



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 21 novembre 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 21 november 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 : Mme. Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : /

**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 PU2023-193 : étendre le logement de gauche du 4e étage au 5e étage, modifier l'aménagement intérieur avec travaux structurels, le volume et les façades et aménager une terrasse / het uitbreiden van de linkse woning op de 4de verdieping tot de 5de verdieping, het wijzigen van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevels en de aanleg van een terras : Chaussée de Waterloo 339</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Laura Navarro Aparicio - Jesus Martinez Garcia</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-189 : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, la répartition et l'aménagement des logements avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van het achterliggend gebouw van atelier naar woning, de verdeling en de inrichting van de woningen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van terrassen : Rue Joseph Claes 81</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Amaury CAEYMAN</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-92 : changer la destination de maison unifamiliale en équipement social avec modification de volume arrière et modification de la façade avant au rez-de-chaussée / wijziging van het gebruik van een eengezinswoning in een maatschappelijke voorziening met wijziging van het achterste volume en wijziging van de voorgevel op de begane grond : Chaussée de Waterloo 288</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Beschut Wonen De Lariks - A.S.B.L. (Dekempeneer)</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-74 : modifier le volume de toiture pour aménager une terrasse en façade avant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het dakvolume om een terras aan de voorgevel te creëren, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de voorgevel : Avenue du Roi 34</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Alexis Bellet</p> <p>04/07/2023</p>
Point 6. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-151 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et placer une tente solaire / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een zonnetent : Rue Defacqz 89</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Jeffrey et Lieven Tallyen-Vandendriessche</p>
Point 7. 13:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-33 : modifier la destination du logement et de l'atelier au rez-de-chaussée en commerce de service (spa), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van bestemming voor de woning en het atelier van de begane grond naar diensten handelszaak (spa), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue Théodore Verhaegen 203</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Ghali AIT LHADJ</p>
Point 8. 14:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-157 : modifier la destination du commerce en logement pour y étendre le logement unifamilial en fond de parcelle, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager des terrasses et rétablir 2 zones de cour et jardin / het wijzigen van de bestemming van de handelszaak in woning om de eengezinswoning aan de achterkant van het perceel uit te breiden, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het</p>



	<p>volume, van de gevel, het plaatsen van terrassen et het herstellen van 2 binnenplaatsen en tuinen : Rue du Fort 22</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Edith VAN DOOREN et Jeremy VANNESTE</p>
Point 9. 14:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-181 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial et aménagement des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevel met verandering van de commerciële bestemming van de begane grond en de inrichting van terrassen : Rue Garibaldi 51</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Laurent DELBAR</p>
Point 10. 15:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-61 : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du magasin dans le bâtiment arrière, modification du volume et de la façade, aménagement d'une terrasse et réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciële bestemming van het achtergebouw, wijziging van het volume en van de gevel, inrichting van een terras en uitvoering van structurele werken : Rue Jean Robie 51</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Ana Godoy Sanchez</p>
Point 11. 15:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-127 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue de Monténégro 24</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Mohamed Ajmidar</p>
Point 12. 16:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-163 : modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van het eengezinswoning met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue d'Albanie 12</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : M.P. HOLDINGS - S.R.L. (Morton)</p>
Point 13. 16:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-149 : modifier les aménagements intérieurs du logement du 3e étage et combles avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning van de derde verdieping en van de zolder met uitvoering van structurele werken en wijziging van het volume en de inrichting van een terras : Rue Coenraets 37</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Sophie Godenne 21/11/2023</p>
Point 14. 17:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-155 : modifier le volume et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec réalisation de travaux structurels, aménager une terrasse et placer des panneaux solaires / het wijzigen van het volume en de binneninrichtingen van een eengezinswoning met uitvoering van structurele werken, de inrichting van een terras en het plaatsen van zonnepanelen : Rue de la Source 28</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : REMEDUS PHARMA (Schoonbaert)</p>
Point 15. 17:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-87 : modifier le nombre et la répartition des logements du 3e étage avec réalisation de travaux structurels et aménager des balcons en façade arrière</p>



	<p>/ het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen van de derde verdieping met uitvoering van structurele werken en de inrichting van balkons aan de achtergevel : Rue de l'Hôtel des Monnaies 54</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : AJVG - A.S.B.L. (Fruchter)</p>
<p>Point 16. 18:00</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-153 : créer une salle de spectacle avec espace de restauration et locaux accessoires en lieu et place d'un parking de 47 emplacements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het creëren van een theater (auditorium) met een restaurant gedeelte en bijkomende lokalen op de plaats van een parkeergarage met 47 plaatsen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée d'Alsemberg 104</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : PROJET A</p>
<p>REPORT D'AVIS À HUIS CLOS</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2023-8 : Réaménager de façade à façade de l'avenue du Parc entre la Barrière de Saint-Gilles et la place Rochefort dans le cadre du Contrat de Renovation Urbain 4. / Herinrichten van de Parklaan, van gevel tot gevel, tussen de Bareel van Sint -Gilles en de Rochefortplaats in het kader van het Stadsvernieuwingscontract 4. Avenue du Parc</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Service Public Régional de Bruxelles (SPRB) N° dossier : FD2023-8 / 13/PFD/1903271</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 PU2023-193 : étendre le logement de gauche du 4e étage au 5e étage, modifier l'aménagement intérieur avec travaux structurels, le volume et les façades et aménager une terrasse / het uitbreiden van de linkse woning op de 4de verdieping tot de 5de verpieding, het wijzigen van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevels en de aanleg van een terras
Chaussée de Waterloo 339

Demander / Aanvrager : Madame Laura Navarro Aparicio et Onsieur Jesus Martinez Garcia
N° dossier : PU2023-193 / 13/AFD/1914988

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.5 (hauteur de la façade avant)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

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

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

art. 7 (Gabarit des constructions)

art. 9 (Rythme des façades)

art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial, 8 logements du 1^{er} au 4^e étage, 2 chambres, 1 WC et un grenier au 5^e étage ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le logement de gauche du 4e étage au 5e étage, modifier l'aménagement intérieur, le volume et les façades avec travaux structurels et aménager une terrasse, et plus précisément :



- créer un duplex aux 4^e et 5^e étages à partir de l'appartement gauche du 4^e étage et des 2 chambres avec hall et WC et du grenier du 5^e étage ;
- abattre les cloisons intérieures et les murs extérieurs du 5^e étage ;
- accroître le volume du 5^e étage de 2m50 de profondeur sur toute la largeur de la façade avant et de 1m20 de profondeur sur toute la largeur de la façade arrière ;
- créer consécutivement à l'accroissement du volume du 5^e étage une nouvelle façade avant et une nouvelle façade arrière en retrait par rapport aux étages inférieurs ;
- isoler par l'extérieur les toitures plates et les murs mitoyens aux 4^e et 5^e étages ;
- réaliser une trémie dans le plancher du 5^e étage et placer un escalier hélicoïdal intérieur reliant le 4^e et le 5^e étage ;
- aménager, sur la majeure partie de la toiture plate du haut du 4^e étage, une terrasse donnant sur l'intérieur de l'îlot ;
- rehausser en façade arrière le mur mitoyen gauche de 2m10 sur une profondeur de 3m50 et placer un rangement et évier extérieur (63cm de large) le long de cette rehausse ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;

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

Considérant que le bien se compose en situation légale d'un appartement de 2 chambres au 4^e étage gauche et de deux chambres et d'un grenier de part et d'autre du palier du 5^e étage, que la présente demande vise à relier les différentes parties du bien jusqu'alors uniquement accessibles séparément via les circulations verticales communes pour créer un logement unifié de 4 chambres permettant d'accueillir une famille nombreuse ;

Considérant qu'une partie des travaux projetés en ce sens consiste à augmenter, sans modification de la hauteur, la profondeur du volume du 5^e étage sur toute la largeur de la façade avant et arrière, de 2m50 vers la rue (au droit des murs mitoyens existants) et de 1m20 vers le fond de la parcelle (afin de s'aligner avec la cheminée existante) ;

Considérant que l'extension déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque l'immeuble est déjà la construction la plus profonde à cet étage ;

Considérant que, tant en situation légale qu'en situation projetée, l'immeuble déroge à l'article 5 (hauteur de la façade avant) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que la situation projetée n'augmente pas la hauteur de la façade avant ;

Considérant que l'augmentation projetée du volume du 5^e étage – passant d'un dépassement de 1m55 à un dépassement de 3m65 par rapport au profil maximal autorisé en versant avant pour l'extension vers la rue (2m50) et d'un dépassement de 1m50 à un dépassement de 3m par rapport au profil maximal autorisé en versant arrière pour l'extension vers le fond de la parcelle (1m20) – déroge à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme car l'immeuble est déjà la construction la plus haute ;

Considérant également l'article 7 (gabarit des constructions) du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", que la situation de droit y déroge et que l'augmentation du volume du 5^e étage ajoute à la non-conformité du bien audit article ;

