



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 19 septembre 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 19 september 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. Culot

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

Urbanisme / Stedenbouw : M. Aiad

Patrimoine / Erfgoed :

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Moeneclae

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-42 : diviser la maison unifamiliale en 3 logements avec extension d'annexes, travaux structurels, création de lucarnes (avant et arrière) et modifier la façade arrière / Verdelen van de eengezinswoning in 3 woningen met uitbreiding van bijgebouwen, ruwbouw, maken van dakkapel (voor en achter) en wijziging van de achtergevel : Rue du Métal 37</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur David Anciaux</p>
Point 3. 10:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-164 : étendre le funéraire au sous-sol, effectuer des modifications structurelles, des aménagements intérieurs et extérieurs et des châssis / het uitbreiden van het uitvaartcentrum naar de kelder, het maken van structurele aanpassingen, binnen- en buiteninrichting en raamwerken : Rue de Hollande 51</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Société Centrale de Crémation - S.R.L. (Michel)</p>
Point 4. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-203 : transformer partiellement une maison unifamiliale dans le bâtiment avant en hébergement touristique, avec placement d'un ascenseur, réalisation de travaux structurels, augmentation de volume, création d'une terrasse, et régularisation de la façade avant, et changement de destination des bâtiments central et arrière de dépôt/atelier en logements avec création d'un escalier extérieur et d'une terrasse / Gedeeltelijke verbouwing van een eengezinswoning in het voorgebouw tot toeristische woning, met plaatsing van een lift, structurele werkzaamheden, vergroting van het volume, aanleg van een terras en regularisatie van de voorgevel, en verandering van het gebruik van het centrale en achterste gebouw van een magazijn/werkplaats in een woning met aanleg van een buitentrap en een terras. : Rue Capouillet 32</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SYSTEMS BELGIUM DATACHECKER</p>
Point 5. 11:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-154 : rétablir 2 immeubles distincts et un mur de clôture, transformer le n°39 en immeuble de rapport de 4 logements et le n°37 en résidence étudiante (logement collectif), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het opnieuw oprichten van 2 afzonderlijke gebouwen en een scheidingsmuur, het verbouwen van n°39 tot een appartementsgebouw van 4 woningen en van n°37 tot een studentenresidentie (collectieve huisvesting), het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel : Rue Henri Wafelaerts 37</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : MIVESA (MIDOUNI)</p>
Point 6. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-73 : prolonger le logement du 3e étage dans les combles avec modification du volume et réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van de derde verdieping tot de zolder met wijziging van het volume en uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras : Rue Arthur Diderich 45</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Yann Le Pors</p>
Point 7. 14:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-43 : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la destination du rez-de-chaussée de magasin à atelier pour le bâtiment arrière / het wijzigen van het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de bestemming van de begane grond van opslagplaats naar atelier voor het achtergebouw : Rue de la Source 5</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GREEN CARE (Gruber)</p>
Point 8. 15:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-93 : prolonger le logement du 3e étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs du commerce avec travaux structurels, placer une hotte non domestique et modifier les façades / de uitbreiding van de woning van de derde verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binneninrichtingen van het handel met structurele werken, het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap en de wijziging van de gevels : Rue Guillaume Tell 1</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Mustafa Hascelik</p>
Point 9. 15:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-236 : couvrir la cour et créer un logement supplémentaire dans les combles avec travaux structurels, aménagement de fenêtres de toit et d'une</p>



	<p>lucarne, et modification des châssis en façade avant / Het overdekken van de binnenplaats en het creëren van een extra woning op zolder met constructiewerken, het plaatsen van dakramen en een dakkapel, en het wijzigen van de ramen aan de voorgevel. : Chaussée de Charleroi 259</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : INTERACT International SA - Madame Coumans</p>
Point 10. 16:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-101 : modifier les aménagements intérieurs du duplex supérieur avec travaux structurels, le volume et aménager deux terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de bovenste duplex met structurele werken, het volume en het aanleggen van twee terrassen : Rue de l'Hôtel des Monnaies 149</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Sigrid DE KJERULF</p>
Point 11. 16:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-73 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de snack à brasserie (café/restaurant), la façade, placer une hotte et une enseigne lumineuse / het wijzigen van het gebruik van de commerciële gelijkvloers van snack naar brasserie (café/restaurant), de gevel, het plaatsen van een afzuigkap en een lichtgevende uithangbord : Parvis Saint-Gilles 10</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Dogan Atasoy</p>
Point 12. 16:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-89 : changer la destination d'une partie des bureaux du rez-de-chaussée en commerce de service (centre esthétique) / de verandering van een deel van de kantoren op de begane grond tot dienstenhandel (schoonheidscentrum) : Rue Bosquet 47</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Bouchra Al Mehraj</p>
Point 13. 17:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-103 : changer l'utilisation du magasin au rez-de-chaussée en café, modifier la façade avec réalisation de travaux structurels et placer une tente solaire / het wijzigen van het gebruik van het handel op de begane grond tot café, de wijziging van de gevel met uitvoering van structurele werken en het plaatsen van een zonnentent : Chaussée de Charleroi 91</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : STELLA (Abou Fakher)</p>
Point 14. 17:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-303 : démolir et reconstruire à l'identique les terrasses en façade arrière / het afbreken en het opnieuw opbouwen van de terrassen aan de achtergevel : Place Maurice Van Meenen 27</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : THEIA RE - S.A. (Pinte)</p>
Point 15. 17:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-306 : démolir et reconstruire à l'identique les terrasses en façade arrière / het afbreken en het opnieuw opbouwen van de terrassen aan de achtergevel : Place Maurice Van Meenen 29</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : THEIA RE - S.A. (Pinte)</p>
Point 16. 18:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-97 : placer des panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture / het plaatsen van zonnepanelen aan de voorkant van het dak : Rue Maurice Wilmotte 3</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : EnergyVision (Richil)</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 PU2023-42 : diviser la maison unifamiliale en 3 logements avec extension d'annexes, travaux structurels, création de lucarnes (avant et arrière) et modifier la façade arrière /
Verdelen van de eengezinswoning in 3 woningen met uitbreiding van bijgebouwen, ruwbouw, maken van dakkapel (voor en achter) en wijziging van de achtergevel
Rue du Métal 37

Demandeur / Aanvrager : Monsieur David Anciaux
N° dossier : PU2023-42 / 13/AFD/1895245

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme : RRU Titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme : RRU Titre II:

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la présente demande vise à diviser la maison unifamiliale en 3 logements avec extension d'annexes, travaux structurels, création de lucarnes (avant et arrière) et modifier la façade arrière et plus précisément :

- Aménager un logement duplex rez-de-chaussée / 1er étage de 3 chambres avec création d'une mezzanine ;



- Aménager un logement de 1 chambre au 2^e étage avec la démolition partielle d'un mur porteur ;
- Aménager un logement de 1 chambre dans les combles avec la création de 4 lucarnes ;
- Démolir une annexe wc et construire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée arrière avec terrasse ;
- Construire une pièce arrière côté droit au 1^{er} étage ;
- Transformer entièrement la façade arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

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

Considérant le contexte particulier de l'historique du dossier, présentant la maison unifamiliale comme maison de 3 unités d'habitation d'une part dans les derniers renseignements urbanistiques et d'autre part dans le refus de la demande de permis PU 2009-234 (notification du refus le 14/04/2010) ;

Considérant que le projet prévoit une certaine diversité dans les typologies des logements projetés et propose un logement de 3 chambres permettant de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que deux des trois logements disposent d'une cave privative (le 3^e logement en duplex disposant d'une buanderie et d'un local annexe arrière), qu'un local vélos est prévu en sous-sol, accessible depuis le hall d'entrée commun menant également aux compteurs, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'afin de faciliter l'accès au local vélo, il y aurait lieu de prévoir une rigole dans la cage d'escalier ;

Considérant que le logement duplex inférieur est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, présente des qualités spatiales intéressantes et un éclairage naturel important suite à la création de la mezzanine dans la pièce centrale ;

Considérant en effet que, bien que nécessitant la démolition d'une partie des moulures du plafond de la pièce du rez-de-chaussée, la mezzanine et la création d'une nouvelle baie en hauteur en façade arrière permettent l'apport d'une lumière zénithale au sein de la pièce centrale et d'offrir une double hauteur intéressante aux pièces de séjour ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la plupart des éléments de décors seront maintenus, que le reportage photo intérieur est lacunaire et ne permet pas de visualiser l'éventuelle existence d'une cheminée dans la pièce centrale du 1^{er} étage et de la pièce avant au 1^{er} étage ;

Considérant que la nouvelle annexe au rez-de-chaussée arrière déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et ajoute une construction supplémentaire dans une zone de cours et jardins déjà relativement restreinte et est peu justifiée pour un espace de rangement ;

Considérant que le pavement de la cour est démoli afin de retrouver un jardin de pleine terre bienvenu ;

Considérant qu'il y aurait lieu de réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier la possibilité de réhabiliter la citerne existante, le cas échéant ;

Considérant que la démolition de l'annexe existante au 1^{er} étage arrière droit (en infraction) et la reconstruction de celle-ci, malgré des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'elle engendre, se justifie par la volonté d'offrir une 3^e chambre au logement, d'unifier la façade arrière, et qu'elle ne dépasse le voisin de droite le plus profond que de +/-58 cm ;

Considérant que la rehausse mitoyenne qu'elle induit sur la propriété du n°35 est limitée, que la dérogation est acceptable ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de compenser l'augmentation volumétrique qu'elle induit par une amélioration des qualités végétales et esthétiques de la parcelle et d'y prévoir une toiture végétalisée extensive ;

Considérant que le logement du 2^e étage est également globalement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme et présente des aménagements rationnels, qu'au vu de l'absence de décors intérieurs à cet étage les cloisonnements prévus dans la chambre afin d'aménager les sanitaires sont acceptables ;

Considérant que le logement de 1 chambre prévu dans les combles présente des dérogations au niveau de la chambre à l'article 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 est toutefois très légère et acceptable, considérant par contre que la dérogation d'éclairage est plus importante mais qu'elle peut être supprimée en agrandissant légèrement la lucarne projetée ;



Considérant en effet que le projet prévoit la construction d'une lucarne en versant arrière de la toiture conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci permet d'offrir un dégagement visuel à la chambre et une hauteur sous plafond plus généreuse ;

Considérant que les trois lucarnes prévues en toiture avant sont également conformes à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celles-ci sont de petites dimensions et axées par rapport aux baies des étages inférieurs et présentent une intégration harmonieuse ;

Considérant que la façade avant n'est pas modifiée, que les menuiseries en bois sont conservées de même que les ferronneries (balcon non représentatif de l'existant), les éléments en pierre bleue et les différents éléments composant la modénature (corniche, moulures d'encadrements, trous de boulin, bandeaux,...) ;

Considérant que les transformations de la façade arrière sont liées aux modifications de volume et à l'ouverture de baies supplémentaires permettant d'améliorer l'habitabilité des logements ;

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

Considérant que le permis 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 l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à condition de :

- Fournir un reportage photo intérieur plus complet permettant de visualiser l'ensemble des éléments de décor du 1er étage et s'assurer de leur maintien, le cas échéant ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre située dans les combles, sans déroger à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la lucarne arrière ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive pour les annexes du 1^{er} étage ;
- Réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier la possibilité de réhabiliter la citerne existante, le cas échéant ;
- Supprimer l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Prévoir une rigole dans la cage d'escalier afin de faciliter l'accès au local vélos 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, documents administratifs adaptés en conséquence – reportage photo intérieur, annexe I, statistique et proposition PEB).

