo fourni laisse apercevoir un plafond mouluré et un arc de porte patrimoniallement non négligeables dans la pièce avant au 2e étage, que les cloisonnements projetés portent atteinte à la préservation de ces éléments de décors ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la légende dudit reportage est erronée, qu'il s'agit des pièces du 1er étage, qu'il y aurait lieu de veiller à la préservation de l'ensemble des décors ;

Considérant que le séjour et la chambre 2 du duplex supérieur dérogent à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation pour la chambre découle toutefois de la configuration des baies d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond généreuse ;

Considérant que l'éclairage du séjour pourrait aisément être amélioré par le placement de fenêtres de toiture supplémentaires ;

Considérant que la mezzanine sous combles présente une hauteur sous plafond insuffisante, qu'il y aurait lieu de limiter son usage au strict espace de rangement ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en PVC blanc par des châssis en bois blanc se rapprochant des caractéristiques d'origine, que la légende indique toutefois que des grilles de ventilation seront placées, qu'il y a lieu de s'assurer que celles-ci seront invisibles depuis l'espace public ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir une allège pleine sous la forme de panneaux en bois moulurés pour la porte-fenêtre du 1er étage et d'aligner les impostes des châssis du rez-de-chaussée à celle de la porte d'entrée pour retrouver l'expression de la façade d'origine ;

Considérant que la teinte de la porte d'entrée n'est toujours pas mentionnée, qu'une teinte blanche permettrait de retrouver une harmonie de l'ensemble des menuiseries ;

Considérant que les plans indiquent un accès à la citerne d'eau de pluie supposée, que le formulaire d'annexe I remis n'en mentionne aucune, qu'il y aurait lieu de le mettre à jour en conséquence ;

Considérant qu'aucune modification n'a été apportée à la volumétrie du bâtiment arrière, que la terrasse et l'escalier d'accès extérieurs soulèvent toujours les mêmes remarques ;



Considérant également que les dérogations à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont maintenues pour la partie cuisine, l'échappée de l'escalier menant au 2e étage, le bureau et la salle de bain du 2e étage du logement arrière ;

Considérant que les dimensions des fenêtres de toiture des pièces de vie du 2e étage ne sont toujours pas mentionnées, qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que 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:

- *N'aménager qu'un seul logement sur le rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment avant en supprimant l'annexe arrière et les pièces de vie au sous-sol et en veillant à conserver l'ensemble des décors intérieurs (cheminées, moulures des plafonds, portes,..) ;*
- *Limiter l'usage de la mezzanine au strict espace de rangement ;*
- *Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour du duplex supérieur dans le bâtiment avant (agrandissement ou ajout de fenêtres de toiture) ;*
- *Prévoir des menuiseries en bois blanc pour l'ensemble de la façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (cintrage, grilles de ventilation invisibles depuis l'espace public, allèges pleines de la porte-fenêtre, alignement des impostes du rez-de-chaussée,..) ;*
- *Maintenir la citerne d'eau de pluie existante et corriger le formulaire d'annexe I en conséquence ;*
- *Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la cuisine, l'échappée de l'escalier, le bureau et la salle de bain du logement arrière ;*
- *Supprimer la terrasse et son escalier d'accès au 1er étage du bâtiment arrière ;*
- *Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie du 2e étage du bâtiment arrière ;*
- *Respecter l'article 62 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 – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente + fiche descriptive).