Considérant, au vu de la situation, de la configuration et de l'orientation du bien, que l'extension du volume du 5^e étage ne cause pas de préjudice majeur quant à l'ensoleillement ou l'enclavement des parcelles mitoyennes ;

Considérant que l'extension du volume arrière est restreinte et permet de relier la cuisine aménagée dans la travée de droite au séjour dans la travée de gauche et de recréer une façade plus performante énergétiquement disposant de larges baies vitrées améliorant l'éclairage des pièces de vie projetées ;

Considérant que l'extension vers la rue du volume du 5^e étage est réalisée en s'alignant aux corps de cheminées existants de part et d'autre et limite dès lors la prégnance du volume depuis l'espace public ;

Considérant la situation du bien proche d'un angle et dans une voirie de grande largeur rendant visible la nouvelle façade projetée, que celle-ci déroge à l'article 9 (rythme des façades) du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" de par le rythme horizontal proposé pour les nouvelles baies ;

Considérant toutefois que la composition horizontale ne perturbe pas la composition verticale du corps de l'immeuble et permet une lecture d'ensemble du bâtiment constitué désormais d'un soubassement (composition horizontale), d'un corps (composition verticale) et d'un couronnement (composition horizontale) visibles depuis l'espace public ;

Considérant également que, bien que composé des mêmes matériaux que le reste de la façade (briques émaillées, un châssis d'origine, appui de fenêtre et couvre-mur en pierre bleue), la façade avant du volume du 5^e étage ne jouit actuellement pas d'une cohérence avec le reste de la façade avant dès lors qu'il s'agit d'un mur aveugle à l'exception d'une seule baie, que ce mur n'est pas visible depuis l'espace public et que par conséquent sa démolition n'implique pas une modification majeure des caractéristiques urbanistiques de l'immeuble ;



Considérant que la mise en œuvre d'un bardage « ajouré-treillis » en bois autoclavé de teinte gris foncé monté sur isolant et membrane imperméable noire déroge à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et que la végétalisation de ce treillis par le développement de plantes grimpantes est rendue incertaine du fait de l'orientation de la façade au nord et de la profondeur limitée du substrat disponible (culture en bacs), que dès lors il y a lieu de proposer un revêtement alternatif de teinte claire en harmonie, par sa nature, son traitement et sa couleur avec ceux des constructions environnantes ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de s'assurer de la prolongation des dispositifs de ventilation des étages inférieurs (visibles sur les photos n°5,7,8 et 10 du reportage photographique fourni par le demandeur) ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la toiture plate aux 4^e et 5^e étages ne constitue qu'une légère rehausse de la toiture dérogeant à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu de l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la note explicative décrit que le revêtement des façades latérales – visibles depuis l'espace public – sera refait à l'identique après isolation, qu'actuellement le revêtement de l'héberge gauche est de briques rouges et que celui de l'héberge droite est d'ardoises mais que les plans de la situation projetée décrivent une solution de revêtement identique pour les deux héberges en ardoises, que tant pour l'une que pour l'autre de ces solutions, il y a lieu de détailler le raccord entre les héberges isolées et la façade avant, notamment le matériau utilisé pour recouvrir l'épaisseur de l'isolant sur sa tranche ;

Considérant que l'escalier intérieur (placé à l'endroit du débarras existant au 4^e étage) permet d'unifier les diverses parties du bien et de maintenir la dimension des pièces habitables du 4^e étage et un accès commun au local technique du 5^e étage ;

Considérant que ces travaux, combinés aux transformations du grenier en cuisine et des deux chambres en salle à manger et séjour au 5^e étage, permettent d'aménager toutes les chambres du duplex au 4^e étage, d'isoler les pièces de nuit des pièces de jour, de créer un espace de travail (bureau) de qualité et de doter les pièces du 5^e étage de dimensions, de vues et d'un éclairage naturel généreux, ce qui améliore l'habitabilité du logement prévu pour une famille nombreuse ;

Considérant que les dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que présentent les chambres du 4^e étage, à l'exception de la chambre donnant sur le balcon, sont inhérentes à la configuration d'origine des baies en façade avant et arrière, qu'il s'agissait pour la plupart déjà de pièces de vie à l'origine, que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la terrasse projetée en partie arrière déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que l'aménagement de l'espace de rangement extérieur et d'évier de cuisine induit des vues problématiques vers la propriété de gauche ;

Considérant également que l'aménagement d'un espace extérieur est bienvenu pour un logement de grande taille, que sa position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est toutefois susceptible d'y induire des nuisances sonores importantes et des vues plongeantes ;

Considérant qu'un retrait de 3,60m depuis les limites mitoyennes de part et d'autre et la réduction de la profondeur de la terrasse à 2,50m permettrait de limiter l'impact de la terrasse et la dérogation qu'elle induit ;

Considérant qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose de garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive sur toute la zone inaccessible afin de compenser l'augmentation volumétrique du bâti par une amélioration des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant qu'aucun plan décrivant le nombre et la répartition des panneaux photovoltaïques projetés sur la toiture plate au haut du 5^e étage n'a été fourni, que leur installation est toutefois envisageable pour autant que les panneaux soient fixés sur la toiture parallèlement à celle-ci sans présenter de saillie de plus de 30cm ni de débordement par rapport aux limites de la toiture et qu'ils constituent une forme géométrique simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres comme mentionné dans l'article 33/2 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 ;

Considérant que les rehausses des murs mitoyens en partie arrière semblent prévues en ossature bois, qu'il y a lieu de les prévoir en maçonnerie ;

Considérant accessoirement que la cheminée par lequel les gaz de combustion du feu ouvert projeté seront évacués déroge à l'article 62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes) du Règlement communal sur les bâtisses et que toute rehausse éventuelle doit également être conforme à l'article 28 (cheminées) du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;



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 :

- proposer pour la nouvelle façade au 5^e étage un revêtement alternatif de teinte claire ;
- détailler le raccord entre les héberges isolées et les façades en mentionnant le matériau utilisé pour recouvrir l'épaisseur de l'isolant sur la tranche ;
- s'assurer de la prolongation des dispositifs de ventilation des logements des étages inférieurs ;
- se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour le conduit du feu ouvert et de la chaudière ;
- prévoir un retrait de 3,50m par rapport aux limites mitoyennes et une profondeur de 2,50m pour la terrasse, matérialiser son emprise par la pose de garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive sur toute la zone inaccessible et supprimer le mobilier de cuisine extérieur ;
- prévoir toutes les rehausses des murs mitoyens en maçonnerie ;
- fournir un plan de toiture et une coupe ou une élévation détaillant la position et les dimensions des panneaux photovoltaïques prévus ;
- réaliser une toiture végétalisée extensive dans la zone de retrait de la façade avant ;

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

Les dérogations aux articles suivants sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus :

- article 4, 5, et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;
- article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- article 7, 9 et 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-189 : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, la répartition et l'aménagement des logements avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van het achterliggend gebouw van atelier naar woning, de verdeling en de inrichting van de woningen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van terrassen

Rue Joseph Claes 81

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Amaury CAEYMAN

N° dossier : PU2023-189 / 13/AFD/1913868

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 dérogation à l'article 4 (profondeur de la construction) du titre I du Règlement régional d'urbanisme
 dérogation à l'article 6 (toiture- hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme - Titre I
 art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)



Règlement régional d'urbanisme – Titre II
 art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)
 art.8 du titre II du RRU (WC)
 art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, garage et studio au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} étage au 3^e étage, atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, la répartition et l'aménagement des logements avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- construire une galerie d'accès au bâtiment arrière afin d'y étendre le logement du rez-de-chaussée avant ;
- isoler la façade arrière du bâtiment principal et la façade avant du bâtiment arrière ;
- transformer l'atelier de ce bâtiment arrière en logement ;
- rehausser le bâtiment arrière d'un étage ;
- construire une mezzanine au dessus de la salle de douche et du WC du rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- créer un entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, relié au logement du 1^{er} étage ;
- rehausser la toiture du bâtiment principal et y construire une lucarne en versant arrière ;
- étendre le logement du 3^e étage aux combles ;
- réaliser trois trémies et placer trois escaliers reliant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage du bâtiment arrière, l'entresol et le 1^{er} étage du bâtiment avant et le 3^e étage et les combles ;
- modifier les aménagements intérieurs du logement du 2^e étage ;
- construire des balcons en façade arrière du bâtiment avant aux 1^{er} et 3^e étages ;
- aménager des terrasses aux 2^e et 4^e étages ;
- ouvrir des baies dans les murs porteurs à tous les étages ;
- déplacer la porte d'entrée du plan de la façade avant vers l'intérieur du volume du bâtiment principal et en modifier l'esthétique ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;

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

Considérant le contexte très densément bâti de l'îlot dans lequel s'insèrent les actes et travaux faisant l'objet de la demande, notamment la régularisation de la construction d'une galerie le long du mitoyen gauche et la rehausse du bâtiment arrière ;