Les dérogations aux articles 4 et 6 titre I (uniquement pour l'annexe du 1^{er} étage) et à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 3

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-164 : étendre le funérarium au sous-sol, effectuer des modifications structurelles, des aménagements intérieurs et extérieurs et des châssis / het uitbreiden van het uitvaartcentrum naar de kelder, het maken van structurele aanpassingen, binnen- en buiteninrichting en raamwerken

Rue de Hollande 51

Demandeur / Aanvrager : Société Centrale de Crémation - S.R.L. (Michel)

N° dossier : PU2022-164 / 13/AFD/1847015

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /



Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 Application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)
 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
 art.13 (maintien d'une surface perméable)
 Règlement régional d'urbanisme, titre II :
 art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;
 Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves et chambre froide au sous-sol, funérarium au rez-de-chaussée et un logement par étage du 1^{er} au 2^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-44) portant sur le changement de destination d'un garage vers un funérarium avec démolitions en intérieur d'îlot, placement d'un escalier, d'un monte-charge et d'une isolation sur la façade latérale et modification des façades, que ce permis a été notifié en date du 19/09/2017 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- Absence de sas wc pour les logements aux étages (dérogation article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) ;
- Les menuiseries en façade avant ne respectent pas les caractéristiques d'origine (corniche, portes d'entrée, porte cochère et portes-fenêtres) ;
- Non réalisation de la toiture végétalisée du volume du rez-de-chaussée ;
- Les conduits d'évacuation des chaudières en façade arrière ne sont pas conformes au règlement communal sur les bâtisses (article 62) ;
- Des travaux structurels (monte-charge et l'escalier déplacés) et une modification des aménagements ont été réalisés au rez-de-chaussée et au sous-sol et doivent faire l'objet d'un nouveau permis d'urbanisme ;
- La façade avant a été peinte en gris au lieu de la couleur beige comme précisé dans les documents graphiques de la demande et doit faire l'objet d'un nouveau permis d'urbanisme ;
- Déplacement du local vélo à l'entresol au-dessus du couloir d'accès aux caves à intégrer dans la nouvelle demande de permis d'urbanisme;

Vu le rapport de visite reprenant les modifications précitées envoyé au demandeur en date du 25/02/2022;

Considérant que la présente demande vise à étendre le funérarium au sous-sol, effectuer des modifications structurelles des aménagements intérieurs et extérieurs et des châssis et plus précisément :

- Augmenter la superficie du funérarium au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- Déplacer le local vélos des logements du rez-de-chaussée vers l'entresol ;
- Déplacer le monte-charge et l'escalier menant aux sous-sols, réaménager l'implantation des locaux et modifier la structure du plancher du rez-de-chaussée et de la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot;
- Remplacer le jardin par des dalles engazonnées ;
- Agrandir la zone de parage au rez-de-chaussée ;
- Reconfigurer les logements de 1 chambre avec bureau aux étages 1 et 2 ;
- Placer une évacuation pour la chaudière du sous-sol au-dessus de la terrasse arrière et pour celles des logements, en façade arrière ;
- Modifier la proportion des châssis des étages et régulariser l'absence de divisions dans les impostes du rez-de-chaussée en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/08/2023 (favorable sous conditions), et la remarque importante au point 5 (*dans la mesure où elle est la seule voie d'évacuation du funérarium vers la voirie, aucun véhicule ne peut se trouver dans l'entrée carrossable pendant l'ouverture du funérarium au public. Le volet en façade avant doit rester ouvert pendant l'ouverture du funérarium au public*) ;

Vu la note de motivation socio-économique datée du 30/05/2023 précisant que le projet a pour but de servir et d'aider les clients (peu importe leurs convictions religieuses ou philosophiques) dans un moment difficile de leur existence (disparition d'un proche) grâce à un accompagnement investi du personnel de l'entreprise (création de



plusieurs emplois), dans un quartier où il s'agit du seul funérarium (d'où l'importance de l'augmentation des superficies) ;

Considérant que l'augmentation de la superficie de la surface commerciale existante (funérarium) est presque conforme avec les descriptions de la zone du PRAS (301,82m²) et s'inscrit dans le cadre urbain environnant (parcelle située dans un quartier très riche d'une mixité culturelle, occupé par de nombreux logements, petits commerces, bureaux et infrastructures publiques, et situé à mi-chemin entre la gare du Midi et la porte de Hal, et donc facilement accessible) ;

Considérant en effet que la principale extension se fait en sous-sol, superficie non comptabilisée par le PRAS (« ..à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. ») ;

Considérant que l'ensemble des locaux situés en sous-sol sont désignés en plans sous le terme de cave, mais que la note explicative précise que la chambre froide, les chambres de soins et locaux techniques sont prévus en sous-sol (utilisations similaires aux activités autorisées par le PRAS en sous-sol et non comptabilisées) ;

Considérant que la superficie au rez-de-chaussée est légèrement augmentée suite au déplacement du local vélos des logements au profit du bureau d'accueil du funérarium, menant à un dépassement de superficie de 1,82m² par rapport à la superficie maximale autorisée par le PRAS (300m²) ;

Considérant qu'à la lecture des plans, le local vélos situé à l'entresol est très réduit, difficilement accessible, et présente une hauteur sous plafond de 1m94 en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (non sollicitée par le demandeur) ;

Considérant dès lors que la superficie destinée au funérarium ne peut dépasser 300m² au rez-de-chaussée, et que le local vélos doit être plus spacieux, facilement accessible et conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le déplacement du monte-charge et de l'escalier est dû à la volonté d'assurer une certaine discrétion (l'enlèvement des corps des véhicules ne peut se faire sous le regard d'autrui) ;

Considérant qu'il y aura toujours lieu de prendre toutes les mesures nécessaires afin de limiter les nuisances sonores et vibratoires du monte-charges ;

Considérants que les deux logements possèdent toujours de nombreux locaux de rangement en sous-sol et un local compteurs accessible en tout temps ;

Considérant que la suppression des colonnes et murs porteurs au sous-sol et la modification structurelle en façade arrière dues au déplacement de l'ascenseur et de la cage d'escalier ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la modification de la structure du plancher du rez-de-chaussée est également due au déplacement de l'ascenseur et de la cage d'escalier ;

Considérant que la modification de la structure de la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot ne modifie pas son gabarit ;

Considérant que des panneaux solaires sont proposés sur cette toiture, qu'il y aura toutefois lieu de se conformer à la condition du permis PU2016-44 et d'y prévoir une toiture végétalisée extensive également ;

Considérant que l'imperméabilisation totale du jardin par des dalles engazonnées engendre une dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régionale d'urbanisme, et appauvrit fortement les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant que la terrasse est légèrement réduite mais qu'elle ne peut néanmoins (tout comme la partie engazonnée/jardin) être exploitée à des fins commerciales afin de garantir la tranquillité du funérarium et des logements environnants ;

Considérant que la partie carrossable a été agrandie sur toute la profondeur du bâtiment afin d'accéder directement au monte-charge pour les corbillards ;

Considérant que cette partie carrossable est également l'entrée d'accès pour les visiteurs, et qu'elle doit être libre de tout véhicule pendant l'ouverture du funérarium au public (voir point 5. de l'avis SIAMU) ;

Considérant que les deux logements des étages ont été réaménagés (suppression du dressing et modification des cloisonnements), que cela engendre une légère dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les chambres, au bénéfice d'une superficie nettement plus grande (20,4m²) ;

Considérant que l'absence de sas wc (dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) signalée lors du contrôle est corrigée par la fermeture de l'aéra et la mise en place d'une deuxième porte pour les wc ;



Considérant néanmoins que l'évacuation des chaudières des logements et du funérarium déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses (dérogation non sollicitée par le demandeur), et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la légende des matériaux pour la façade avant précise que la teinte du parement est beige, conformément au permis d'urbanisme PU2016-44, que cette information est confirmée par la note explicative qui précise que la couleur grise qui a été réalisée ne satisfait pas le demandeur et qu'elle sera modifiée telle qu'accordée dans le PU2016-44 ;

Considérant que la porte cochère, les portes d'entrée de l'immeuble et la corniche doivent encore être remplacées telles que dessinées dans le présent permis et dans le permis PU2016-44 ;

Considérant que la suppression des petits bois des impostes des 2 portes d'entrées ne nuit pas à l'architecture de la façade ;

Considérant par contre que la modification des proportions au niveau des châssis des étages (imposte beaucoup trop haute) et l'absence de cintrage contrevient aux respect des caractéristiques d'origine et dénaturent les qualités architecturales de la façade ;

Considérant accessoirement que la toiture de la façade avant dans le PU2016-44 ne correspondait pas en hauteur par rapport à la coupe longitudinale, que la présente demande corrige cette erreur, et supprime le lanterneau prévu dans les combles ;

Considérant que le bien se situe en catégorie 2 pour les sols pollués ;

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 :

- Préciser la destination exacte des pièces en sous-sol conformément au PRAS et l'emplacement de la chambre froide ;
- Ne pas dépasser 300m² pour la superficie du funérarium ;
- Prévoir un local vélo plus spacieux, facile d'accès et conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Prendre toutes les mesures nécessaires afin de limiter les nuisances sonores et vibratoires du monte-charges ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive pour la toiture plate du bâtiment en intérieur d'îlot ;
- Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cour et jardin ;
- Ne pas exploiter la zone de cour et jardin à des fins commerciales ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières des logements et du funérarium ;
- Respecter les caractéristiques d'origine pour les châssis des étages en façade avant (proportion d'impostes et cintrage) ;
- Se conformer aux restrictions d'usage pour les zones polluées ;

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

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

Point 4

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-203 : transformer partiellement une maison unifamiliale dans le bâtiment avant en hébergement touristique, avec placement d'un ascenseur, réalisation de travaux structurels, augmentation de volume, création d'une terrasse, et régularisation de la façade avant, et changement de destination des bâtiments central et arrière de dépôt/atelier en logements avec création d'un escalier extérieur et d'une terrasse / Gedeeltelijke verbouwing van een eengezinswoning in het voorgebouw tot toeristische woning, met plaatsing van een lift, structurele werkzaamheden, vergroting van het volume, aanleg van een terras en regularisatie van de voorgevel, en verandering van het gebruik van het centrale en achterste gebouw van een magazijn/werkplaats in een woning met aanleg van een buitentrap en een terras.
Rue Capouillet 32

Demandeur / Aanvrager : SYSTEMS BELGIUM DATACHECKER
N° dossier : PU2022-203 / 13/AFD/1850301

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :



2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec bureau pour le bâtiment avant, dépôt pour le bâtiment intermédiaire et atelier et bureau pour le bâtiment arrière ;

Considérant que la présente demande vise à transformer partiellement une maison unifamiliale dans le bâtiment avant en hébergement touristique, avec placement d'un ascenseur, réalisation de travaux structurels, augmentation de volume, création d'une terrasse, régularisation de la façade avant, et changement de destination des bâtiments central et arrière de dépôt/atelier en logement avec création d'un escalier extérieur et d'une terrasse et plus précisément :