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un deuxième projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 30/05/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume, les façades et le nombre et la répartition des logements et changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale du bâtiment avant en 2 logements dont :
 - 1 duplex au sous-sol arrière et rez-de-chaussée
 - 1 logement de 5 chambres aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages ;
- Changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement unifamilial de 4 chambres ;
- Exhausser le bâtiment arrière d'un étage (mise en conformité) ;



- Démolir et reconstruire la toiture de l'annexe arrière du bâtiment avant et y aménager une terrasse ;
- Construire un volume supplémentaire au sous-sol du bâtiment avant (mise en conformité) ;
- Réaliser des travaux structurels dans le bâtiment arrière : placement d'un nouvel escalier interne, planchers des étages reconstruits ;
- Réaliser des travaux structurels dans le bâtiment avant : placement d'un nouvel escalier vers le sous-sol depuis le rez-de-chaussée, construire une mezzanine sous combles ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée 12/06/2023 au 26/06/2023 ;

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

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

Considérant que le projet modifié répond à plusieurs des conditions de la commission de concertation du 25/10/2022, à savoir :

- La limitation de l'usage de la mezzanine du bâtiment avant au strict espace de rangement ;
- L'ajout de fenêtres de toiture pour les pièces sous combles du bâtiment avant afin de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- La suppression de la terrasse et son escalier d'accès au 1^{er} étage du bâtiment arrière ;
- L'ajout de fenêtres de toiture pour la chambre sous combles du bâtiment arrière afin de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Le maintien de la citerne d'eau de pluie existante et la correction du formulaire d'annexe I en conséquence ;
- Le respect de l'article 4 du titre II du Règlement régional pour la cuisine (suppression de l'estrade) et l'échappée de l'escalier (révision de sa configuration) du bâtiment arrière ;
- La suppression de l'annexe infractionnelle à l'entresol ;

Considérant que les plans modifiés proposent également la démolition et reconstruction de la toiture de l'annexe existante et l'aménagement d'une terrasse sur cette dernière, que le projet nécessite dès lors de repasser par des actes d'instruction en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant également que la condition de la commission de concernant le fait de n'aménager qu'un seul logement sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage du bâtiment avant n'est pas remplie ;

Considérant en effet que le maintien de l'ensemble des décors intérieurs (cheminées, moulures des plafonds, portes ..) et la hauteur sous plafond très conséquente du rez-de-chaussée rendent très complexe le placement d'un escalier vers le 1^{er} étage afin d'aménager un duplex ;

Considérant que le projet propose d'aménager un studio qualitatif et de superficie généreuse sur le rez-de-chaussée et sous-sol arrière permettant de conserver les décors et la configuration traversante des pièces d'origine et de ne prévoir qu'un seul grand logement de 5 chambres du 1^{er} au dernier étage ;

Considérant dès lors que la densité des logements est diminuée de 3 à 2 unités, que le projet propose une majorité de très grands logements (4 et 5 chambres) et répond de la sorte à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le studio déroge à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la démolition de l'allège de la baie arrière, par exemple, permettrait de s'y conformer ;

Considérant que la création d'une cour anglaise n'est plus justifiée pour un espace de dressing au sous-sol, que sa suppression permettrait d'offrir un accès au jardin depuis le studio ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de délimiter la zone de jardin appartenant à la maison unifamiliale en fond de terrain et celle à disposition du studio par un aménagement paysager (haies et autres arbustes) ;



Considérant qu'une cave privative par logement est prévue au sous-sol et un vaste local vélo accessible de plain-pied au rez-de-chaussée, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y aurait lieu de préciser l'appartenance de la cave à gauche contre le local poubelle ;

Considérant qu'une citerne est représentée en façade arrière au rez-de-chaussée, que celle-ci ne figure toutefois pas sur les plans du sous-sol, qu'il y a lieu de se conformer à l'avis de la commission de concertation précédente et de la maintenir ;

Considérant que la démolition / reconstruction de la toiture de l'annexe de droite au rez-de-chaussée, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, fait suite à la démolition de l'annexe infractionnelle à l'entresol nécessitant d'en reconsolider la structure et s'implante à la même hauteur que l'annexe d'origine, que celle-ci n'induit dès lors pas d'impact sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que la terrasse aménagée au 1^{er} étage est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa configuration contre un mur mitoyen de grande hauteur à droite et à distance de la limite mitoyenne de gauche permet de ne pas induire de vues problématiques vers le voisinage ;