Considérant que la construction de la galerie de liaison semble ancienne et apparaît déjà dans les vues aériennes de 1987, que, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) et 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, son incidence est réduite dès lors que sa mise en œuvre n'a nécessité aucune rehausse du mur de clôture mitoyen contre lequel elle s'implante ;

Considérant que cette construction permet d'améliorer les conditions d'habitabilité du petit logement existant en partie arrière du rez-de-chaussée du bâtiment avant en permettant d'aménager une chambre dans le bâtiment arrière, qu'il est prévu d'en végétaliser la toiture plate afin de compenser la densification de la parcelle par une amélioration de ses qualités végétales ;

Considérant que le changement de destination du bâtiment arrière d'atelier en logement est acceptable pour les raisons énoncées, qu'il est toutefois également prévu de rehausser le bâtiment d'un étage afin d'y aménager 2 chambres supplémentaires ;

Considérant que cette intervention, bien qu'induisant des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, vient s'implanter contre 3 murs mitoyens de plus grande hauteur et ne nécessite qu'une rehausse ponctuelle du mur mitoyen vers le n°79 au niveau de la petite cour arrière ;

Considérant que les photographies fournies par le demandeur (prises depuis l'arrière-cour de cette parcelle et dans la cage d'escalier, soit les premiers lieux impactés par la rehausse) permettent d'évaluer les conséquences minimales de cet enclavement puisque l'arrière-cour de la parcelle et sa façade arrière sont déjà assombries par les constructions hautes en intérieur d'îlot et ne bénéficieront pas d'un ensoleillement direct tant que ces constructions hautes subsisteront ;



Considérant que l'ajout d'un étage supplémentaire permet d'offrir une mixité dans les typologies des logements proposés sur la parcelle et va dans le sens de la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants en créant un logement de plusieurs chambres ;

Considérant également la distance importante entre les bâtiments avant et arrière (11,70m) permettant l'aménagement d'un logement dans le bâtiment arrière sans porter atteinte à l'intimité des logements du bâtiment avant ;

Considérant toutefois que l'étage rehaussé s'implante en porte-à-faux sur le rez-de-chaussée et nuit à l'éclairage de la chambre qui y est implantée, que cette configuration diminue également la distance entre les bâtiments avant et arrière ;

Considérant que la toiture de l'étage rehaussé est végétalisée extensivement, qu'une toiture semi-intensive serait possible dès lors qu'il s'agit d'une construction neuve, qu'elle sera connectée à une cuve de récupération des eaux commune de 1000L destinées à l'entretien et l'arrosage du jardin et des balcons, que ces aménagements contribueront donc à un plan de gestion des eaux et de prévention des risques d'inondation à l'échelle de la parcelle ;

Considérant toutefois que les chambres du nouvel étage du bâtiment arrière dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y a lieu d'en augmenter la superficie nette éclairante, s'agissant d'une construction neuve ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière du bâtiment principal et des annexes ne constitue qu'une légère augmentation de la profondeur des constructions dérogeant à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et qu'au vu de l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, cette dérogation est acceptable ;

Considérant la faible hauteur (moins de 1m60) de la partie au-dessus de la mezzanine créée au-dessus du WC et de la salle de douche du logement du rez-de-chaussée du bâtiment avant, que cet espace ne peut par conséquent être utilisé comme un espace praticable puisqu'il ne satisfait pas aux définitions de local habitable ou non habitable au sens de l'article 2 (définitions) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que sa construction porte atteinte à la spatialité de cette pièce de vie ;

Considérant que l'aménagement d'un WC et d'une salle de bain dans la pièce avant du rez-de-chaussée prive le séjour d'un logement de plusieurs chambres de superficie, que ces locaux ne sont pas nécessaires dès lors que les chambres se situent dans le bâtiment arrière et qu'il y a lieu de les supprimer ;

Considérant que la cuisine du logement du rez-de-chaussée déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que bien qu'elle s'ouvre sur le séjour d'une hauteur sous plafond généreuse, en sa qualité de local habitable, ses 2m20 de hauteur sous plafond ne sont pas suffisants, que par conséquent la dérogation sollicitée ne peut être octroyée ;

Considérant que le niveau d'entresol existant de fait et renseigné par les demandeurs dans la note explicative ne fait plus partie de la situation légale depuis 1975, que s'il est techniquement possible d'aménager un local d'entresol, il ne peut en aucun cas diminuer la hauteur sous plafond minimum requise (2m50) pour la cuisine du logement du rez-de-chaussée et le séjour du premier étage ;

Considérant, selon les hauteurs mesurées sur la coupe CC, que la hauteur sous plafond disponible pour ce local d'entresol permet uniquement d'y aménager un local non habitable ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître que l'ensemble des décors intérieurs a été démoli, que cette situation est regrettable ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que présente la chambre gauche du 1er étage est inhérente à la configuration d'origine des baies en façade avant et est compensée par la hauteur sous plafond généreuse dont dispose la pièce ;

Considérant que le balcon aménagé en façade arrière au 1er étage induit des vues problématiques vers la propriété mitoyenne de droite et un vis-à-vis problématique avec le bâtiment arrière de la même propriété ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur l'entièreté de la toiture plate au 2e étage, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implante entre l'annexe de la propriété et contre un mur de clôture mitoyen existant et n'est pas de nature à porter atteinte aux propriétés voisines, qu'il y a lieu de s'assurer que le mur de clôture mitoyen dispose d'une hauteur de 1,90m depuis le niveau de la terrasse et de prévoir un dispositif fixe permettant de limiter les vues problématiques vers la propriété du n°79 ;

Considérant que l'ouverture entre l'annexe arrière et les pièces principales du 2e étage permet d'améliorer la fonctionnalité des logements et ne soulève pas d'objection ;



Considérant qu'une 2^e chambre est aménagée dans l'annexe arrière, que celle-ci présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et suffisante pour la superficie de 9m² requise pour une chambre secondaire ;

Considérant que le séjour présente également un éclairage insuffisant, qu'il s'agit toutefois d'une situation de droit ;

Considérant que le logement de 2 chambres aménagé aux 3^e et 4^e étages présente des aménagements rationnels respectueux de la configuration des pièces d'origine ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de placer une 2^e porte entre le séjour et le WC afin de supprimer la dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'agrandissement de la fenêtre de toiture projetée pour la chambre en façade avant permettrait aisément de se conformer à l'article 10 du titre II dudit Règlement ;

Considérant que la modification du versant avant de la toiture, la construction de la lucarne en versant arrière et la hauteur sous combles de la chambre aménagée sont conformes au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 3^e étage permet un espace extérieur pour un logement de plusieurs chambres, que la terrasse projetée induit cependant une dérogation importante à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à nouveau des vues problématiques vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de maintenir le muret existant de droit et d'aligner la profondeur de la terrasse à ce dernier afin de limiter sensiblement son impact ;

Considérant que la terrasse du 4^e étage, de par sa position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles, que le logement dispose déjà d'un espace extérieur à l'étage inférieur, que seule une terrasse rentrante serait envisageable ;

Considérant que la façade a subi de nombreuses modifications portant atteinte à son expression architecturale, que le retrait vers l'intérieur de la porte d'entrée par rapport au plan de la façade avant du bâtiment principal semble – du fait de la cohérence de son revêtement avec cette même façade avant – être un travail réalisé à l'occasion de la réfection de cette façade autorisée en 1975, que ce retrait est propice aux incivilités et qu'il y a lieu de rétablir la configuration de la façade d'origine ;

Considérant également que l'expression de la porte d'entrée est peu heureuse, qu'il y aurait lieu de se conformer aux caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis des étages par des menuiseries en aluminium, que les divisions horizontales inférieures proposées sont peu heureuses et qu'il y aurait lieu de les supprimer en les remplaçant par des lisses de garde-corps ;

Considérant que la transformation du garage en local vélos commun et à l'accès aisé depuis la rue, ainsi que l'aménagement de caves privatives et communes au sous-sol sont bienvenus dans le cadre d'un bien divisé en plusieurs logements familiaux ;

Considérant l'absence d'information quant aux emplacements des chaudières et de leur évacuation, qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, sous réserve de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, à condition de :

- aligner la rehausse du bâtiment arrière à l'emprise du rez-de-chaussée ;
- se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie du 1^{er} étage du bâtiment arrière ;
- prévoir une toiture végétalisée semi-intensive sur la toiture de la rehausse du bâtiment arrière et extensive sur le volume de liaison ;
- supprimer la salle de douche, le WC et la mezzanine au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la cuisine au rez-de-chaussée du bâtiment avant et ne prévoir qu'un local accessoire non habitable pour le logement du 1^{er} étage à l'entresol ;
- supprimer le balcon du 1^{er} étage ;
- prévoir un dispositif permettant de limiter les vues en oblique et une hauteur de mur de clôture mitoyen de 1,90m par rapport au niveau de la terrasse pour la terrasse du 2^e étage ;