Pour le bâtiment avant/intermédiaire :

- Maintenir une destination de bureau dans la pièce avant au rez-de-chaussée et l'étendre dans la pièce avant du sous-sol ;
- Prévoir un hammam et une salle de sport avec sanitaires à la place de la laverie et de la cuisine au sous-sol en partie intermédiaire ;
- Changer la destination du bureau et dépôt de marchandises en partie intermédiaire au rez-de-chaussée en cuisine/séjour/salle à manger destinés aux chambres d'hôtes et chambres privées et aménager la réception dans le hall d'accueil ;
- Aménager deux chambres privées au 1^{er} étage ;
- Transformer partiellement la maison unifamiliale en 5 chambres d'hôtes avec une extension arrière au 2^e étage avec création d'une terrasse et d'une extension au 3^e étage arrière droit ;
- Construire une annexe aux 2^e et 3^e étages ;
- Aménager un ascenseur ;
- Démolir et reconstruire le toit plat du bâtiment intermédiaire ;

Pour le bâtiment arrière :

- Créer un escalier extérieur menant à l'étage du bâtiment arrière ;
- Changer la destination du bureau de l'atelier en salle de réunion au rez-de-chaussée et suppression de l'escalier menant au 1^{er} étage ;



- Changer la destination de l'atelier du 1^{er} étage en studio privé avec la création d'un escalier menant à une terrasse aménagée sur la toiture ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 2 réclamations ont été introduites portant sur l'opposition à la transformation d'une maison unifamiliale en chambres d'hôtes en raison des craintes liées aux changements réguliers des locataires et des nuisances que ceux-ci apportent (non-respect des riverains et de leur qualité de vie, bruits incessants, déchets réguliers,...) et donc la disparition des habitants liée à ce type de modification de plus en plus fréquente dans le quartier (Airbnb's souvent illégaux), de même que l'aménagement de la terrasse sur la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot qui va engendrer beaucoup de nuisances et de vues vers les logements existants aux alentours ;

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

Considérant préalablement qu'au vu du reportage photographique intérieur, une majorité des travaux a déjà été réalisée, sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été obtenu, engendrant dès lors l'impossibilité de prendre une position quant à la modification des décors intérieurs ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-227) introduite le 28/07/2021 pour la modification du logement en hébergement touristique, pour réaliser des aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier le volume et créer une terrasse a été notifiée de caducité en date du 24/02/2022 ;

Considérant que le changement de destination de la pièce avant des caves en extension du bureau du rez-de-chaussée est envisageable dans la mesure où cette utilisation permet une transition entre le logement et la voie publique ;

Considérant par ailleurs que les plans précisent qu'il s'agit d'un bureau « privé », donc à l'usage des propriétaires, et que cette destination de moins de 75m² (43,5m²) peut donc être considérée comme accessoire au logement ;

Considérant néanmoins que sur les plans apparaissent une salle de douche avec wc au niveau du sous-sol, une cuisine au niveau du rez-de-chaussée, que dès lors ces deux pièces s'apparentent à un logement indépendant plutôt qu'à un bureau ;

Considérant de plus que l'aménagement d'un logement induirait une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme au niveau du sous-sol, et ne peut donc être envisagé, les vues étant mono-orientées vers la rue et partiellement en contrebas par rapport à la voirie ;

Considérant que l'aménagement d'un hammam, d'une salle de sport et des sanitaires dans une partie des sous-sol est envisageable dans la mesure où il s'agit d'activités de bien-être pour les habitants, et qu'un espace de stockage et un local poubelle sont prévus ;

Considérant cependant que le local compteurs figure sur les plans mais qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu, que cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le changement de destination du bureau et dépôt de marchandises en partie intermédiaire au rez-de-chaussée, en cuisine/séjour/salle à manger est envisageable dans la mesure où ces utilisations se conforment à la destination de la zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol, et bénéficient en outre d'espaces très généreux et d'une ouverture importante sur l'espace extérieur ;

Considérant néanmoins que la toiture de cette extension légale a fait l'objet d'une démolition/reconstruction avec la modification des lanterneaux, que dès lors celle-ci déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension est très profonde en intérieur d'îlot, au regard des parcelles de l'îlot présentes du côté de la rue Capouillet et considérant qu'une diminution au niveau de la façade du bâtiment arrière de la parcelle de droite (n°34) permettrait d'une part de s'éloigner du bâtiment arrière, et d'autre part de répondre à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du Règlement régional d'urbanisme auquel le projet fait défaut, et donc d'améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit au 1^{er} étage, l'aménagement de deux chambres privées avec salle de bains et l'une avec un petit espace cuisine, conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les étages 2 et 3 sont proposés pour l'aménagement de 5 chambres d'hôtes, bénéficiant des espaces de cuisine/séjour/salle à manger du rez-de-chaussée ;

Considérant que quatre des cinq chambres (hormis celle de droite arrière au 2^e étage) dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que toutes les chambres bénéficient d'une salle de douche avec wc (la chambre n°3 dans un espace situé à l'entresol) ;



Considérant que dans le cadre de ces transformations, la prescription 0.12 du Plan régional d'affectation du sol n'est pas évoquée dans la mesure où il n'y a pas de modification aux étages 2 et 3 de la destination où de l'utilisation, puisqu'il s'agit bien de chambres du logement à destination de personnes apparentées ou non (chambres d'hôtes) ;

Considérant en outre que les changements de destination sur une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol en logement augmentent considérablement la superficie dédiée au logement ;

Considérant néanmoins que les transformations s'éloignent d'une part largement de la politique communale et régionale qui vise la création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants, et s'éloignent d'autre part de la notion de logement unifamilial ;

Considérant effectivement que les chambres s'apparentent à des unités de logement indépendantes voire à de l'hôtellerie

Considérant également que ces chambres, pouvant accueillir jusqu'à 14 personnes (étages 1,2 et 3 compris), augmentent largement le taux d'occupation de l'immeuble et engendrent, comme soulevé dans les réclamations, des nuisances de bruits, de déchets et de non-respect des riverains, cette population étant dans la plupart des cas « de passage » ;

Considérant en outre que des extensions (avec terrasse) sont prévues aux 2^e et 3^e étages afin d'augmenter le nombre de chambres et d'agrandir les espaces ;

Considérant que le projet surdensifie la parcelle, tant en termes d'occupation que de volumétrie, sans amélioration significative de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les extensions du 2^e étage sont en dérogation aux articles 4 et 6 titre I du Règlement régional d'urbanisme et entraînent une rehausse mitoyenne très importante par rapport au voisin de gauche (n°30), et considérant que l'extension au 3^e étage entraîne une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme au niveau de la chambre d'hôte n°5 ;

Considérant que l'aménagement de ces chambres indépendantes, de même que la création d'un ascenseur (bien que largement positif pour les personnes à mobilité réduite), ont entraîné par leur position, la disparition de la lecture des trois pièces en enfilade d'origine ;

Considérant que le projet prévoit également des panneaux solaires sur la toiture du bâtiment avant, et un groupe de ventilation non intégré dans le volume de la toiture, que ce dernier est susceptible d'induire des nuisances sonores vers l'intérieur de l'îlot, qu'aucun caisson acoustique ne semble être prévu ;

Considérant que le changement de destination du bureau de l'atelier en salle de réunion au rez-de-chaussée du bâtiment arrière (+/-55m²) semble totalement indépendant de l'étage du bâtiment arrière, l'escalier intérieur menant au 1^{er} étage ayant été supprimé ;

Considérant que l'accès à cette salle de réunion doit se faire via le hall d'entrée principal du bâtiment avant, en traversant les espaces de séjour du logement et la cour/jardin ;

Considérant qu'aucune précision n'est apportée par rapport à l'utilisation exacte de cette salle de réunion et sur les personnes ayant accès à celle-ci, qu'un usage de bureau augmenterait les superficies à destination de bureau de la parcelle à plus de 75m² en comptabilisant les pièces du rez-de-chaussée du bâtiment avant et contreviennent à la prescription 0.14 du PRAS ;

Considérant que la disparition de l'escalier intérieur a engendré la création d'un nouvel escalier métallique (pouvant engendrer des nuisances de bruits) extérieur et sa couverture, partiellement en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, pour l'accès à l'étage du bâtiment arrière ;

Considérant que le changement de destination de l'atelier en logement (studio) au 1^{er} étage est envisageable dans la mesure où il est très éloigné de la façade arrière du 1^{er} étage du bâtiment avant (+/-19m), isolé en intérieur d'îlot, bénéficiant d'un espace extérieur au rez-de-chaussée et étant conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que son accès n'est cependant possible qu'en passant par les pièces de vie du bâtiment avant ;

Considérant par contre que la création de la terrasse de +/-22m² et son accès sur la toiture du bâtiment arrière, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ne sont pas envisageables étant donné la position centrale de la terrasse dans l'intérieur d'îlot, et les nuisances sonores et visuelles que son aménagement pourrait engendrer, principalement par rapport aux habitations de la rue Berckmans dont les parcelles sont attenantes, et les habitations mitoyennes ;

Considérant qu'aucune modification n'est demandée en façade avant, mais considérant qu'elle diffère beaucoup de la façade d'origine et qu'il y aura lieu de régulariser les transformations réalisées ;



Considérant en conclusion que le projet, suite à l'ensemble des remarques précitées, ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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

Point 5

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-154 : rétablir 2 immeubles distincts et un mur de clôture, transformer le n°39 en immeuble de rapport de 4 logements et le n°37 en résidence étudiante (logement collectif), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het opnieuw oprichten van 2 afzonderlijke gebouwen en een scheidingsmuur, het verbouwen van n°39 tot een appartementsgebouw van 4 woningen en van n°37 tot een studentenresidentie (collectieve huisvesting), het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel
Rue Henri Wafelaerts 37 - 39

Demandeur / Aanvrager : MIVESA (MIDOUNI)
N° dossier : PU2022-154 / 13/AFD/1845862

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : bien sis rue Henri Wafelaert 53 (Ancienne école de danse Mullier)

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)

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))

application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DÉROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II :

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 17 (Portes cochères)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

art. 25 (Balcons et barres d'appui)

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 53 rue Henri Wafelaerts ;

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



Considérant la situation légale de l'immeuble : maison de repos (logement collectif de 24 chambres) ;

Considérant que le regroupement des 2 immeubles et leur changement destination en maison de retraite remontent à une trentaine d'années, que les biens ont en effet fait l'objet de 2 demandes de permis d'urbanisme successives, le PU1988-45 portant sur des transformations intérieures avec aménagement en maison de retraite (n°37 et n°39), le PU1990-126 portant sur l'exhaussement et l'approfondissement de l'immeuble n°39 (seigneurie), que ces permis ont été suivis par 2 autres demandes de permis d'urbanisme portant sur des parties spécifiques de l'ensemble ;

Considérant que lors de la visite de contrôle en réponse à la plainte d'une locataire, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-47/18 dressé le 07/09/2018 de pour :

- La modification du nombre et de la répartition des logements ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- La publication d'une annonce offrant le bien en location, laquelle annonce décrit une destination urbanistique illicite ;

Considérant le procès-verbal subséquent du 07/01/2019 étendant le procès-verbal à l'entièreté de la propriété et complétant les infractions par :