Considérant toutefois que l'augmentation de la densité de l'immeuble et l'ajout de constructions devrait s'accompagner d'une amélioration de ses qualités esthétiques et végétales, qu'il y aurait lieu de prévoir la zone de retrait de la terrasse sous la forme d'une toiture verte extensive ;

Considérant que le mur mitoyen de l'ancienne annexe à l'entresol vers le n°19 est maintenu, qu'il y aurait lieu de l'abaisser au niveau de l'acrotère de la nouvelle toiture afin de désenclaver la propriété concernée ;

Considérant que le séjour et la chambre 2 du logement des étages présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois faible et compensée par une hauteur sous plafond et une superficie généreuse pour chacune des pièces de vie et est dès lors acceptable ;

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 son emprise ;

Considérant que le bureau au 2^e étage du bâtiment arrière a été transformé en local de rangement, que la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ne nuit dès lors plus à l'habitabilité de cette pièce ;

Considérant que la salle de bain dispose toujours d'une hauteur sous plafond partiellement inférieure à 2,20m, que l'ajout d'une fenêtre de toiture au-dessus du WC permet toutefois de rendre son accès praticable et limite la dérogation ;

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

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, sous réserve d'un avis favorable du service d'incendie et d'aide médicale urgente, à condition de:

- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le studio du rez-de-chaussée ;**
- **Supprimer la cour anglaise, prévoir un accès au jardin depuis le studio et délimiter la zone de jardin appartenant à la maison unifamiliale en fond de terrain et celle à disposition du studio par un aménagement paysager (haies et autres arbustes) ;**
- **Préciser l'appartenance de la cave à gauche contre le local poubelle ;**
- **Prévoir une toiture verte extensive sur la zone de retrait de la terrasse au 1^{er} étage ;**
- **Abaisser la hauteur du mur mitoyen de l'annexe de l'entresol à démolir au niveau de l'acrotère de la nouvelle toiture ;**
- **Prévoir des menuiseries en bois blanc pour l'ensemble de la façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (cintrage, grilles de ventilation invisibles depuis l'espace public, allèges pleines de la porte-fenêtre, alignement des impostes du rez-de-chaussée,..) ;**



- **Respecter l'article 62 pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Maintenir la citerne d'eau de pluie existante et la représenter sur les plans du sous-sol ;**
- **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). Les dérogations aux articles 4 et 6 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 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-4** : modifier la façade, placer une enseigne et une tente solaire / het wijzigen van de gevel, het plaatsen van een uithangbord en van een zonnentent
Chaussée d'Alseberg 38

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Yakup Kaplan

N° dossier : PU2023-4 / 13/AFD/1868043

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 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

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: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 20 (Vitrines)

art. 25 (Balcons et barres d'appui)

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 2/06/1995 pour la modification de la façade au rez-de-chaussée et les transformations intérieures (wc dans les caves), sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme de régularisation avait été introduite à l'époque (PU 1995-84), mais que cette demande n'a jamais abouti (avis défavorable du Collège des Bourgmestre et Echevins du 05/07/1996) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU2017-172) visant à changer l'utilisation du commerce et la destination du logement de droite en café et étendre le café vers les sous-sols, changer la destination du logement lié au magasin de gauche en commerce, faire des travaux structurels intérieurs, modifier la façade et aménager un escalier de secours et des passerelles en intérieur d'ilot, que ce permis a été notifié en date du 23/05/2019 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 2 commerces au rez-de-chaussée (magasin et café), 16 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade, placer une enseigne et une tente solaire et plus précisément :

- Modifier les châssis des étages et les vitrines des commerces au rez-de-chaussée ;
- Modifier les ferronneries aux étages ;
- Modifier les portes d'entrée des commerces au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023 ;

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

Considérant que le dernier permis d'urbanisme octroyé (PU2017-172) était notamment conditionné à la remise de la façade avant en état conformément aux règlements en vigueur et à la configuration de la façade ;