- supprimer la terrasse du 4^e étage et prévoir un garde-corps au droit de la baie de la lucarne (une terrasse rentrante est envisageable) et limiter la profondeur de la terrasse du 3^e étage à celle du muret existant actuellement en le maintenant pour supprimer les vues problématiques ;
- se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC du 3^e étage et à l'article 10 du titre II dudit règlement pour la chambre du même étage ;
- supprimer le retrait de la porte d'entrée et prévoir une menuiserie en bois conforme aux caractéristiques d'origine ;
- prévoir des châssis aux étages sur toute la hauteur des baies en remplaçant les divisions horizontales par des lisses de garde-corps ;
- se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;

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

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-92 : changer la destination de maison unifamiliale en équipement social avec modification de volume arrière et modification de la façade avant au rez-de-chaussée / wijziging van het gebruik van een eengezinswoning in een maatschappelijke voorziening met wijziging van het achterste volume en wijziging van de voorgevel op de begane grond
Chaussée de Waterloo 288

Demander / Aanvrager : Beschut Wonen De Lariks - A.S.B.L. (Dekempeneer)
N° dossier : PU2023-92 / 13/AFD/1901771

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Gelegen : GBP : typische woongebied
 in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
 in een lint voor handelskernen
 punt van wisselend gemengd karakter
 langs een structureerende ruimte
BBP Gemeentelijk bouwreglement:

GemSV : het goed bevindt zich in de perimeter van de « Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » », goedgekeurd op 04/07/1996
 Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor:

Toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
 Toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
 Toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning);
 Afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 Afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk);
 Toepassing van art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken.

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke stedenbouwkundig verordening (GSV) titel I:
 Art.4 (diepte van de bouwwerken)
 Art.6 (dak van een mandelig bouwwerk)



Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk »:

Art. 12 (Materialen voor de belangrijkste bekleding en behandeling van de gevels)

Art. 15 (Algemeenheden)

Art. 16 (Deuren)

Art. 19 (Ramen en deuren)

Art. 22 (Dakvensters en zolderramen)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typische woongebied, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), structurerende ruimten van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

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

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

Overwegende dat de aanvraag wijziging van het gebruik van een eengezinswoning in een maatschappelijke voorziening met wijziging van het achterste volume en wijziging van de voorgevel op de begane grond betreft, en meer in het bijzonder:

- Een leefgemeenschap voor mensen met een mentale beperking creëren;
- Het bijgebouw aan de achterkant afbreken en vervangen door een bijgebouw op de begane grond en een andere op een deel van de 1e verdieping;
- Een luifel aan de achterkant maken;
- Verklein de linker zijmuur gedeeltelijk en verwijder de achteraanbouw op de tussenverdieping;
- de gevel op de begane grond en de kleur van de ramen in de hele gevel wijzigen, en twee dakramen voorzien;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 30/10/2023 tot 13/11/2023, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 24/10/2023 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat het project in overeenstemming is met algemene voorwaarde 0.12 van het GBP, in die zin dat de verwijdering van een woning is toegestaan om de installatie van een voorziening van collectief belang, in dit geval een sociale voorziening, mogelijk te maken;

Deze leefgemeenschap voor mensen met een mentale beperking is onder sociale van VZW Beschut Wonen De Lariks begeleid;

Overwegende dat dit een positief project is dat gericht is op het huisvesten van mensen met een mentale beperking en zijn rechtmatige plaats heeft in deze typische woongebied van het GBP;

Verder overwegende dat er een vergunning (PU1997-83) is afgegeven voor het veranderen van het gebruik van winkel naar woning op de begane grond van het huis, vergunning gemeld op 14/10/1997;

Overwegende het feit dat het project vraagt om de sloop van de achteraanbouw (R+1) die in 1932 werd toegestaan, en het verwijderen van het beledigende doorzichtig golfplaten dak naast de aanbouw;

Overwegende dat het bestaande bijgebouw op de begane grond de ruimte niet rationeel gebruikt en een slechte natuurlijke verlichting biedt;

Overwegende dat het project derhalve een uitbreiding van het gebouw op de begane grond en een deel van de 1e verdieping inhoudt en dat dit afwijkingen van de artikelen 4 en 6 van titel I van het GSV met zich meebrengt;

Terwijl de diepte van de bijgebouwen, hoewel iets meer dan 3/4 van het perceel, 1m minder is dan de bestaande situatie, de diepte van de rechter (diepste) buur niet overschrijdt en minder dan 3m dieper is dan de diepste linker buur;

Gezien het feit dat een diepte gelijk aan 3/4 van het perceel geen goed geconfigureerde leefruimte en onvoldoende ruimte voor de bewoners van 6 slaapkamers zou bieden;

Aangezien er groene daken zijn voorzien voor de bijgebouwen;

Overwegende dat de verhoging van de aanbouw op de 1e verdieping het mogelijk maakt om alle technische apparatuur in het verlaagde plafond van de kamers te installeren;



Overwegende dat de verhoging beperkt is en weinig invloed heeft op de buurt;

Overwegende dat het project ook de plaatsing van een glazen luifel omvat, eveneens in afwijking van de artikelen 4 en 6 van titel I van het GSV, dat die moet afgeschaft worden;

Ook overwegende dat de geplande uitbreiding voldoet aan de aanbevelingen van algemeen voorschrift 0.6 van het GBP, voor zover het een sociale voorziening betreft die van plan is het grootste deel van de bestaande binnenplaats in een tuin te transformeren;

Verder overwegende dat deze tuin het mogelijk maakt om artikel 13 van titel I van de GSV te respecteren en de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren;

Overwegende dat de keuken aan de voorzijde wordt ingericht, zodat de leefruimte aan de achterzijde een groot raam met zicht op het nieuwe tuin zal voordelen;

Overwegende ook dat een daklicht tegen de achtergevel wordt geplaatst voor natuurlijke verlichting in de centrale gelegen eetruimte;

Het niveau van het bijgebouw is gelijk aan dat van de ruimtes aan de voorkant, en er is een grotere opening gecreëerd tussen de eetkamer en de leefruimte, wat een betere configuratie biedt;

Overwegende dat de verwijdering van het wc-bijgebouw naar de tussenverdieping zal zorgen voor een betere verlichting van het trappenhuis en de uniformiteit van de achtergevel zal verbeteren;

Gezien het feit dat er geen plannen van de bovenste verdieping in de archieven zijn en dat het dus de zolder van de eengezinswoning is;

Overwegende dat de slaapkamers op verdiepingen 1 en 2 niet worden aangepast, maar dat de twee slaapkamers die gepland zijn voor de zolder moeten aan titel II van GSV worden aangepast;

Overwegende dat de rechtstoestand voor de voorgevel op de begane grond die van 1984 is en afwijkt van de bestaande situatie;

Gezien het feit dat het huis oorspronkelijk een commerciële vitrine was;

Gelet op de vergunning uit 1997 voor het veranderen van bestemming van de commerciële begane grond naar woning (zonder wijziging van het raam) en de wens van de aanvrager om de bestemming van het pand beter te respecteren;

Overwegende dat, hoewel de voorgestelde wijzigingen meer aansluiten bij de woonfunctie en het ritme van de bovenverdiepingen ramen, zij toch afwijken van de artikelen 12, 15, 16 en 19 van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuiswijk»;

Gezien het feit dat alle natuursteen gevelstroken gebroken wit geschilderd zijn, wat in strijd is met artikel 12, en dus gestript moeten worden;

Terwijl de ramen op de bovenste verdiepingen in hun oorspronkelijke staat zijn hersteld (inclusief de buiging), met uitzondering van de kleur (donker);

Gezien het feit dat de deurtrans en de nieuwe opening op de begane grond ook een donkere kleur hebben, geen dubbele omlijsting en verhoudingen die niet zijn geïnspireerd op de kenmerken van de originele modellen;

Overwegende dat de nieuwe deur niet in overeenstemming is met artikel 16 van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuiswijk» omdat de kenmerken van de oorspronkelijke modellen niet worden gerespecteerd, en dat het nodig zal zijn deze te respecteren;

Tot besluit overwegende dat de twee dakvensters niet voldoen aan artikel 22 van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuiswijk», omdat ze niet zijn uitgelijnd met de onderste traveeën;

Gezien hun zeer lage zichtbaarheid (lage dakhelling) en hun uitlijning met de kaders van de rechterraamopeningen van de lagere traveeën;

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

- Een plan van de kamers op zolder toevoegen en aan titel II van de GSV voldoen voor deze kamers;
- de blauwstenen gevelstenen strippen ;
- het schrijnwerk aan de voorkant (wit) niet van donkere kleuren voorzien ;
- De toegangsdeur en de nieuwe raamkozijnen in de gelijkvloerse travee moeten geïnspireerd zijn op de kenmerken van de originele modellen in de omtrek;
- De luifel verwijderen;



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, administratieve documenten – EPB voorstel).