- La mise en œuvre de travaux structurels ;
- La modification du volume bâti ;
- Le remplacement des châssis et portes, en façade avant, par des menuiseries non conformes ;
- La modification du nombre et de la répartition des logements ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la situation et à rétablir 2 immeubles distincts et un mur de clôture, transformer le n°39 en immeuble de rapport de 4 logements et le n°37 en résidence étudiante (logement collectif), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Construire un volume de véranda au 1er étage du n°37
- Construire un volume supplémentaire au sous-sol destiné à accueillir une cave collective en fond de parcelle du n°37
- Aménager 12 unités de logement étudiant disposant de locaux communs au n°37
- Comblent l'espace à l'entresol du n°39 sous le volume du bel étage/rez-de-chaussée par la construction d'un nouveau volume
- Aménager 4 logements au n°39 dont :
 - 1 duplex de 1 chambre au sous-sol arrière et rez-de-chaussée
 - 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage
 - 1 logement de 1 chambre au 2^e étage
 - 1 logement de 2 chambres au 3^e étage
- Construire un mur de clôture entre les 2 propriétés
- Ouvrir des baies
- Modifier les escaliers existants
- Remplacer les menuiseries existantes en façade avant
- Remplacer les ferronneries du balcon du 2^{ème} étage du n°39
- Modifier le revêtement du brisis du n°39

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur l'absence de mise en ligne des documents de la demande de permis sur la plateforme Mypermit pendant la durée de l'enquête publique ;

Considérant que le chargement des documents de la demande de permis sur la plate-forme numérique régionale est à charge du demandeur (art. 13 de l'AG du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement) ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/08/2023 ;

Considérant que l'ensemble bâti souffre aujourd'hui d'un héritage lourd de multiples transformations effectuées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ni intérêt particulier pour une habitabilité de qualité et que la présente demande vise à scinder à nouveau les 2 immeubles et à reconstituer un mur de clôture entre les 2 parcelles ;



Considérant que la scission en 2 biens distincts est envisageable dès lors qu'il s'agit d'un retour à la situation d'origine ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir un logement collectif dans l'immeuble sis rue Henri Wafelaerts n°37, qu'il est toutefois prévu de supprimer la maison de retraite et d'aménager une résidence étudiante de 12 unités, que la note explicative fournie justifie ce choix par la présence de l'école supérieure d'architecture de Saint-Luc à proximité induisant une demande en logements étudiants ;

Considérant toutefois que les aménagements intérieurs soulèvent des remarques ;

Considérant en effet que les pièces de vie commune se situent toutes au sous-sol, que le séjour (17,77m²) prend place dans la pièce avant, que sa seule source d'éclairage naturel provient du soupirail, que la salle à manger (18m²) est quant à elle dans la pièce centrale sans ouverture vers l'extérieur, que seule la cuisine bénéficie d'un éclairage naturel avec vue sur le jardin, que les surfaces dédiées à ces espaces communs sont insuffisantes et peu qualitatives pour accueillir potentiellement 12 personnes simultanément ;

Considérant qu'il est prévu de creuser un espace supplémentaire dans la prolongation de ces espaces communs pour y aménager une cave collective, que cela ne compense aucunement le manque d'espace de vie commune de qualité ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, un bureau pour le concierge est aménagé dans la pièce avant, que pour y accéder il faut passer par le local vélo dans la pièce centrale, que cette disposition est peu fonctionnelle et qu'il y aurait lieu de revoir la disposition de ces pièces ;

Considérant que 2 logements étudiants sont aménagés dans la partie arrière du rez-de-chaussée, qu'ils sont accessibles via une entrée latérale depuis le jardin et qu'ils partagent une salle de bain commune, qu'ils sont entièrement tournés vers le jardin partagé ce qui induit un manque d'intimité dès lors qu'ils sont exposés au passage des différents résidents et potentielles activités communes au sein du jardin ;

Considérant que le projet prévoit une densification importante du volume construit, qu'une réduction du nombre d'unités permettrait d'investir le bâtiment arrière (rez-de-jardin) pour y prolonger les espaces communs et améliorer leur habitabilité ;

Considérant qu'une unité est également aménagée à l'entresol dans le volume d'annexe existant de droit, qu'elle est accessible via l'escalier extérieur dans la prolongation de la cage d'escalier principale ;

Considérant que ce logement étudiant bénéficie d'un accès à la toiture plate du volume du rez-de-chaussée, qu'un escalier y est prévu pour donner accès à une terrasse aménagée sur ladite toiture et qu'un brise-vue est placé pour limiter les vues préjudiciables vers le voisin de droite, que cette construction ne constitue pas un dispositif pérenne et participe à l'enclavement de la construction voisine, qu'elle entraîne de plus une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que 3 logements étudiants sont aménagés par étage du 1^{er} au 3^e étage, qu'ils sont accessibles via la cage d'escalier principale ou par la cage d'ascenseur existante de droit, qu'une salle de bain et un sanitaire communs sont aménagés par plateau ;

Considérant que le logement étudiant aménagé en façade arrière au 1^{er} étage profite du volume de véranda à régulariser par la présente demande, que rien ne justifie l'augmentation volumétrique supplémentaire, que cette proposition ne rencontre pas la volonté communale et régionale de dédensification des intérieurs d'îlot ;

Considérant que les pièces de la travée de gauche en façade avant à chaque étage disposent d'une superficie restreinte (10,96m²), permettant difficilement d'y aménager des chambres de qualité, qu'il en va de même pour les chambre en façade arrière (12,41m²) ;

Considérant que chaque unité devrait disposer d'une superficie d'au moins 14m² dès lors qu'il s'agit de chambres fonctionnant de manière indépendante ;

Considérant que la démultiplication des cloisonnements pourrait porter atteinte aux potentiels décors intérieurs (voire reportage photographique non légendé), que toutefois la perte du caractère traversant et des configurations des espaces d'origine datent de la création de la maison de retraite, que la création de cette dernière a déjà dénaturé la typologie de maison unifamiliale ;

Considérant finalement que l'installation d'une résidence étudiante tend à générer des nuisances en intérieur d'îlot dans un quartier résidentiel et nécessite de prendre toutes les mesures pour limiter ces dernières (bonne gestion des lieux, isolation acoustique, ...), qu'aucune information n'est fournie à ce sujet ;

Considérant que le projet prévoit le rétablissement de logements dans l'immeuble sis rue Henri Wafelaerts n°39, que cette proposition est la bienvenue, que toutefois l'aménagement de 4 logements engendre des aménagements intérieurs qui soulèvent à nouveau certaines remarques ;



Considérant que 4 espaces de rangements privatifs sont aménagés dans la pièce centrale du sous-sol, que l'espace sous l'escalier est dédié au local poubelle ;

Considérant qu'un local vélos/poussettes commun bienvenu est aménagé dans la pièce avant, qu'il est accessible via l'escalier de service à droite de la porte d'entrée, qu'un local technique empiète toutefois sur la superficie de cette pièce la rendant étriquée pour accueillir les vélos de 4 logements ;

Considérant que le reste du sous-sol est privatisé au profit d'un premier logement de 1 chambre se développant en duplex avec le rez-de-chaussée ;

Considérant que le séjour se déploie sur les 2 niveaux avec une cuisine et salle-à-manger au rez-de-chaussée et un salon au rez-de-jardin, que la cuisine déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ($6,96 \text{ m}^2 < 8 \text{ m}^2$) ;

Considérant que l'aménagement de la partie salon a nécessité la construction d'un volume supplémentaire, que, bien que ce dernier apparaissait déjà sur les plans du permis de référence PU2003-177, il ne faisait pas partie de l'objet de la demande, qu'il déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la couverture complète de la parcelle au n°41 est infractionnelle ;

Considérant qu'une telle augmentation volumétrie est peu justifiée pour l'aménagement d'un logement d'une seule chambre disposant déjà de superficies relativement généreuses ;

Considérant que 2 autres logements d'une chambre sont aménagés respectivement aux 1er et 2ème étages, que les pièces de séjour se situent en façade arrière et la chambre et la salle de bain en façade avant, que le séjour du logement au 1er étage présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'un logement de 2 chambres prend place au 3ème étage, que le séjour/cuisine aménagé en façade arrière présente également une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme tout comme les 2 chambres en façade avant, que la chambre principale présente aussi une légère dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle présente une surface inférieure aux 14 m^2 imposés ;

Considérant que les dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont systématiques, que celles-ci sont inhérentes à la configuration des baies d'origine mais sont aggravées par la suppression du caractère traversant des pièces en enfilade d'origine ;

Considérant que les cloisonnements prévus dans les pièces avant et centrales à chaque étage se font au détriment des qualités spatiales d'origine de l'immeuble, que le manque de rationalité et de fonctionnalité, les faibles qualités d'habitabilité ainsi que la densité des aménagements ne compensent pas les dérogations précitées ;

Considérant de plus que la répétition de la même typologie (logement de 1 chambre) et la présence d'un seul logement de plusieurs chambres ne rencontre 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 (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que les menuiseries et ferronneries des façades avant ont été remplacées sans respect des caractéristiques d'origine (dessin des portes, divisions des châssis et absence d'allèges pleines pour les porte-fenêtres,...) et présentent une intégration peu satisfaisante comme en témoignent les dérogations aux articles 15, 16, 17 19, 20, 22 et 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant également que le revêtement de la rehausse du n°39 ne respecte pas l'imposition du dernier permis et que ces modifications appauvrissent et dénaturent l'expression architecturale de cette façade présentant des qualités patrimoniales évidentes qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et que les interventions proposées dénaturent les immeubles de façon disproportionnée et nuisent à la préservation de leurs qualités spatiales et patrimoniales ;

Considérant également que l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente ne permet pas de poursuivre favorablement la demande ;

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

Point 6

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-73 : prolonger le logement du 3e étage dans les combles avec modification du volume et réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse / de uitbreiding van de



woning van de derde verdieping tot de zolder met wijziging van het volume en uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras
Rue Arthur Diderich 45

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Yann Le Pors
N° dossier : PU2023-73 / 13/XFD/1898962

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :
art.4 (hauteur sous plafond)

Règlement Communal d'Urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 4^e étage ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 3^e étage dans les combles avec modification du volume et réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Construire une lucarne en versant avant ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de la lucarne arrière existante ;
- Réaliser des travaux structurels : placer un escalier intérieur vers les combles, élargir la baie du 2^e étage en façade arrière, démolir le mur vers la cuisine

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Vu l'avis du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 11/08/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'agrandissement de la baie du 3^e étage en façade arrière et l'ouverture de la cuisine permettent d'offrir plus d'ampleur aux pièces de vie et en améliorent l'éclairage naturel ;

Considérant que la construction de 2 lucarnes au niveau des combles, bien que conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme, ajoute des constructions supplémentaires à un intérieur d'îlot déjà très densément bâti ;



Considérant de plus la position de la parcelle proche d'un angle, que l'immeuble dispose déjà d'une lucarne en versant arrière au niveau inférieur, que l'ajout d'une lucarne supplémentaire induit une perte d'intimité pour les propriétés de l'intérieur de l'ilot ;

Considérant qu'une telle augmentation volumétrique est, de plus, peu justifiée pour un espace de grenier et un petit logement de type studio et ne vise pas à aménager des pièces de vie supplémentaires ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture de la lucarne existante à l'arrière, de par sa position en promontoire, est susceptible d'induire des nuisances sonores et visuelles au sein de l'intérieur de l'ilot et déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne en versant avant déroge à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que sa largeur dépasse la largeur totale des baies des niveaux inférieurs, que la position de la parcelle rend la volumétrie visible depuis l'espace public ;