Considérant que cette condition n'a pas été respectée, que les châssis des étages de l'immeuble dérogent toujours aux articles 15 et 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'ils ne respectent pas les caractéristiques d'origine que ces derniers présentent des divisions variées et des proportions disparates suivant les étages, que cela dénature et appauvrit la composition générale et compromet l'harmonie de la façade ;

Considérant que ces mêmes dérogations se répètent pour les châssis des portes fenêtres aux balcons qui ne présentent pas d'allège pleine tendant également à appauvrir et simplifier la façade ;

Considérant également l'atteinte à la composition générale induite par le manque d'impostes aux châssis du 1^{er} étage ;

Considérant que les actuelles ferronneries aux baies dérogent à l'article 25 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que leur modèle varie aussi selon les étages, que cela renforce le manque d'harmonie de la façade

Considérant dès lors que les remarques émises dans le cadre de l'instruction du PU2017-172 restent d'actualité et qu'il y a lieu de prévoir des ferronneries et menuiseries conformes à l'origine ;

Considérant que le projet propose une modification des deux devantures commerciales par rapport au dessin octroyé par le PU2017-172, que ce dernier était erroné en ce qui concerne le niveau de la porte d'entrée du commerce de gauche et du soubassement en pierre ;



Considérant en effet que les photos fournies laissent apercevoir que la porte de gauche ne présente qu'une seule marche et le soubassement une hauteur réduite, que la composition proposée dans le permis précédent n'est dès pas conforme à la situation de l'immeuble et difficilement réalisable ;

Considérant que la porte du commerce de gauche déroge à l'article 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que la hauteur du panneau inférieur en bois mouluré est rehaussée suite au problème de niveaux soulevé, que les parties pleines des 3 portes du rez-de-chaussée sont toutefois alignées et présentent un ensemble cohérent, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les deux devantures commerciales projetées dérogent à l'article 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que le dessin d'origine est légèrement simplifié (suppression des petits bois des vitrines), que ces modifications sont toutefois mineures et ne dévalorisent pas l'expression architecturale des vitrines ;

Considérant que les photographies fournies révèlent que la porte d'entrée des logements n'a pas encore été remplacée conformément au PU2017-172, mais que la situation projetée fournie prévoit de s'y conformer ;

Considérant qu'il est prévu de supprimer les enseignes infractionnelles et de placer une enseigne parallèle conforme, que ces modifications sont bienvenues ;

Considérant que la tente solaire placée au-dessus de la devanture du commerce de droite est conforme aux règlements d'urbanisme vigueur et présente une intégration satisfaisante ;

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

- **Prévoir des garde-corps et des châssis conformes aux caractéristiques d'origine (dessin des ferronneries, division tripartite des châssis, proportion des impostes,...) ;**

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

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-24** : modifier la façade au rez-de-chaussée et sa vitrine commerciale (modifier le PU 2020-222) / het wijzigen van de gevel van de begane grond en de commerciële vitrine (het wijzigen van VS 2020-222)

Rue de la Victoire 52

Demandeur / Aanvrager : Expertibat S.R.L. - Mr Alloul

N° dossier : PU2023-24 / 13/AFD/1871454

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

DEROGATIONS : /

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

Considérant que le bien est repris par défaut 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 (PU2020-222) portant sur la modification du nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs et les façades, que ce permis a été notifié en date du 30/08/2021 ;



Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade au rez-de-chaussée et sa vitrine commerciale (permis modificatif du PU 2020-222) et plus précisément :

- Modifier la porte d'entrée des logements ;
- Modifier la vitrine commerciale

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

Considérant que les modifications projetées sont justifiées par la volonté de retrouver une composition du rez-de-chaussée plus en adéquation avec le langage architectural de l'immeuble et de proposer une vitrine plus qualitative pour le futur commerce ;