De afwijkingen aan de artikelen 4 en 6 van titel I van het GSV en aan het artikel 22 van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuiswijk» worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-74 : modifier le volume de toiture pour aménager une terrasse en façade avant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het dakvolume om een terras aan de voorgevel te creëren, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de voorgevel
Avenue du Roi 34

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alexis Bellet
N° dossier : PU2023-74 / 13/AFD/1899477

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le volume de toiture pour aménager une terrasse en façade avant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade ;



Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 04/07/2023 libellé comme suit :

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 17/08/2023 ;

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

- Aménager un bureau de type profession libérale accessoire au logement au sous-sol avant, au rez-de-chaussée et à l'entresol ;
- Démolir et reconstruire la cage d'escalier et placer un ascenseur ;
- Couvrir la cour ;
- Aménager une terrasse en versant avant de la toiture ;
- Construire une lucarne en versant avant ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;

Considérant que le projet modifié maintient le placement d'un ascenseur rendant indisponibles des surfaces de plancher utiles au séjour/cuisine du 2^e étage car dérogoires à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ($26,54\text{m}^2 < 28\text{m}^2$), que cet ascenseur placé contre le mur mitoyen est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et vibratoires pour le voisinage ;

Considérant de plus que le placement d'un ascenseur réduit l'espace de circulation et induit dès lors le placement d'un escalier en colimaçon peu commode pour un escalier principal ;

Considérant qu'une lucarne est construite en partie gauche du versant avant de la toiture, que sa baie est alignée sur les baies de la travée de gauche des étages inférieurs, que l'imposte cintrée initialement prévue pour cette baie a été supprimée ;

Considérant que la volumétrie projetée pour cette lucarne a été revue, que sa corniche à la forme simplifiée s'aligne désormais à la corniche de la toiture creusée sur la droite (niveau supérieur : +15m10) ;

Considérant toutefois que les remarques de la commission de concertation précédente restent d'actualité, que les interventions très importantes proposées dans cet immeuble témoignent de la complexité de faire rentrer le programme voulu dans la volumétrie impartie ;

Considérant en effet que le dernier étage se prête peu à l'aménagement d'une chambre et à la prévision d'une terrasse, que l'expression qui en résulte présente un caractère hybride ;

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

Considérant que le manque de chambres aux superficies requises découle de l'installation de plusieurs espaces de bureaux, que la construction de la lucarne ne peut être justifiée par la nécessité d'obtenir une superficie suffisante dans la chambre sous combles ;

Considérant que le dessin des panneaux photovoltaïques n'a toujours pas été précisé en coupe et qu'il est difficile de vérifier leur conformité, que ceux-ci permettent cependant une amélioration des performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant le remplacement bienvenu, en façade avant, des menuiseries actuelles en PVC par des menuiseries en bois, que les châssis et la porte projetées ne sont cependant toujours pas conformes aux caractéristiques d'origine (cintrage, division tripartite du châssis du 2^e étage gauche, allèges pleines, double cadre pour les impostes, dessin de la porte d'entrée...);



Considérant l'absence de précisions apportées par le projet modifié quant à l'emplacement des chaudières et leurs évacuations ;

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-151 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et placer une tente solaire / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een zonnentent
Rue Defacqz 89

Demander / Aanvrager : Madame Lieven Vandendriessche et Monsieur Jeffrey Tallyen
N° dossier : PU2023-151 / 13/AFD/1908109

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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 et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

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

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

- Aménager un studio au 1^{er} étage ;
- Aménager un duplex aux 2^e et 3^e étages ;



- Construire un escalier en colimaçon avec sa trémie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Ouvrir et agrandir des baies dans des murs porteurs ;
- Agrandir une baie en façade arrière ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
- Construire une verrière pour l'annexe ;
- Peindre la façade ;
- Changer la teinte des menuiseries de la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;

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

Considérant que le projet propose d'agrandir l'espace commercial par la construction d'une annexe arrière, que le nouveau volume de l'annexe déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette construction déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur) et porte dès lors atteinte à l'intérieur d'îlot et que le bien se situant hors liseré de noyau commercial en zone d'habitation, le commerce ne peut y porter atteinte (prescription 2.5 du PRAS) ;

Considérant que l'ajout de ce volume engendre également une dérogation à l'article 13 du titre I du même Règlement en ce que la cour est totalement couverte et imperméabilisée ;

Considérant qu'un studio est aménagé au 1^{er} étage, que ce dernier présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dispose d'un éclairage naturel insuffisant, que cette situation est accentuée par l'aménagement de la salle de bain dans la pièce arrière ;

Considérant qu'un logement de 2 chambres est aménagé aux étages supérieurs, que la chambre secondaire déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa hauteur sous plafond est très insuffisante (moins de 50% de sa superficie < 2,30m), que les photographies fournies attestent de la hauteur réduite du plafond de cette pièce nuisant à son habitabilité ;

Considérant que la chambre principale de ce logement déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme car son apport en lumière naturelle est insuffisant ;

Considérant que la teinte gris clair proposée pour le parement de la façade dénature le caractère néoclassique de la bâtisse et ne s'accorde pas avec les constructions voisines, qu'un ton blanc/blanc cassé permettrait d'harmoniser l'ensemble des constructions ;

Considérant que le bien et plusieurs constructions voisines (n°85,87, 89 et 33, 35, 37, 39 de la rue Tasson Snel) sont des immeubles érigés à la même période, qu'ils constituent un ensemble formant l'angle de la rue Defaqcz avec la rue Tasson Snel et que le maintien de la teinte claire maintient la continuité de l'ensemble ;

Considérant qu'une teinte blanche pour toutes les menuiseries serait à maintenir pour les mêmes raisons ;

Considérant que les photographies fournies de la façade révèlent la mise en peinture des éléments en pierre bleue, qu'il y a lieu de les maintenir apparents ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une tente solaire au rez-de-chaussée, qu'un tel dispositif est envisageable mais que la coupe ne fournit pas suffisamment d'informations en vue de l'analyse de sa conformité à l'article 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et que sa longueur doit se limiter à la largeur de la baie du commerce ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que les dérogations présentes dans les logements témoignent d'une densification trop importante de l'immeuble, que sa typologie et les superficies disponibles sont plus adaptées au maintien d'un logement unifamilial ;

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-33 : modifier la destination du logement et de l'atelier au rez-de-chaussée en commerce de service (spa), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van bestemming voor de woning en het atelier van de begane grond naar diensten handelszaak (spa), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel Rue Théodore Verhaegen 203

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ghali AIT LHADJ
N° dossier : PU2023-33 / 13/AFD/1892949



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 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 - hauteur)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale au n°205, atelier de peinture au rez-de-chaussée et entrepôt aux étages au n°203 et hammam au sous-sol des deux biens ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du logement et de l'atelier au rez-de-chaussée en commerce de service (spa), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Supprimer le logement au rez-de-chaussée du n°205 pour le transformer en spa ;
- Supprimer l'ensemble l'atelier au n°203 pour le transformer en spa ;
- Ouvrir les baies au rez-de-chaussée entre les n°205 et n°203 ;
- Couvrir l'ensemble de la cour arrière ;
- Aménager une vitrine en lieu et place de la porte de garage ;
- Modifier les châssis et portes ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;

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

Considérant que le projet prévoit la suppression d'une partie du logement unifamilial au n°205, que le bien est situé en zone mixte, que la suppression de logement contrevient à la prescription 0.12 du PRAS et ne répond à aucune des 9 conditions pour lesquelles cette suppression pourrait être autorisée ;

Considérant que la demande vise principalement à changer la destination du rez-de-chaussée pour la création d'un spa, que l'aménagement de ce commerce de service s'additionne à un établissement de même type déjà existant au niveau de l'entièreté du sous-sol (octroyé par le permis d'urbanisme PU 2002-88), que cela augmente considérablement la surface commerciale au sein du site et que celui-ci n'est pas situé en noyau de liseré commercial du PRAS ;



Considérant qu'aucune information n'est communiquée sur les étages des deux bâtiments, que l'analyse du dossier (photographies aériennes) a permis de constater d'importantes augmentations volumétriques des bâtiments arrière ne permettant pas de justifier la création d'une superficie commerciale aussi conséquente et qu'il convient de revoir l'ensemble du projet et de toutes les constructions de la parcelle au travers d'une demande de permis d'urbanisme plus complète ;

Considérant également qu'il ne peut être statué sur le changement de destination du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale du n°205 sans visualiser le logement qui en résulterait aux étages ;

Considérant que le projet prévoit la couverture de la cour arrière en vue de l'installation d'un plan d'eau intérieur au spa, que la création de ce volume supplémentaire engendre des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse de plus de 3m la construction moins profonde, qu'il excède en profondeur les ¾ de la parcelle, qu'il excède en hauteur la construction voisine la moins haute, que cette modification vient ajouter une construction supplémentaire au sein d'une parcelle déjà fortement bâtie ;