Considérant que d'autres solutions impliquant une augmentation plus restreinte de la volumétrie de la toiture seraient possibles pour offrir un espace extérieur au logement, qu'une terrasse aménagée dans le versant de la toiture pourrait être envisageable ;

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 ne répond pas, en l'état, au bon aménagement des lieux ;

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

Point 7

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-43 : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la destination du rez-de-chaussée de magasin à atelier pour le bâtiment arrière / het wijzigen van het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de bestemming van de begane grond van opslagplaats naar atelier voor het achtergebouw
Rue de la Source 5

Demandeur / Aanvrager : GREEN CARE (Gruber)
N° dossier : PU2023-43 / 13/AFD/1895250

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 28/08/2023 tot 11/09/2023, volgende briefwisseling toegekomen is ter bestemming van het College van Burgemeester en Schepenen:
1 brief(ven)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : gemengde gebieden

- 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 : /

Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
toepassing van art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken
toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I:
art.4 (diepte van de bouwwerken)
art.6 (dak - hoogte)



Gemeentelijk Bouwreglement:

art.62 (De hoogte van de mondingen en pijpen der schoorstenen boven het dak)

Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) 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 per definitie ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932);

Overwegende de legale toestand van het achtergebouw: opslagplaats met kantoor op de 1^{ste} verdieping;

Overwegende het proces-verbaal PV13-18/16 voor de wijziging van het volume en het uitvoeren van meerdere structurele werken in het achtergebouw namelijk:

- Het vergroten van het volume op de eerste verdieping;
- Het openen van raamopeningen op de zijgevel;
- Het wijzigen van raamopeningen op de voorgevel;
- Het plaatsen van een buitentrap voor het gebouw in het gebied van het huizenblok;
- Het plaatsen van afvoerpijpen voor de ketels op de zijgevel;

Overwegende dat dit proces-verbaal PV13-18/16 een herhaling is van een eerste versie PV13-13/13 gedateerd van 16/04/2023 betreffende dezelfde uitgevoerde werken en het niet respecteren van het bevel voor het stoppen van de werken gedateerd van 10/04/2013;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de bestemming van de begane grond van opslagplaats naar atelier voor het achtergebouw betreft:

- Het creëren van twee ateliers in de begane grond van het achter gebouw in plaats van opslagplaats;
- Het toevoegen van een volume op de eerste verdieping van het achter gebouw om het kantoor te vergroten;
- Het wijzigen van raamopeningen op gevel van het achtergebouw;
- Het wijzigen van de dragende structuur van het achtergebouw;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 28/08/2023 tot 11/09/2023, één klacht ingediend werd betreffende:

- De impact van de volumewijziging van het achtergebouw op de buurconstructies en de zichtlasten veroorzaakt door de nieuwe raamopeningen op de gevels van het achtergebouw ten opzichte van de buurconstructies;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 24/08/2023 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat in verband met de historiek van het goed heeft het gemeentelijke College al twee weigeringen verklaard voor vergunningsaanvragen (PU2009-123 & PU2013-175) betreffende het creëren van woningen in dit achtergebouw;

Overwegende dat deze vergunningsaanvraag probeert de huidige toestand met bouw misdrijven te regulariseren en verbeteren;

Overwegende dat de wijzigingen in de voor- en zijgevel van dat achtergebouw nieuwe raamopeningen biedt, dat ze een betere licht geven aan de lokalen, dat de geplande ateliers meestal dagactiviteiten zullen bieden en dat aangezien de afstand ten opzichte van het voorgebouw (9m) aanvaardbaar is en dus dat zulke wijzigingen geen impact voor de intimiteit hebben;

Aangezien de afstanden ten opzichte van de voorgebouwen van de buurconstructies in het huizenblok ook groot zijn (minimum 15m) en dus dat de eventuele schuine zichten naar de naaste eigendommen zeer miniem zijn;

Overwegende dat het creëren van twee ateliers op de begane grond komt overeen met de voorschriften van de GBP betreffende de gemengde gebieden (art.3.2) maar dat de aard van de werkplaatsen niet gespecificeerd is, dat de inrichting van de twee verschillende werkplaats waarschijnlijk geluidsoverlast zal veroorzaken in het binnen gebied van huizenblok;

Overwegende dat het kantoor van de eerste verdieping behoud wordt (legale toestand van de 1^{ste} verdieping) maar dat een extra volume wordt toegevoegd om de ruimte van de verdieping te vergroten en een buiten ruimte te bieden;

Overwegende dat het toegevoegde volume in afwijking is met het artikel 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het nieuw dak de hoogtes van de profielen van de twee buurconstructies overschrijdt;

Overwegende dat het volume ook in afwijking is met het artikel 4 van de titel I van dezelfde verordening omdat het voorbij is van de ¾ van de perceeldiepte;



Overwegende dat zulke configuratie toegestaan mag zijn omdat het achterste gedeelte van het buurperceel bijgevoegd wordt aan het terrein met het achtergebouw, dat het verhoogd volume langs het tuin gebied ligt en tegen een bebouwd volumen staat, dat langs de linkerzijde en de achterzijde ligt dat extra volume tegenover een zeer hoge scheidingsmuur (n°15 Bronstraat) waardoor het impact zeer verminderd wordt en dat er geen verhoging van scheidingsmuur werd benodigd;

Overwegende dat het voorgesteld terras binnen het volume zich bevindt en dat zijn bedekking de potentiële geluidslasten in het binnen gebied van huizenblok limiteert;

Overwegende dat de installatie van 3 verschillende entiteiten (2 ateliers en 1 kantoor) die onafhankelijk werken waarschijnlijk verkeers- en geluidsoverlast binnen het binnen terrein van huizenblok zal veroorzaken, dat het achterste gebouw oorspronkelijk waarschijnlijk verbonden was met de begane grond van het voorste gebouw;

Overwegende daarom dat de kantoren verbonden moeten blijven met de begane grond;

Overwegende dat een buitentrap wordt gecreëerd om toegang te krijgen naar de eerste verdieping, dat deze nieuwe constructie een andere afwijking van artikel 4 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening toevoegt, dat die moet in het gebouw geïntegreerd worden;

Overwegende dat de pijpen van de ketels en ventilatie in afwijking zijn met het artikel 62 van de gemeentelijk bouwreglement omdat zij een lage hoogte van monding vertonen en dat zij eender een gemeenschappelijk monding moeten hebben, tegen de scheidingsmuur met de buur n° 15 van de Bronstraat moeten lopen en een minimumhoogte van 2,2m t.o.v. die buur hebben;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning tot doel heeft een overtreding situatie te regulariseren die ontwikkelingswerken vereist en het derhalve noodzakelijk is zo snel mogelijk verder te gaan (artikel 192 van de CoBAT);

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

- De trap naar de 1e verdieping in het gebouw verplaatsen;
- De kantoren op de 1e verdieping met de begane grond verbinden (1 enkele eenheid in het achterste gebouw);
- Geen werkplaats op de begane grond inrichten (magazijn moet worden gehandhaafd in overeenstemming met de wettelijke situatie)
- Het respecteren van het artikel 62 van het gemeentelijk bouwreglement voor de monding van ventilatie en ketels pijpen;
- De werken zo snel mogelijk voltooien ;

De documenten die aan deze voorwaarden betantwoorden zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing met het artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen).

De afwijkingen aan artikels 4 en 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.

Point 8

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-93 : prolonger le logement du 3e étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs du commerce avec travaux structurels, placer une hotte non domestique et modifier les façades / de uitbreiding van de woning van de derde verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binneninrichtingen van het handel met structurele werken, het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap en de wijziging van de gevels
Rue Guillaume Tell 1

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mustafa Hascelik
N° dossier : PU2023-93 / 13/AFD/1901901

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité



le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription 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
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
 art.6 (toiture - éléments techniques)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :
 art.8 WC)

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 par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves, réserve et WC du commerce au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage, grenier sous combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 1994-125) portant sur l'aménagement des WC au sous-sol du commerce, que ce permis a été notifié en date du 07/12/1994 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 03/11/1999 (PV 13-188/99) pour l'aménagement d'une salle de café sur la moitié du 1^{er} étage alors que la destination légale de cet étage est du logement exclusivement, ainsi que pour les travaux réalisés au sous-sol et au rez-de-chaussée qui diffèrent du permis d'urbanisme de 1994 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme (PU 2001-106) portant sur la régularisation du café au 1^{er} étage, que ce permis a été refusé le 30/01/2003 ;

Considérant l'arrêté d'inhabitabilité du 16/03/2020, suite à la visite du service Urbanisme le 11/03/2020 lors de laquelle a été constaté un problème structurel lié à des travaux non autorisés au rez-de-chaussée sur le mur porteur et une colonne ;

Considérant, le procès-verbal d'infraction dressé le 20/03/2020 (PV 13-11/20) pour lesdits travaux structurels ainsi que pour la modification de la façade ;

Considérant la levée de l'arrêté d'inhabitabilité concernant le danger lié au problème structurel le 07/07/2020, sans que la situation de fait du bien n'ait encore été régularisée ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-208) visant à aménager un logement supplémentaire dans les combles, modifier les façades et les aménagements intérieurs du commerce avec travaux structurels, que ce permis a été refusé en date du 05/01/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à prolonger le logement du 3^e étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs du commerce avec travaux structurels, placer une hotte non domestique et modifier les façades et plus précisément :

- Régulariser la modification des aménagements du rez-de-chaussée et du sous-sol du commerce : réalisation de travaux structurels au rez-de-chaussée, réaménagement de la cuisine et des toilettes au sous-sol ;
- Prolonger le logement du 3^e étage dans les combles pour y aménager un logement de 4 chambres ;
- Placer une hotte non domestique ;
- Modifier les menuiseries et la teinte de la façade ;
- Placer 2 tentes solaires ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/08/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les aménagements généraux du rez-de-chaussée commercial ainsi que du sous-sol, tant pour les parties privatives que publiques, sont satisfaisants et envisageables sur le principe ;



Considérant que, par rapport au PU2020-308, les deux grilles de ventilations présentes sur la façade avant au niveau de l'allège du 1er étage côté rue de la Perche ont été supprimées ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis du rez-de-chaussée par des châssis en bois blanc respectant les divisions des menuiseries d'origine, que cette modification permet de revaloriser la façade et est bienvenue ;

Considérant que les briques de verre places devant les fenêtres des caves ont été supprimées, qu'il est prévu d'y rétablir des grilles en fer forgé de teinte "pierre bleue", qu'il y aurait lieu de les prévoir en noir conformément à l'origine ;

Considérant toutefois le dessin sommaire et incomplet des châssis (pas de représentation des parties ouvrantes et dormantes, représentation du volet en dissimulant partiellement le dessin, pas de représentation des fenêtres des caves), qu'il y aurait lieu de s'assurer du strict respect des caractéristiques d'origine (divisions, proportions,...) ;

Considérant également qu'un caisson semble maintenu au-dessus de la porte d'entrée, qu'il y aurait lieu de rétablir l'imposte d'origine sur toute la hauteur ;