Considérant que le projet conserve les éléments ornementaux existants (trumeaux décorés), les matériaux d'origine (soubassement en pierre bleue) et propose une teinte blanche pour les menuiseries, que celle-ci présente une intégration harmonieuse avec la teinte des étages de l'immeuble ;

Considérant que la composition de la vitrine commerciale est revue en déplaçant la porte d'entrée au centre, que sa configuration s'intègre harmonieusement au reste de la façade, que les menuiseries s'inspirent des caractéristiques d'origine (allèges pleines, panneaux de bois moulurés, matériau bois et teinte blanche) ;

Considérant que la porte d'entrée menant aux logements est remplacée, que cette dernière présente une composition sous la forme de panneaux en bois moulurés s'inspirant des portes d'origine des immeubles présents dans la rue, que sa composition s'aligne à celle de la vitrine afin de retrouver un ensemble cohérent ;

Considérant que la pose de panneaux moulurés en bois au-dessus de la vitrine et de la porte d'entrée s'inspire des devantures commerciales d'époque et offre une esthétique qualitative ;

Considérant cependant que la légende de la façade projetée mentionne le placement d'un volet déroulant pour la vitrine commerciale, que dans les plans fournis le caisson de ce dernier n'est pas représenté et que pour une meilleure intégration à la nouvelle composition, ce dernier ne peut être perceptible depuis l'espace public ;

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

- **Prévoir le caisson pour le volet déroulant de la devanture commerciale non perceptible depuis l'espace public ;**



Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-64** : placer des panneaux solaires sur le versant avant de la toiture / het plaatsen van zonnepanelen aan de voorkant van het dak
Avenue Ducpétiaux 115

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Marc-Fabian Naether
 N° dossier : PU2023-64 / 13/AFD/1898037

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2023 au 19/06/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typische woongebied

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

BBP: Gemeentelijk bouwreglement

GemSV : Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk »

Vrijwaringszone : gevangenis van Sint-Gillis en Antoine Delporleplein n°2

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
 toepassing van art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken

AFWIJkingen:

Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening "Stadhuis Wijk":
 art. 13 (Bedekkingsmaterialen)

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

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

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



Overwegende de wettelijke toestand van het gebouw: 1 woning op de begane grond en de eerste verdieping, 1 woning op de tweede en derde verdiepingen;

Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van zonnepanelen aan de voorkant van het dak betreft:

Overwegende dat de aanvraag is vrijgesteld van het advies van de brandweerdienst overeenkomstig artikel 2 van de AV van 18/10/2018;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 05/06/2023 tot 19/06/2023 geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het gunstig advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 08/06/2023 (volgens de KCML hebben de voorgestelde zonnepanelen geen negatieve impact op de zichten van en naar het tegenoverliggende, beschermde gevangeniscomplex. Op erfgoedvlak roept deze installatie dan ook geen bezwaar op);

Overwegende dat de vergunningsaanvraag wordt gevraagd om 6 zonnepanelen op het dak te plaatsen om duurzaam en koolstofarm elektriciteit zelf op te wekken voor de woningen, dat deze verbetering van de energieprestaties van het gebouw wenselijk is;

Overwegende dat de panelen op de voorkant van het dak zijn geplaatst om van een optimale oriëntatie op het zuiden te profiteren, dat de grote hoogte van het gebouw het mogelijk maakt hun zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte aanzienlijk te beperken;

Overwegende dat, hoewel ze afwijken aan het artikel 13 van de gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening "Stadhuis Wijk", zijn de panelen slechts in geringe mate zichtbaar vanaf het plein voor de gevangenis ;

Overwegende ter afsluiting dat het impact van de aanwezigheid van de panelen beperkt is en de architectonische samenhang van het gebouw niet aantast, en dat zij de energieprestaties van de woning aanzienlijk verbeteren;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw

De afwijking aan artikel 13 van de gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening "Stadhuis Wijk" is toegestaan voor de bovenvermelde motieven.



Point 17.