Considérant que la volumétrie projetée induit également une dérogation à l'article 13 du titre I du même Règlement d'urbanisme en ce que la zone de jardin est totalement imperméabilisée, qu'aucune possibilité de végétalisation n'est proposée et que cela ne rencontre pas la volonté communale, ni régionale en matière d'embellissement des intérieurs d'îlot, de stimulation de la biodiversité et de la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la nouvelle devanture commerciale proposée marque une scission brusque au niveau de la façade en ce que toute l'expression du rez-de-chaussée est simplifiée, que les éléments architectoniques sont supprimés, que la baie principale est agrandie, que les divisions des menuiseries sont modifiées et que par conséquent cela appauvrit et dénature la façade ;

Considérant que cette modification altère l'harmonie de la façade au regard des constructions voisines, notamment par rapport au bâtiment n°205 qui y est jumelé ;

Considérant également que le remplacement des châssis et portes par du PVC contribue à l'appauvrissement de l'expression des façades et qu'il convient de revenir aux caractéristiques d'origine pour toutes les menuiseries des deux biens ;

Considérant qu'au vu des différents points précités le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-157 : modifier la destination du commerce en logement pour y étendre le logement unifamilial en fond de parcelle, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager des terrasses et rétablir 2 zones de cour et jardin / het wijzigen van de bestemming van de handelszaak in woning om de eengezinswoning aan de achterkant van het perceel uit te breiden, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel, het plaatsen van terrassen et het herstellen van 2 binnenplaatsen en tuinen
Rue du Fort 22

Demandeur / Aanvrager : Madame Edith VAN DOOREN et Monsieur Jeremy VANNESTE
N° dossier : PU2023-157 / 13/AFD/1908519

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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



dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) du titre I du Règlement régional d'urbanisme
 dérogation à l'art.6 (hauteur de la construction) du titre I du Règlement régional d'urbanisme
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I
 art.4 (profondeur de la construction)
 art.6 (hauteur de la construction)

Règlement Communal sur les Bâtisses – RCB
 art.62 (conduit de cheminées)

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 : immeuble de 5 logements avec rez-de-chaussée commercial (garage) et logement arrière dépendant du commerce ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du commerce en logement pour y étendre le logement unifamilial en fond de parcelle, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager des terrasses et rétablir 2 zones de cour et jardin et plus précisément :

- Supprimer le commerce de gauche (garage) pour y étendre le logement unifamilial en fond de parcelle ;
- Créer un volume d'annexe au 1^{er} étage du bâtiment arrière ;
- Créer un couloir d'accès au logement en fond de parcelle ;
- Créer un nouveau lanterneau ;
- Créer une verrière au-dessus de la cage d'escalier ;
- Aménager 2 ateliers dépendants du logement unifamilial dans la partie avant du rez-de-chaussée de gauche ;
- Ouvrir des baies et placer des poutres ;
- Créer une nouvelle cage d'escalier intérieure dans le bâtiment arrière ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate du couloir d'accès au logement ;
- Créer une passerelle au-dessus du patio principal ;
- Aménager une toiture verte extensive sur le bâtiment arrière ;
- Aménager une toiture verte intensive sur le bâtiment intermédiaire ;
- Rétablir 2 zones de cour et jardin ;
- Placer une grille dans l'alignement de la façade ;
- Aménager un parking dans l'entrée cochère ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;

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

Considérant que le bien concerné par la demande se situe dans un îlot particulièrement dense et peu végétalisé, que la parcelle est entièrement construite en situation existante de droit depuis 1956 suite à l'obtention d'un permis pour la construction d'un garage (commerce de gauche) avec logement dépendant en fond de parcelle ;

Considérant que la demande vise à créer un logement unifamilial en lieu et place du garage et du logement dépendant ;

Considérant qu'il est prévu de désenclaver la parcelle, que 2 travées sont ouvertes au centre pour créer un premier patio, qu'il sert à séparer le bâtiment avant du bâtiment arrière, que la nouvelle façade du logement arrière se situe au minimum à 14 m de la façade arrière du bâtiment avant, que cette mise à distance permet de garantir l'intimité des 2 unités/bâtiments et de créer un espace de jardin bienvenu pour le logement unifamilial ;

Considérant qu'un deuxième patio est créé en fond de parcelle (coin droit), que cette intervention permet de désenclaver le logement de part et d'autre, de retrouver un espace traversant et d'améliorer la ventilation et l'éclairage dudit logement ;

Considérant qu'il est ainsi prévu de retrouver 51,7m² de pleine terre, que ce retour à une zone de pleine terre est bienvenu sur le principe, que toutefois la parcelle se situe en catégorie 0+3 sur la carte de l'inventaire de l'état du sol (suspicion de pollution) ;

Considérant qu'un état de reconnaissance du sol a été fourni dans le cadre de la demande, qu'il précise que le sol est pollué avec des métaux lourds et des hydrocarbures, que les travaux projetés de démolition de la dalle de béton nécessitent de prévoir une stratégie de gestion des risques ou une proposition d'assainissement du sol ;



Considérant que l'entrée cochère de l'ancien garage est maintenue, qu'un emplacement de voiture et un espace pour stationner les vélos est prévu dans cette dernière ;

Considérant que la partie avant est destinée à accueillir 2 espaces ateliers, que la note explicative précise qu'ils sont liés au logement, qu'ils partagent un sanitaire accessible depuis le sas commun, que ces derniers bénéficient toutefois d'entrées indépendantes, et qu'ils pourraient être revendus indépendamment du logement ;

Considérant de plus que l'annexe I renseigne des espaces accessibles au public et pouvant accueillir jusqu'à 15 personnes, que cela pourrait s'apparenter à du commerce dans une certaine mesure, qu'il y a lieu de veiller à ne pas porter atteinte à la fonction de logement et à limiter cette utilisation/préciser l'utilisation de ces espaces ;

Considérant que le premier atelier profite de la lumière apportée par le lanterneau existant et une vitrine donnant sur l'entrée cochère, que le deuxième s'ouvre sur le patio et bénéficie également de lumière zénithale via un nouveau lanterneau aux dimensions réduites ;

Considérant que l'entrée du logement se situe à l'issue du sas commun, qu'elle s'ouvre sur un couloir qui se déroule le long du mur mitoyen de gauche, que ce dernier est muni de mobilier sur mesure de type bibliothèque, placard et bureau rétractable, qu'il s'agit d'un espace conséquent dédié à la circulation ;

Considérant que le volume du couloir de liaison est démolli/reconstruit suite à la création de la zone plantée, que cette nouvelle construction déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les deux parcelles mitoyennes sont entièrement construites, que la construction du volume ne nécessite aucune modification du mur de clôture mitoyen contre lequel il s'implante et n'a dès lors pas d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant que le séjour, la cuisine et la salle à manger sont aménagés au rez-de-chaussée dans le bâtiment arrière tel un espace indifférencié, que ce dernier s'ouvre sur les 2 patios, que pour éviter des vis-à-vis nuisant à l'intimité du logement depuis l'atelier (5,1m de distance), leurs baies sont placées en quinconce, que ce dispositif permet de limiter les vues préjudiciables directes ;

Considérant toutefois que la distance est insuffisante pour garantir l'intimité du logement dans le cas où ces ateliers fonctionneraient de manière indépendante, qu'il y a lieu de les maintenir strictement liés au logement ;

Considérant qu'un poêle à bois est installé dans cette espace de vie, que son évacuation traverse le 1^{er} étage et sort en toiture, qu'il présente un conduit de cheminée particulièrement conséquent de 3,8 m de haut, que ce dispositif paraît quelque peu disproportionné, qu'il encombrerait visuellement l'intérieur d'ilot et qu'un conduit de 1m de haut suffirait ;

Considérant qu'un bureau et une arrière cuisine sont également aménagés au rez-de-chaussée et qu'une nouvelle circulation est créée pour accéder à l'étage ;

Considérant que la hauteur sous plafond du bureau varie entre 1,90m et 2,30m sous l'escalier, que cet espace est investi par des rangement et un bureau fixes, que la partie praticable de cette pièce présente une hauteur sous plafond conforme de 3,08m et que cela permet l'exploitation de cette pièce accessoire ;

Considérant que 3 chambres sont aménagées à l'étage, ainsi qu'une salle de bain, un sanitaire et une buanderie ;

Considérant qu'un volume est construit sur la travée de droite pour aménager une 3^{ème} chambre, que cette augmentation volumétrique entraîne une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il est construit au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, que l'impact de ce volume sur l'intérieur d'ilot est restreint dès lors qu'il se déploie le long du mitoyen de droite qui est construit du côté du n°95D de la chaussée de Waterloo, qu'il est donc acceptable ;

Considérant toutefois que les densifications de la parcelle au rez-de-chaussée et 1^{er} étage devraient être compensées par un désenclavement plus important, que la démolition d'une travée supplémentaire d'atelier permettrait d'y apporter une réelle amélioration et de rendre les interventions projetées acceptables ;