Considérant que les châssis des étages ont été modifiés sans respect des caractéristiques d'origine (non-respect du cintrage, PVC, ...), que ces modifications dénaturent et appauvrissent l'expression de la façade, qu'aucune amélioration n'est à nouveau proposée ;

Considérant que le parement de la façade a été peint en jaune clair, que cette teinte est relativement sobre et proche de la teinte blanche d'origine et est acceptable ;

Considérant que les 2 tentes solaires places devant les vitrines sont conformes au Règlement régional d'urbanisme, sont disposées au-dessus des linteaux des vitrines et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que les lucarnes ont été supprimées, que la volumétrie générale de l'immeuble est inchangée ;

Considérant que le logement indépendant initialement prévu au 4e étage a été supprimé au profit de l'agrandissement du logement du 3e étage, que cette modification permet l'aménagement d'un appartement spacieux et qualitatif de 4 chambres répondant 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 toutefois la dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme induite par l'absence de sas entre le WC et le séjour au 3e étage, que le placement d'une porte entre le hall de nuit et le séjour permettrait de s'y conformer aisément ;

Considérant la dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme portant sur la présence d'installations techniques en toiture (motorisation de hotte non-domestique), que ces installations sont porteuses de nuisances pour le voisinage ;

Considérant enfin que les conduits d'évacuation des chaudières et de la hotte ont été prolongés le long de la façade arrière et remontent à 2,20m au-delà de la corniche conformément à l'article 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 :

- Prévoir, pour le rez-de-chaussée commercial, des menuiseries respectant les caractéristiques d'origine telles que dans le permis d'urbanisme de 1994 (PU 1994-125 - photos) et les représenter précisément ;
- Prévoir une teinte noire pour les grilles en fer forgé du soubassement et prévoir des menuiseries conformes à la situation d'origine pour les fenêtres des caves ;
- Prévoir aux étages des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine (divisions, cintrage, ...) ;
- Intégrer la motorisation de la hotte au sein du volume bâti ;
- Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC du 3e étage (placement d'une porte entre le séjour et le hall de nuit) ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Point 9

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-236 : couvrir la cour et créer un logement supplémentaire dans les combles avec travaux structurels, aménagement de fenêtres de toit et d'une lucarne, et modification des



châssis en façade avant / Het overdeken van de binnenplaats en het creëren van een extra woning op zolder met constructiewerken, het plaatsen van dakramen en een dakkapel, en het wijzigen van de ramen aan de voorgevel.
Chaussée de Charleroi 259

Demandeur / Aanvrager : INTERACT International SA - Madame Coumans
N° dossier : PU2022-236 / 13/AFD/1855626

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'hôtel de Ville » :
art. 9 (Rythme des façades)
art. 15 (Généralités)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée, 1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage, 1 logement de 2 chambres au 2^e étage et des mansardes/grenier dans les combles ;

Considérant que la présente demande vise à couvrir la cour et créer un logement supplémentaire dans les combles avec travaux structurels, aménagement de fenêtres de toit et d'une lucarne, et modification des châssis en façade avant et plus précisément :

- Couvrir la cour pour le rez-de-chaussée commercial ;
- Modifier légèrement le gabarit arrière aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Aménager un logement de 1 chambre dans les combles ;
- Créer une lucarne au niveau de la façade d'angle ;
- Placer 4 fenêtres de toit ;
- Modifier les châssis en façade avant (cintrage, nombre de divisions, proportions de chaque partie, relief des profils, matériaux,...);

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

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



Considérant que la couverture de la cour est envisageable sur le principe au vu de la configuration (angle très fermé de l'îlot) et de l'espace très réduit de la cour ;

Considérant en effet la hauteur des mitoyens voisins très importante, empêchant tout éclairage naturel et végétalisation de la cour ;

Considérant en outre la situation en liseré de noyau commercial au PRAS, et considérant que cette petite extension permet d'aménager un petit rangement et un espace sanitaire pour le commerce au niveau du rez-de-chaussée, qu'un espace de cour attenant au commerce est également susceptible d'induire des nuisances au sein de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la configuration de l'escalier menant aux caves (du commerce et des logements), aux locaux techniques (compteurs, entretien, poubelle) et au local vélo est légèrement modifiée mais ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le gabarit au niveau de l'angle du bâtiment arrière est très légèrement modifié aux étages 1 et 2, que cette modification permet d'augmenter la superficie des wc sans avoir aucune incidence sur les immeubles voisins ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire de 1 chambre dans les combles permet de retrouver une certaine mixité au niveau du type des logements au sein de l'immeuble ;

Considérant que le logement présente des qualités spatiales et une configuration intéressante liée à la situation du bien sur l'angle mais considérant néanmoins que celui-ci présente une dérogation d'éclairage au niveau de la chambre (art.10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) qu'il y a lieu de supprimer en agrandissant les dimensions de la fenêtre de toit ;

Considérant qu'il est proposé de construire une lucarne à l'angle de l'immeuble, que celle-ci, bien que conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ajoute une volumétrie relativement importante présentant une forte visibilité depuis l'espace public dès lors que le bien se situe à l'angle d'un carrefour ;

Considérant que sa construction est peu adaptée à la morphologie de l'immeuble et induit également une dérogation à l'article 9 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'hôtel de Ville », en ce que les baies incluses dans la lucarne présentent un rythme horizontal plutôt que vertical ;

Considérant qu'au vu de la superficie très généreuse du séjour, la suppression de la lucarne ne nuit pas à son habitabilité, qu'il y aura toutefois lieu de s'assurer du respect de l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les 4 fenêtres de toit proposées dérogent à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'hôtel de Ville » ;

Considérant que celles projetées sur la toiture du côté de l'avenue Ducpétiaux sont axées par rapport à un des trumeaux pour l'une d'elle, et par rapport à l'encadrement d'une baie pour l'autre et présentent une intégration satisfaisante ;

Considérant que la dérogation sur ce côté de la toiture est acceptable pour les raisons précitées mais également pour des raisons de localisation au sein des pièces de vie et de la structure du toit ;

Considérant par contre que les deux fenêtres de toit projetées sur la toiture du côté de la chaussée de Charleroi peuvent être axées par rapport aux baies inférieures, sans perturber l'aménagement intérieur ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'hôtel de Ville », que ceux-ci sont en bois et que les dérogations ne portent que sur les divisions (châssis fixes au niveau des deux baies de droite côté Ducpétiaux transformés en châssis ouvrants, et rajout d'une imposte divisée selon l'alignement de la porte d'entrée du commerce) ;

Considérant que ces modifications permettent une ventilation dans le commerce et présentent une intégration satisfaisante, qu'il y a toutefois lieu de s'assurer que le châssis de l'angle est également en bois dès lors qu'aucune légende n'y est indiquée ;

Considérant que la teinte de la porte en bois des logements n'est pas précisée mais qu'elle apparaît bleue foncée en situation existante de fait et qu'il y aurait lieu de lui redonner sa teinte d'origine (blanche) ;

Considérant que les châssis des étages ne respectent ni le cintrage, ni les proportions de chaque partie (au niveau des divisions tripartites), ni le relief des profils, ni les matériaux (PVC), que ces modifications portent atteinte à l'esthétique de la façade et que ceux-ci doivent respecter les caractéristiques d'origine en se conformant aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'hôtel de Ville » ;

Considérant que le niveau du soubassement en pierre naturelle, en ce compris l'entablement et ses modénatures (précisé « de teinte naturelle » en légende) et le parement du rez-de-chaussée ont été peints, que cette



modification induit une dérogation à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné, qu'il y aurait lieu de les décaper ;

Considérant qu'il manque sur le dessin des façades certains éléments composants la modénature (joints creux, bandeaux, tablettes saillantes, consoles,...) qu'il y a lieu de s'assurer de leur maintien ;

Considérant que le dessin des balcons (simplifié) est similaire à celui du permis délivré le 19/08/1986 ;

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 des dispositifs d'enseigne sous la forme de marquises ont été placés au niveau des fenêtres du rez-de-chaussée, que ceux-ci n'ont pas été représentés sur les élévations de la situation projetée, que leur placement est soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme et qu'il y a lieu de les supprimer ou d'introduire une demande de permis d'urbanisme visant à les mettre en conformité ;

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 l'avis favorable du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, à condition de:

- Supprimer la lucarne tout en restant conforme à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre dans les combles, tout en maintenant l'axialité par rapport au trumeau inférieur pour la fenêtre de toit ;
- Axer les fenêtres de toit côté chaussée de Charleroi afin de se conformer à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné ;
- Prévoir un châssis en bois pour la baie située sur la façade d'angle au rez-de-chaussée ;
- Retrouver la teinte d'origine (blanche) pour la porte d'entrée des logements ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis des étages ;
- Décaper les éléments en pierre naturelle de la façade ;
- Maintenir tous les éléments composant la modénature des façades avant (joints creux, bandeaux, tablettes saillantes, consoles,...) ;
- Préciser l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, dans le respect de l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;
- 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, formulaire statistique, proposition PEB, formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente et fiche descriptive).

Les dérogations aux articles 15 et 19 pour les divisions des châssis de la fenêtre d'angle et des deux fenêtres de droite (côté avenue Ducpétiaux) et à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-101 : modifier les aménagements intérieurs du duplex supérieur avec travaux structurels, le volume et aménager deux terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de bovenste duplex met structurele werken, het volume en het aanleggen van twee terrassen
Rue de l'Hôtel des Monnaies 149

Demandeur / Aanvrager : Madame Sigrid DE KJERULF
N° dossier : PU2023-101 / 13/XFD/1902517

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité



le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

RCUZ : 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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement de 2 chambres au sous-sol et rez-de-chaussée, 1 logement de 2 chambres au 1er étage et 1 logement de 3 chambres au 2e étage et combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-228) visant à aménager une terrasse au 1^{er} étage et une autre au 2^e étage sous la forme d'une terrasse rentrante, que ce permis a été notifié en date du 01/03/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs du duplex supérieur avec travaux structurels, le volume et aménager deux terrasses et plus précisément :

- Construire un escalier et sa trémie pour accéder au grenier ;
- Construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
- Construire des balcons aux 2^e et 3^e étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/08/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet ne concerne que le duplex supérieur et prévoit d'y revoir les aménagements intérieurs ;

Considérant que le local WC sous combles est déplacé au sein de la 3^e chambre initialement existante en façade avant, que sa superficie s'en voit diminuée et ne respecte plus les 9m² requis, qu'un bureau y est aménagé à la place ;

Considérant que cette configuration induit une diminution du nombre de chambres à coucher au sein du logement allant à l'encontre de la volonté communale et régionale en matière de mixité des typologies et d'aménagements de logements pouvant accueillir des familles avec enfants, que l'immeuble est déjà composé de 2 logements de 2 chambres aux étages inférieurs ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles, une légère révision des aménagements en déplaçant le WC permettrait de retrouver 3 chambres conformes à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les mezzanines des chambres ont été refermées afin d'aménager un espace de rangement privatif, que cette modification induit une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme dans les chambres sous le plancher du grenier ;

Considérant toutefois que la dérogation est ponctuelle et compensée par des hauteurs sous plafond très généreuses sur la majeure partie des superficies des chambres, que la suppression des escaliers menant aux mezzanines permet également de gagner de la surface habitable dans les chambres, que la dérogation est acceptable ;

Considérant toutefois que l'escalier menant au grenier présente une échappée très insuffisante dérogeant à nouveau à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de revoir sa configuration afin d'en faciliter l'usage ;



Considérant que la construction d'une lucarne en versant arrière de la toiture en vue d'améliorer l'habitabilité de la chambre à coucher principale est acceptable au vu de son positionnement à proximité du bâtiment voisin le plus haut (n°147) et à distance du profil mitoyen de gauche permettant ainsi une transition harmonieuse entre les volumes bâtis, que le gabarit de cette dernière est relativement réduit ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de deux balcons suspendus en façade arrière aux 2^e et 3^e étages, que la terrasse du 2^e étage était initialement prévue au sein du volume bâti, que le déplacement de cette dernière permet d'agrandir l'espace de séjour du logement ;

Considérant que les balcons sont conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme, se situent à une distance de plus de 1,90m du profil mitoyen du n°151 et viennent s'aligner au profil mitoyen du bâtiment n°147 de grande hauteur et ne présentent dès lors pas d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant également qu'ils disposent d'un retrait latéral de 60cm au droit de la propriété du n°147 limitant ainsi les risques de potentielles nuisances visuelles ;

Considérant que le balcon du 3^e étage n'est accessible que par la chambre principale et dès lors peu susceptible d'induire des nuisances sonores importantes dès lors que sa fréquentation est restreinte ;

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

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

- Maintenir 3 chambres sous combles et revoir les aménagements afin que celles-ci soient conformes à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Revoir la configuration de l'escalier menant au grenier afin de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;

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).

La dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les pièces habitables à l'avant du 3^e étage pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 11

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-73 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de snack à brasserie (café/restaurant), la façade, placer une hotte et une enseigne lumineuse / het wijzigen van het gebruik van de commerciële gelijkvloers van snack naar brasserie (café/restaurant), de gevel, het plaatsen van een afzuigkap en een lichtgevende uithangbord
Parvis Saint-Gilles 10

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Dogan Atasoy
N° dossier : PU2022-73 / 13/AFD/1835792

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCB : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : Eglise de Saint-Gilles et biens sis n° 11 à 15, Parvis de Saint-Gilles et n°18, Parvis de Saint-Gilles

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)



dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 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))
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
 art.6 (toiture - éléments techniques)

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

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

Considérant la situation légale au rez-de-chaussée de l'immeuble : commerce (snack) ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de snack à brasserie (café/restaurant), la façade, placer une hotte et une enseigne lumineuse et plus précisément :

- Aménager une brasserie café/restaurant au rez-de-chaussée ;
- Modifier la teinte des châssis du rez-de-chaussée commercial ;
- Placer une hotte à usage non domestique en façade arrière ;
- Placer une enseigne lumineuse ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/08/2023 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 24/08/2023 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le changement d'utilisation à brasserie (café/restaurant) est compatible avec les prescriptions de la zone et le contexte urbanistique, qu'il est en outre situé en liseré de noyau commercial et que de nombreux commerces de ce type occupent les rez-de-chaussée dans le quartier, conformément à sa vocation de pôle d'animation communal ;

Considérant que l'utilisation actuelle en snack est tout autant susceptible de générer des nuisances sonores, que la gestion des nuisances éventuelles générées par le commerce dépend de la bonne gestion de celui-ci, qu'il y aura lieu de veiller à limiter les potentielles dérives (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...);

Considérant que l'activité prévoit le placement d'une hotte à usage non domestique en façade arrière de l'immeuble, que cette dernière déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que sa motorisation est positionnée sur la plateforme de l'annexe et n'est pas intégrée dans le volume de la toiture, que cette configuration est susceptible d'induire des nuisances sonores au sein de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le conduit d'évacuation est prévu le long de la façade arrière de l'immeuble en remontant à plus de 2,20m au-delà de la corniche conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette disposition permet de limiter les nuisances olfactives et répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant toutefois que l'élévation arrière de l'immeuble n'a pas été fournie, qu'il y a lieu de s'assurer que le placement du conduit de la hotte ne gêne pas les baies des étages supérieurs ;

Considérant que le commerce prévoit l'aménagement de deux réserves en sous-sol, et d'un vaste espace de cave ;

Considérant que ni les plans de la construction de l'immeuble ni le dernier permis d'urbanisme octroyé de référence PU2005-80 ne renseignaient le plan du sous-sol, qu'il y aurait lieu de maintenir une cave pour le logement aux étages et de prévoir le placement d'une porte afin d'en sécuriser l'accès ;

Considérant que la note explicative contient des éléments contradictoires en ce qu'elle exclut la façade du rez-de-chaussée de la demande mais pourtant évoque la peinture des châssis en couleur bois ton naturel ;

Considérant que ces incohérences sont accentuées par l'élévation projetée de cette façade indiquant une teinte blanche pour toutes les menuiseries ;

Considérant que ces points d'incohérence sont également soulevés par l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 24/08/2023 ;



Considérant qu'il y a lieu de s'assurer du maintien de la teinte blanche des menuiseries, conformément au permis PU2020-71 octroyé le 29/10/2020 pour modifier la devanture du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'enseigne proposée présente une expression sobre et une intégration acceptable à la devanture commerciale, qu'il y aurait toutefois lieu d'en supprimer le caractère lumineux ;

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

- Supprimer le caractère lumineux de l'enseigne ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...);
- Prévoir le caisson motorisé de la hotte à l'intérieur du volume bâti ;
- Fournir une élévation permettant d'évaluer l'intégration de la hotte et son conduit d'évacuation à la façade arrière ;
- Maintenir la teinte blanche des menuiseries du rez-de-chaussée conformément au PU2020-71 ;

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

Point 12

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-89 : changer la destination d'une partie des bureaux du rez-de-chaussée en commerce de service (centre esthétique) / de verandering van een deel van de kantoren op de begane grond tot dienstenhandel (schoonheidscentrum)
Rue Bosquet 47

Demandeur / Aanvrager : Madame Bouchra Al Mehraj
N° dossier : PU2023-89 / 13/AFD/1901335

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)

DEROGATIONS : /

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 la situation légale de l'immeuble : parking aux 1^{er} et 2^e sous-sols, logement du concierge, bureau et 1 box de garage au rez-de-chaussée, 34 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à changer la destination d'une partie des bureaux du rez-de-chaussée en commerce de service (centre esthétique) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 9/08/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la note explicative fournie précise qu'il s'agira d'un centre esthétique de haut standing qui fonctionnera avec plusieurs salles de soin et une salle de réunion, que les soins seront uniquement accessibles sur rendez-vous ;



Considérant que le centre esthétique occupe déjà les locaux, que la demande vise à mettre le changement de destination en conformité ;

Considérant que la destination légale de bureau était potentiellement porteuse de nuisances en fonction de son occupation (personnel, passage de clientèle, nuisance sonores, ...), que l'accessibilité du centre esthétique uniquement sur rendez-vous en limite la fréquentation, est peu susceptible d'induire des nuisances sonores supplémentaires et est compatible avec la fonction de logement aux étages ;

Considérant également que la destination commerciale est adaptée à la configuration de l'immeuble disposant de larges vitrines moins adaptée à l'aménagement de bureaux ;

Considérant que le changement de destination du bureau en commerce totalise une superficie de 180m² et est dès lors accompagné d'une motivation socio-économique conformément à la prescription 2.3 du PRAS, que celle-ci justifie l'augmentation de superficies de plancher commerciales par le fait que les espaces de bureaux sont difficiles à louer avec la mise en place du télétravail, que le centre esthétique est une opportunité de redonner vie à ces espaces inoccupés et permettra de créer de l'emploi dans le quartier ;

Considérant dès lors que le commerce tel que proposé est préférable au bureau en termes de potentielles nuisances sonores pour les logements des étages, de création d'emploi et d'occupation des espaces ;

Considérant qu'il y a cependant lieu de veiller à ne pas occulter les vitrines afin de maintenir une interaction avec l'espace public ;

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

- Ne pas occulter les vitrines ;

Point 13

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-103 : changer l'utilisation du magasin au rez-de-chaussée en café, modifier la façade avec réalisation de travaux structurels et placer une tente solaire / het wijzigen van het gebruik van het handel op de begane grond tot café, de wijziging van de gevel met uitvoering van structurele werken en het plaatsen van een zonnetent
Chaussée de Charleroi 91

Demandeur / Aanvrager : STELLA (Abou Fakher)
N° dossier : PU2023-103 / 13/AFD/1902932

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

3 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
- application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
art.10 (éléments en saillie sur la façade)



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 et le long d'une voirie régionale ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 2 commerces au rez-de-chaussée et 1 logement unifamilial aux étages ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du magasin au rez-de-chaussée en café, modifier la façade avec réalisation de travaux structurels et placer une tente solaire ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, 3 réclamations (dont une rédigée par un Avocat représentant 3 personnes) ont été introduites portant sur :

- Le fait que le changement d'utilisation est déjà effectif depuis plus d'un an et n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- Le fait que la note explicative du projet mentionne une occupation des lieux possible par une dizaine de clients, mais que dans les faits les lieux sont souvent plus fréquentés avec des débordements des clients sur les trottoirs ;
- Le fait que la cuisine de l'établissement est installée au 1^{er} étage avec un rejet des odeurs par les fenêtres arrière ;
- L'installation d'une zone de terrasse au niveau de la façade côté rue de la Source induisant des nuisances sonores dans cette rue très résidentielle et rendant l'accès piétons à la rue difficilement praticable, en particulier pour les PMR ou les poussettes et ne respectant pas la largeur d'un seul tenant d'au moins 1,50m du Règlement général sur les terrasses temporaires à vocation commerciale et autres occupations privatives de l'espace public à des fins commerciales sur le territoire saint-gillois ;
- Le fait que le caractère en pente de la rue de la Source permet difficilement l'installation d'une terrasse, et que cette rue n'est pas située en liseré de noyau commercial, à la différence de la Chaussée de Charleroi ;
- L'absence de plan du trottoir reprenant précisément l'emprise de la terrasse à l'appui de la présente demande ;
- La création d'une nouvelle baie vitrée côté rue de la Source ne répondant pas aux exigences de la zone Zichee du PRAS et susceptible d'induire de nouvelles nuisances sonores dès lors qu'un châssis à guillotine y est prévu ;
- L'aménagement de 4 logements aux étages de l'immeuble et l'aménagement du sous-sol en logement sans autorisation préalable ;

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 le changement d'utilisation est déjà effectif, que la note explicative fournie précise qu'il s'agit d'un établissement spécialisé en café et servant également de la petite restauration, que les horaires d'ouverture sont prévus du lundi au vendredi de 07h30 à 18h00 et le weekend de 09h00 à 19h00 ;

Considérant qu'il s'agit d'un petit commerce de proximité avec une faible capacité d'accueil (une dizaine de personnes) et ouvert principalement en journée ;

Considérant que la gestion des nuisances éventuelles générée par le commerce (gestion des déchets, nuisances sonores,..) dépend de la bonne gestion de celui-ci, qu'il y aura lieu de veiller à limiter les potentielles dérives ;

Considérant que la cuisson de denrées alimentaires nécessitant le placement d'une hotte non domestique n'est pas prévue, que la petite restauration n'engendrera pas de nuisances (offre de plats non cuisinés, croissants et gateaux) ;