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

Avenue des Villas 63

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Albert Codinach et Madame Isabelle Van Steenkiste

N° dossier : PU2023-54 / 13/AFD/1896810

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

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)



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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-223) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, modifier le volume, agrandir la terrasse du rez-de-chaussée tout en plaçant un nouvel escalier menant au jardin et aménager une terrasse au dernier étage, que ce permis a été notifié en date du 05/11/2019 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : 1 logement au sous-sol et rez-de-chaussée, 1 logement au 2^e étage, 1 logement au 2^e étage et combles ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre des logements (rétablir une maison unifamiliale) et le volume, aménager des terrasses et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Revenir à la situation d'origine d'une maison unifamiliale ;
- Construire une annexe à l'arrière du rez-de-jardin au rez-de-chaussée et rehausser l'annexe de gauche existante ;
- Aménager une terrasse au rez-de-jardin, une terrasse au rez-de-chaussée, un balcon aux 1^{er} et 2^e étages et une terrasse au dernier étage ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Sous-sol : créer une baie entre la pièce arrière et la salle de bain, aménager un escalier entre le RDC et le sous-sol dans la pièce arrière
 - RDC : ouvrir le mur entre l'annexe et la pièce arrière
 - R+1 : agrandir les baies dans les murs entre la pièce centrale et les pièces avant et arrière, créer une baie vers l'annexe à l'entresol depuis le palier de la cage d'escalier
 - R+2 : agrandir la baie dans le mur entre la pièce centrale et arrière, ouvrir le mur vers la cage d'escalier
 - R+3 : agrandir la baie dans le mur entre les 2 pièces

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023, 2 réactions ont été introduites portant sur :

- La qualité globale du projet et le retour bienvenu à une maison unifamiliale ;
- La rehausse du mur mitoyen qu'implique l'aménagement de la terrasse et la potentielle perte d'intimité induite par le fait que la terrasse surplombe et dépasse le bâti existant ;
- La volumétrie de l'extension qui dépasse le profil mitoyen le plus profond ;
- Les vues potentielles vues plongeantes depuis la terrasse prévue au rez-de-chaussée ;
- Les potentielles vues obliques depuis le balcon du 2^e étage vers les propriétés voisines ;

Considérant le report d'avis de la commission de concertation du 20/06/2023 en vue d'une visite sur place ;

Considérant que la visite sur place a permis de constater que la mise en œuvre du permis avait déjà été entamée de manière infractionnelle ;

Considérant que le retour à une maison unifamiliale répond à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants et est bienvenu sur le principe ;



Considérant que la construction d'une annexe supplémentaire en façade arrière du rez-de-jardin au rez-de-chaussée est justifiée par la volonté d'offrir plus d'ampleur et de luminosité à la pièce de cuisine, qu'il s'agit d'une maison de 5 chambres et que des pièces de vie généreuses accompagnent ce nombre de chambres ;

Considérant que la volumétrie projetée induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que ladite annexe dépasse le profil mitoyen le plus profond et le moins profond de plus de 3m sans retrait de 3m ;

Considérant toutefois que celle-ci vient s'implanter contre l'annexe de la cuisine existante et dans l'alignement de cette dernière et n'induit dès lors aucun impact sur la propriété de droite, qu'elle ne dépasse que de 55cm le profil mitoyen le plus profond à gauche et que la rehausse mitoyenne qu'elle nécessite est limitée ;

Considérant que le niveau de la toiture de l'annexe existante à droite est rehaussé afin de s'aligner à celui de la nouvelle annexe, que cette modification induit à nouveau des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et une perte en ensoleillement et en luminosité non négligeable pour la propriété du n°61 ;

Considérant que l'ajout d'une terrasse supplémentaire au rez-de-chaussée nécessite à nouveau une rehausse du mur mitoyen vers le n°65 et induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la maison dispose déjà d'une terrasse et d'un vaste jardin accessible via l'escalier interne de la cuisine ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de réduire l'emprise de la terrasse en prévoyant un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche afin de supprimer la rehausse et de limiter les dérogations et les constructions dans l'intérieur de l'ilot ;