Considérant que pour éclairer la cage d'escalier un lanterneau est placé au-dessus de cette dernière, que sa création entraîne également une augmentation volumétrique dérogatoire à l'article 4 (profondeur) à 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional et entraîne une rehausse du mitoyen du côté du n°91 de la chaussée de Waterloo, qu'une nouvelle augmentation volumétrique est peu justifiée et qu'un lanterneau pourrait être placé sans créer une rehausse de toiture si importante ;

Considérant que la toiture du bâtiment arrière est végétalisée extensivement et celle de l'atelier intensivement, que ces aménagements, associés à la dédensification de la parcelle, tendent à améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'ilot et la gestion des eaux pluviales et sont bienvenus ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur le toit du couloir d'accès au logement, qu'elle est légèrement en porte à faux sur le patio, que cette dernière est accessible via la chambre de gauche, qu'elle est partiellement



dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant qu'une passerelle est également aménagée entre la chambre principale et la toiture de l'atelier, que ces aménagements ajoutent des constructions supplémentaires densifiant la parcelle, que le logement dispose déjà d'un espace extérieur généreux au rez-de-chaussée, qu'il y a lieu de les supprimer ;

Considérant qu'un dispositif non pérenne de type barrière végétale est prévue pour limiter les vues vers le logement du 1^{er} étage du bâtiment avant, que l'emprise de cette toiture végétale est étendue jusqu'à 3,30m de distance de cette façade arrière, que cela induit des nuisances sonores et visuelles importantes, que cette proximité ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de supprimer la passerelle ajourée et d'interdire l'accès quotidien à la toiture verte ;

Considérant accessoirement que la dent creuse du côté du n°95D et n° 95C est maintenue mais que moyennant la suppression de la passerelle, elle n'induit pas de vues préjudiciables pour le voisinage et ne soulève pas d'objection majeure ;

Considérant finalement que l'ensemble du logement est conforme aux normes d'habitabilité et présente des aménagements fonctionnels et des qualités spatiales ;

Considérant qu'en façade avant, une grille est placée à la place de la porte de garage, qu'elle prend la forme d'une double porte non symétrique en acier peint de ton blanc avec des panneaux de tôle ajourée, qu'une imposte vitrée est prévue dans l'alignement du calepinage au-dessus de l'entrée des logements et de l'enseigne du commerce de droite ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une allège pleine alignée sur le soubassement en pierre bleue, que la teinte blanche ne s'accorde pas avec les menuiseries des étages ni avec celles du rez-de-chaussée et qu'il y a lieu de proposer une teinte foncée qui s'intègre harmonieusement à la façade de l'immeuble ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins, qu'il y a lieu de prévoir un conduit de cheminée débouchant à 1 m au-delà de la toiture plate du bâtiment arrière ;

Considérant, en conclusion de ce qui précède que le projet prévoit un certain désenclavement de la parcelle ainsi qu'une végétalisation importante, qu'il propose la création d'un nouveau logement pouvant accueillir une famille avec plusieurs enfants en diminuant la volumétrie construite et qu'il tend donc à améliorer la situation existante, qu'une dédensification plus importante est toutefois nécessaire ;

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 des informations complémentaires quant à la reconnaissance de l'état des sols, à la situation des parties polluées, et fournir les recommandations de Bruxelles Environnement à ce sujet ;
- Proposer un désenclavement plus important de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée en supprimant une travée supplémentaire de l'espace d'atelier en tenant compte de la situation des zones polluées et revoir les aménagements en conséquence ;
- Supprimer la terrasse et la passerelle au 1^{er} étage et ne permettre l'accès à la toiture végétale intensive uniquement pour son entretien ;
- Revoir le dessin de la porte cochère afin qu'il s'intègre harmonieusement à la façade de l'immeuble (allège pleine alignée sur le soubassement, acier de teinte foncée, ...) ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et le poêle ;
- Supprimer la rehausse de la toiture au-dessus de la cage d'escalier du logement ;
- Réaliser les toitures végétalisées telles que prévues sur les plans ;
- Maintenir les ateliers comme dépendants du logement unifamilial ;

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

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



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-181 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial et aménagement des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de gevel met verandering van de commerciële bestemming van de begane grond en de inrichting van terrassen
Rue Garibaldi 51

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Laurent DELBAR
N° dossier : PU2023-181 / 13/AFD/1912779

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, 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 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme

DEROGATIONS :

Règlement d'Urbanisme Régional – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (profondeur de la construction)

Règlement d'Urbanisme Régional – Titre II

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

art.4 (hauteur sous plafond)

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné – Chapitre III

art. 15 (Généralités)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 20 (Vitrines)

Règlement sur les Bâtisses – Titre XIII

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

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial et aménagement des terrasses et plus précisément :



- Diviser l'immeuble en 3 logements ;
- Aménager un logement de 3 chambres au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage
- Aménager un logement de 1 chambre au 2^{ème} étage
- Aménager un logement 3 chambres aux 3^{ème} et 4^{ème} étages
- Construire une annexe au 3^{ème} étage
- Construire une lucarne sur le versant arrière
- Placer des fenêtres de toit sur le versant avant
- Aménager des terrasses sur les toitures des annexes
- Modifier les menuiseries en façade avant
- Créer des escaliers secondaires
- Modifier le plancher de l'annexe
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que le bien est enclavé, de par son contexte dans un îlot particulièrement dense et construit et de par la configuration de son plan avec l'existence d'une annexe arrière se développant sur 4 niveaux accolée au mitoyen de gauche ;

Considérant que le permis de construction de l'immeuble (PU1911) ne prévoyait la construction de l'annexe que du côté droit mais qu'il apparaît qu'une deuxième annexe a été construite sur la travée de gauche, que cette modification semble très ancienne et est déjà visible sur les images satellites datant de 1953 ;

Considérant que cette annexe induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle existe toutefois en l'état depuis plus 70 ans, bien avant l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme, et qu'elle n'a jamais fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant également que l'annexe à régulariser vient combler un espace de cour résiduel peu qualitatif et permet d'améliorer l'habitabilité des logements en leur offrant des superficies supplémentaires ;

Considérant toutefois que l'épaisseur de la façade de l'annexe au rez-de-chaussée est très faible et n'est pas suffisante pour répondre aux exigences PEB d'isolation actuelles, qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial afin d'aménager un duplex de 2 chambres avec le 1^{er} étage, qu'en situation de fait le rez-de-chaussée commercial est inoccupé depuis de nombreuses années, que le bien ne se situe pas dans une rue commerçante et que le changement de destination du commerce en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles au sein de l'immeuble, une division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que le projet prévoit 2 logements 3 chambres et 1 logement de 1 chambre et rencontre ainsi sur le principe 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 cependant que l'aménagement de ces 3 logements implique des travaux structurels conséquents et que certains aménagements soulèvent des remarques ;

Considérant que la création du duplex inférieur nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier quart tournant est placé dans la pièce centrale pour distribuer les chambres à l'étage et que ce dernier est placé de tel sorte à ne pas obturer l'espace traversant, qu'il y aurait toutefois lieu de le décaler légèrement vers la droite afin de préserver les moulures du plafond ;

Considérant que l'aménagement du séjour au rez-de-chaussée n'est pas conforme à l'article 10 (superficie nette éclairante), que ce déficit est toutefois faible et est compensé par une hauteur sous plafond importante (3,35m) et par une superficie généreuse ;

Considérant que la démolition du mur porteur entre les 2 annexes arrière à chaque étage permet de leur offrir plus d'ampleur et est bienvenue, que les planchers de l'annexe de gauche sont modifiés afin de les mettre à niveau avec ceux de l'annexe de droite ;

Considérant que le local WC aménagé à l'entrée du logement ne dispose que de 70cm de largeur, que cette configuration déroge à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'un WC secondaire, le logement disposant déjà d'un local WC au 1^{er} étage, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître que des faux-plafonds ont été placés dans les pièces avant aux 1^{er} et 2^e étages, qu'il y aurait lieu de réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier si les



plafonds moulurés d'origine sont encore présents et de revoir les aménagements du 1^{er} étage en supprimant les cloisons, le cas échéant ;

Considérant que la pièce centrale du 1^{er} étage présente encore des plafonds moulurés et un manteau de cheminée en marbre que le projet ne prévoit pas de maintenir, que leur suppression est regrettable et qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements de cette pièce afin de les maintenir apparents ;

Considérant que le logement de 1 chambre se développe sur le 2^e étage, que la chambre présente une dérogation très importante à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (8m²) nuisant à son habitabilité ;

Considérant également que le séjour déroge à l'article 10 (superficie nette éclairante) ;

Considérant les superficies très généreuses de cet étage, que l'inversion de la chambre et de l'espace de cuisine/salle-à-manger permettrait de retrouver des pièces de vie aux superficies conformes ;
Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour le logement supérieur au niveau du palier du 2^{ème} étage ;

Considérant que les 3 chambres se situent au 3^{ème} étage, que les aménagements proposés sont rationnels et respectueux de la configuration des pièces d'origine ;