Considérant que la commission de concertation statue sur le projet introduit, qu'aucune cuisine n'est prévue au 1^{er} étage de l'immeuble destiné au logement, que le changement de destination est soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors que les nuisances prévisibles pour ce commerce sont limitées et sont compatibles avec la zone d'habitation et le caractère résidentiel urbain de la rue et considérant de plus sa situation en liseré de noyau commercial, le long d'une voirie régionale et à l'angle d'un carrefour ;

Considérant que les modifications de la façade visent à créer une nouvelle baie côté rue de la Source, qu'il est prévu d'y placer un châssis à guillotine en bois de teinte blanche ;

Considérant que cette modification est justifiée par la volonté d'apporter plus de luminosité, de transparence et d'interaction avec la rue, ainsi qu'une ventilation naturelle ;



Considérant que les proportions de la baie et les divisions proposées ne s'inspirent pas de la composition de la façade latérale, offrent un vocabulaire différent entre vitrine et fenêtre et ne présentent pas une intégration harmonieuse à l'esthétique générale de la façade ;

Considérant que le commerce dispose déjà d'une luminosité généreuse de par sa large vitrine vitrée côté Chaussée de Charleroi ;

Considérant également que d'autres dispositifs de ventilation sont possibles (ventilation mécanique) sans devoir procéder à une nouvelle ouverture ;

Considérant qu'un volet métallique extérieur est représenté devant la vitrine du commerce, qu'il y aura lieu de veiller à ce que celui-ci soit invisible en position ouverte afin de ne pas masquer la baie ;

Considérant qu'il est prévu de placer une tente solaire dont le caisson viendrait se positionner devant la traverse fixe séparant l'imposte des parties inférieures de la vitrine, que ledit caisson n'est toutefois pas représenté en coupe ;

Considérant que le placement d'une tente solaire nécessite un caisson d'une hauteur supérieure à celle des profilés des menuiseries, que son placement est susceptible de masquer les ferronneries de l'imposte de nuire à leur aspect patrimonial non négligeable ;

Considérant également qu'il s'agit de 2 commerces jumelés, que le placement d'une tente solaire romprait l'harmonie de l'ensemble ;

Considérant de plus que la tente solaire est placée à 2,30m par rapport au niveau du trottoir et déroge de la sorte à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la note explicative fournie fait mention de 2 zones de terrasses au niveau des 2 façades, que celles-ci sont exclues de la demande de permis d'urbanisme et doivent faire l'objet d'une autorisation d'occupation de voirie ;

Considérant que la modification du nombre et de la répartition des logements des étages et l'aménagement d'un logement au sous-sol ne font pas l'objet de la présente demande et devront être régularisés par ailleurs ;

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

- Supprimer la tente solaire ;
- Prévoir un volet métallique invisible en position ouverte ;
- Supprimer la baie côté rue de la Source
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances diverses (olfactives, sonores, gestion des déchets...) potentiellement générées par ce type de commerce et assurer une bonne gestion des lieux ;

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

Point 14

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-303 : démolir et reconstruire à l'identique les terrasses en façade arrière / het afbreken en het opnieuw opbouwen van de terrassen aan de achtergevel
Place Maurice Van Meenen 27

Demandeur / Aanvrager : THEIA RE - S.A. (Pinte)
N° dossier : PU2022-303 / 13/AFD/1864598

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /



RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
art.4 (profondeur d'une construction mitoyenne)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 unités de logement ;

Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire à l'identique les terrasses en façade arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- le fait que des échaudages ont été placés devant la façade arrière depuis avril 2021 afin de rénover la façade, que ceux-ci entraînent une gêne visuelle mais également un accès au jardin rendu difficile pour les locataires du rez-de-chaussée et que la rénovation des balcons, bien que nécessaire, induira une prolongation de la présence de ces échafaudages ;
- l'absence de précision quant à la durée des travaux prévue et l'accès des ouvriers aux terrasses ;

Considérant que le bien concerné par la présente demande se situe entre un immeuble plus haut et plus profond sur sa gauche et un immeuble jumelé présentant une configuration identique sur sa droite (n°29) ;

Considérant qu'une unité de logement est aménagée par étage, que ces logements sont constitués de 3 pièces en enfilade, que chacun d'eux bénéficie, dans la prolongation de cet espace traversant, d'un accès à un espace extérieur sous la forme d'une terrasse implantée entre le mur mitoyen de gauche et un volume d'annexe (WC) présent à chaque étage en situation existante de droit depuis 1906, année de construction de l'immeuble ;

Considérant que lors de travaux de rénovation, il a été constaté que ces terrasses et leur structure en acier ont subi de fortes dégradations dues à la corrosion, qu'elles représentent un danger en terme de stabilité et qu'il y a lieu de les reconstruire à l'identique ;

Considérant que la nouvelle structure proposée reprend le système constructif originel, qu'elle se compose de 2 profils en acier avec un gitage bois et un panneautage, que la création de nouveaux planchers composés de panneaux multiplex couverts d'une étanchéité bitumineuse et d'une finition en dalles sur plots permet de remplacer le remplissage béton par une structure plus légère en bois sans pour autant modifier les dimensions et l'aspect général de ces terrasses ;

Considérant que les travaux impliquent également le remplacement des garde-corps, que ces derniers sont remis aux normes pour atteindre la hauteur de 1,20 m, que cette amélioration est la bienvenue en terme de sécurité, qu'ils sont composés de barreaux verticaux de teinte blanche et que l'esthétique de ces garde-corps n'est donc que légèrement modifiée ;

Considérant que la demande prévoit également l'isolation de la façade arrière par l'extérieur et la pose d'un enduit sur isolant de teinte beige, que ces travaux sont les bienvenus pour améliorer la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant par ailleurs que l'escalier métallique à claire voie qui permet d'accéder au jardin est également refait à l'identique, que cette démolition et reconstruction, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, n'induit aucun impact sur les propriétés mitoyennes dès lors qu'il s'agit d'un remplacement à l'identique justifié par des raisons de vétusté de la structure existante, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant en conclusion que ces travaux sont nécessaires, qu'ils ne dénaturent pas l'esthétique ni la typologie de l'immeuble et qu'ils ne soulèvent donc pas d'objection majeure ;

Considérant que les délais pour la réalisation des travaux sont régis par le Cobat, que la bonne gestion des entrées et sorties des ouvriers, du phasage du chantier et de la durée de pose des échafaudages afin de ne pas



gêner les locataires n'est pas du ressort de l'Urbanisme, que les permis d'urbanisme sont toujours octroyés sous réserve du droit des tiers ;

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

La dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 15

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-306 : démolir et reconstruire à l'identique les terrasses en façade arrière / het afbreken en het opnieuw opbouwen van de terrassen aan de achtergevel
Place Maurice Van Meenen 29

Demandeur / Aanvrager : THEIA RE - S.A. (Pinte)

N° dossier : PU2022-306 / 13/AFD/1864842

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur d'une construction mitoyenne)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 unités de logement ;

Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire à l'identique les terrasses en façade arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- le fait que des échaudages ont été placés devant la façade arrière depuis avril 2021 afin de rénover la façade, que ceux-ci entraînent une gêne visuelle mais également un accès au jardin rendu difficile pour les locataires du rez-de-chaussée et que la rénovation des balcons, bien que nécessaire, induira une prolongation de la présence de ces échafaudages ;
- l'absence de précision quant à la durée des travaux prévue et l'accès des ouvriers aux terrasses ;

Considérant que le bien concerné par la présente demande se situe entre un immeuble jumelé à la configuration identique sur sa gauche (n°27) et un immeuble moins profond sur sa droite ;



Considérant qu'une unité de logement est aménagée par étage, que ces logements sont constitués de 3 pièces en enfilade, que chacun d'eux bénéficie, dans la prolongation de cet espace traversant, d'un accès à un espace extérieur sous la forme d'une terrasse implantée entre le mur mitoyen de gauche et un volume d'annexe (WC) présent à chaque étage en situation existante de droit depuis 1906, année de construction de l'immeuble ;

Considérant que lors de travaux de rénovation, il a été constaté que ces terrasses et leur structure en acier ont subi de fortes dégradations dues à la corrosion, qu'elles représentent un danger en terme de stabilité et qu'il y a lieu de les reconstruire à l'identique ;

Considérant que la nouvelle structure proposée reprend le système constructif originel, qu'elle se compose de 2 profils en acier avec un gitage bois et un panneautage, que la création de nouveaux planchers composés de panneaux multiplex couverts d'une étanchéité bitumineuse et d'une finition en dalles sur plots permet de remplacer le remplissage béton par une structure plus légère en bois sans pour autant modifier les dimensions et l'aspect général de ces terrasses ;

Considérant que les travaux impliquent également le remplacement des garde-corps, que ces derniers sont remis aux normes pour atteindre la hauteur de 1,20 m, que cette amélioration est la bienvenue en terme de sécurité, qu'ils sont composés de barreaux verticaux de teinte blanche et que l'esthétique de ces garde-corps n'est donc que légèrement modifiée ;

Considérant que la demande prévoit également l'isolation de la façade arrière par l'extérieur et la pose d'un enduit sur isolant de teinte beige, que ces travaux sont les bienvenus pour améliorer la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant par ailleurs que l'escalier métallique à claire voie qui permet d'accéder au jardin est également refait à l'identique, que cette démolition et reconstruction, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, n'induit aucun impact sur les propriétés mitoyennes dès lors qu'il s'agit d'un remplacement à l'identique justifié par des raisons de vétusté de la structure existante, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant en conclusion que ces travaux sont nécessaires, qu'ils ne dénaturent pas l'esthétique ni la typologie de l'immeuble et qu'ils ne soulèvent donc pas d'objection majeure ;

Considérant que les délais pour la réalisation des travaux sont régis par le Cobat, que la bonne gestion des entrées et sorties des ouvriers, du phasage du chantier et de la durée de pose des échafaudages afin de ne pas gêner les locataires n'est pas du ressort de l'Urbanisme, que les permis d'urbanisme sont toujours octroyés sous réserve du droit des tiers ;

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

La dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 16

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-97 : placer des panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture / het plaatsen van zonnepanelen aan de voorkant van het dak
Rue Maurice Wilmotte 3

Demandeur / Aanvrager : EnergyVision (Richil)
N° dossier : PU2023-97 / 13/AFD/1902172

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /



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)

DEROGATIONS :

Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" :
art. 13 (Matériaux de couverture)

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

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

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

Considérant que la demande vise à placer des panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture ;

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 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Considérant qu'il est prévu de placer 4 panneaux sur le versant avant de la toiture, que, bien que la maison soit relativement basse, la faible largeur de la rue permet de limiter leur visibilité depuis l'espace public, que les panneaux ne sont visibles que depuis le carrefour que forme la rue avec la Chaussée de Waterloo ;

Considérant également que, bien que dérogeant à l'article 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", le nombre et l'impact des panneaux est limité et ne porte pas atteinte à la cohérence architecturale de l'immeuble, que ceux-ci permettent d'améliorer sensiblement les performances énergétiques du logement ;

Considérant toutefois que, bien que ne faisant pas l'objet de la demande, les 3 fenêtres de toiture du versant avant ne sont pas axées sur les baies des étages intérieurs et induisent une dérogation à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que leur représentation sur l'élévation fournie ne correspond pas à la réalité, qu'il y aura lieu de supprimer la dérogation et de les axer sur les baies des étages inférieurs ;

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

La dérogation à l'article 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.