Considérant que les balcons aménagés aux 1^{er} et 2^e étages sont de taille restreinte, conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme et ne nécessitent pas de modification des constructions mitoyennes, que ceux-ci sont uniquement à l'usage des chambres attenantes et sont dès lors peu susceptibles d'induire des nuisances sonores et visuelles préjudiciables, que leur configuration rend ces constructions acceptables ;

Considérant que le séjour au rez-de-chaussée présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois faible et compensée par des superficies et hauteurs sous plafond très généreuses ;

Considérant que la configuration en enfilade du rez-de-chaussée est conservée, que la pièce centrale et avant présentent des décors intérieurs remarquables (cheminées, moulures, portes, fresques murales, ...), qu'il y aura lieu de s'assurer de les maintenir apparents ;

Considérant que des techniques ont été placées contre le mitoyen de gauche et le mur porteur entre la pièce centrale et avant, que celles-ci ont nécessité une démolition partielle des moulures du plafond patrimonial très riche, qu'il y a lieu de les déplacer et de s'assurer de la restauration du plafond ;

Considérant que les nouveaux cloisonnements projetés aux 1^{er} et 2^e étages se font au détriment des qualités spatiales et de la proportion des espaces et ne permettent pas la préservation des éléments de décors intérieurs à la valeur patrimoniale non négligeable (suppression des cheminées de toutes les pièces, cloisons rompant la continuité des plafonds moulurés, suppression de l'enfilade des pièces,...) ;

Considérant que lors de la visite sur place du 29/06/2023, il est apparu que toutes les cheminées des étages ont déjà été démolies, qu'il s'agit d'une perte patrimoniale non négligeable et regrettable pour cet immeuble ;

Considérant que les pièces existantes permettent des aménagements qualitatifs en limitant les cloisonnements supplémentaires, qu'il y aurait lieu de revoir la configuration des étages en ce sens ;

Considérant que les demandeurs précisent en séance que l'aménagement d'une kitchenette et d'une salle de douche au dernier étage permettra aux grands-parents de ne pas avoir à descendre jusqu'au rez-de-chaussée et de bénéficier d'un petit espace indépendant lors de leurs visites fréquentes ;

Considérant que le PU2015-223 prévoyait la construction d'une annexe au 2^e étage et l'aménagement d'une terrasse au dernier étage, que celles-ci n'ont pas été réalisées, que la présente demande les sollicite à nouveau ;

Considérant que ces constructions induisent une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les remarques émises pour l'ancien permis restent d'actualité, que la terrasse projetée jouxte une terrasse similaire (mais irrégulière) sur la parcelle voisine (n°65), que le mur mitoyen avait été partiellement rehaussé probablement lors de l'aménagement de cette dernière, que le présent projet permet de limiter les vues préjudiciables de part et d'autre et permet au propriétaire voisin de légaliser sa terrasse par la suite ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, 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 nécessite des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- **Ne pas modifier le niveau de l'annexe de droite existante et supprimer la rehausse mitoyenne vers le n°61 en conséquence ;**
- **Réduire l'emprise de la terrasse du rez-de-chaussée en prévoyant un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche et supprimer la rehausse mitoyenne en conséquence ;**
- **Maintenir les cheminées et décors muraux au rez-de-chaussée, maintenir les plafonds moulurés apparents et les restaurer en supprimant les gaines techniques réalisées ;**
- **Revoir les aménagements des 1er et 2e étages en supprimant les cloisonnements projetés, en préservant la configuration des pièces d'origine (espace traversant, largeur de la travée de service) et en veillant à restituer les plafonds moulurés à l'identique et à supprimer les gaines techniques réalisées ;**
- **Ne pas aménager de logement indépendant au dernier étage (maintien du caractère unifamilial de l'immeuble) ;**

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 –).

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.