Considérant que la chambre secondaire 01 présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois très faible (8,5m²) et compensée par une hauteur sous plafond généreuse, qu'il s'agit d'une 3^e chambre ;

Considérant que l'aménagement du bureau n'est pas conforme à l'article 10 (superficie nette éclairante), qu'il s'agit toutefois d'un local accessoire faisant office également de dressing et pouvant s'ouvrir sur 2 chambres, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les cloisonnements du 4^e étage sont supprimés afin d'offrir au logement un vaste espace de séjour traversant conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'une lucarne est construite en versant arrière ;

Considérant que la lucarne présente une volumétrie relativement limitée et conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet d'offrir un dégagement visuel au séjour ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous la lucarne projetée déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle est inférieure aux 2,50m requis, que la dérogation est toutefois compensée par une hauteur très généreuse sur le reste de la pièce ;

Considérant que les 2 terrasses aménagées sur les toitures des annexes dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que leur position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles ;

Considérant également l'absence de retrait des terrasses par rapport aux limites mitoyennes, que la rehausse des murs de clôture induirait une dérogation importante à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ajouterait des constructions supplémentaires à cette parcelle déjà densément bâtie ;

Considérant que l'auvent arrière est démoli au rez-de-chaussée, que cela permet de bénéficier d'un accès direct à la terrasse et au jardin et d'améliorer l'éclairage des pièces de jour ;

Considérant toutefois que la toiture de l'auvent est toujours représentée en plan, qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant qu'il y aurait lieu de compenser la densification de la parcelle par une amélioration de ses qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales, que la prévision de toitures végétalisées extensives sur les annexes serait opportune ;

Considérant que l'ensemble des châssis de la façade avant ont été remplacés par des menuiseries en PVC sans respect des caractéristiques d'origine (suppression des allèges pleines des porte-fenêtres, épaisseur des traverses, absence de double cadre dans les impostes ...), que ces modifications dévalorisent son expression architecturale comme en témoignent les dérogations aux articles 15, 19 et 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant qu'il est prévu de diviser la vitrine d'origine afin d'offrir plus d'intimité au logement en dérogation à l'article 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que la représentation est sommaire et que les divisions proposées ne s'inspirent pas de la composition des portes et rompent la continuité architecturale du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de proposer des améliorations (imposte alignée à celle des portes, doubles cadres des et des parties inférieures,..) ;



Considérant que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs et que chaque logement possède des espaces de rangement en cave, qu'un local commun pour les vélos y est également prévu ;

Considérant que la cave 03, de par son ampleur et sa position plus proche de l'escalier, se prête mieux à l'aménagement du local commun, qu'il y aurait lieu de revoir la répartition du sous-sol en conséquence ;

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

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

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

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à condition de:

- Revoir l'épaisseur de la façade de l'annexe de gauche au rez-de-chaussée afin de se conformer aux exigences PEB d'isolation actuelles ;
- Décaler l'escalier menant du rez-de-chaussée au 1^{er} étage afin de préserver les moulures du plafond, maintenir les plafonds moulurés apparents et le corps de cheminée de la pièce centrale au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et revoir les aménagements en conséquence ;
- Réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier si les plafonds moulurés d'origine sont encore présents dans la pièce avant au 1^{er} et 2^e étage, les maintenir apparents et revoir les aménagements du 1^{er} étage en conséquence le cas échéant ;
- Revoir les aménagements du 2^e étage en inversant la chambre / salle de douche et l'espace de cuisine /salle-à-manger afin de se conformer à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie ;
- Supprimer les terrasses sur les toitures des annexes et y prévoir des toitures végétalisées extensives ;
- Supprimer la toiture de l'auvent du rez-de-chaussée encore représentée sur les plans ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis des étages et des caves (allège pleine des porte-fenêtres, double cadre des impostes, bois, épaisseur des montants,..) ;
- Proposer une amélioration de l'expression de la vitrine (imposte alignée à celle des portes, doubles cadres des impostes et des parties fixes) ;
- Intervertir l'emplacement du local vélos et de la cave 03 au sous-sol ;
- Se conformer à 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).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 3, 4, 8 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'aux articles 15 et 20 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 PU2023-61 : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du magasin dans le bâtiment arrière, modification du volume et de la façade, aménagement d'une terrasse et réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciële bestemming van het achtergebouw, wijziging van het volume en van de gevel, inrichting van een terras en uitvoering van structurele werken
Rue Jean Robie 51

Demandeur / Aanvrager : Madame Ana Godoy Sanchez
N° dossier : PU2023-61 / 13/AFD/1897586

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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



le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

dérogation à l'art.4 (hauteur sous plafond)

dérogation à l'art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 15 (Généralités)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 21 (Soupiraux)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

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 : caves au sous-sol, 1 logement au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, 1 logement au 2^e étage, 1 logement au 3^e étage, grenier sous combles dans le bâtiment avant, caves au sous-sol et magasin (remise) dans le bâtiment arrière ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-15/12 dressé le 14/06/2012 pour :

- Le changement de destination du bâtiment arrière de magasin en logement ;
- La construction d'un volume devant le bâtiment arrière ;
- La fermeture de la verrière arrière par une toiture plate avec lanterneau ;
- L'aménagement de pièces de vie en sous-sol sans aération et ouverture sur l'extérieur ;
- Le percement d'une baie en sous-sol dans le mitoyen ;
- Le déficit en éclairage dans le séjour et les chambres au sous-sol ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du magasin dans le bâtiment arrière, modification du volume et de la façade, aménagement d'une terrasse et réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Modifier le nombre et la répartition des logements de 3 à 4 en changeant la destination du bâtiment arrière pour créer un logement sur le sous-sol et le rez-de-chaussée du bâtiment avant et sur tout le bâtiment arrière ;
- Prolonger le logement du 3^e étage dans les combles ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Agrandir les volumes annexes aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages en supprimant les balcons ;
- Remplacer les menuiseries de la façade avant ;
- Placer un escalier colimaçon evrs le rez-de-chaussée ;
- Agrandir la baie dans le mur porteur entre la pièce avant et centrale au rez-de-chaussée et placer un escalier colimaçon vers le dressing à l'entresol ;
- Démolir et reconstruire la toiture plate du bâtiment arrière au fond de la parcelle ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/11/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le séjour du 1er logement prend place sur le rez-de-chaussée du bâtiment avant, que la chambre principale est aménagée au 1er étage du bâtiment arrière, que son accès nécessite de traverser tout le sous-sol et la salle de jeux du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, que cette configuration est peu fonctionnelle et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la salle de bain de ladite chambre présente une hauteur sous plafond insuffisante et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la démolition et reconstruction de la toiture plate au fond de la parcelle induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et contrevient à la volonté régionale et communale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant qu'il en va de même pour la construction du volume de cuisine extérieure au niveau de la cour, que cette construction prive la salle de jeux attenante d'un dégagement visuel et déroge à nouveau aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme induit par cette construction sur la salle de jeux ;

Considérant que le séjour présente également un déficit en éclairage, que cette situation est induite par la suppression de son caractère traversant afin d'aménager une chambre secondaire en façade avant ;

Considérant que la pièce avant, de par sa situation de plain-pied donnant à rue se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie (nuisances de la rue, vis-à-vis, intimité, nécessité d'occultation réduisant son éclairage, ...);

Considérant qu'il est prévu d'accéder à un dressing aménagé au 1er entresol par le biais d'un nouvel escalier hélicoïdal place dans la cuisine, que cette configuration est à nouveau incongrue et nuit à la spatialité de cette pièce de séjour ;

Considérant que l'espace de vie polyvalent aménagé au sous-sol arrière ne dispose d'aucunes vues ni d'éclairage naturel, que cet étage enterré ne se prête pas à l'aménagement de locaux habitables ;

Considérant qu'il est prévu de modifier les aménagements intérieurs des logements existants aux 1er, 2e et 3e étages afin d'y ajouter une seconde chambre en façade avant et d'agrandir la salle de douche à l'arrière ;

Considérant que le reportage photo intérieur laisse apercevoir la présence de plafonds moulurés remarquables dans la pièce avant du 1er étage, que les cloisonnements créés aux 3 étages créent des chambres étriquées et des espaces de couloirs résiduels, nuisent à la qualité spatiale de ces pièces et ne permettent pas d'y préserver les décors ;

Considérant que 4 des 6 chambres présentent un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations ne sont pas compensées par des aménagements qualitatifs ;

Considérant que la fermeture des balcons arrière prive les cuisines d'éclairage naturel, que celles-ci sont maintenues fermées sur les séjours, que les salles de bains projetées sont très étroites et peu praticables ;

Considérant dès lors qu'il serait plus adapté de maintenir la liaison entre le rez-de-chaussée et le 1er étage afin d'aménager un logement de plusieurs chambres de qualité, et de conserver la configuration du logement de 1 chambre d'origine au 2e étage ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de maintenir une salle de bain à la place de la chambre 2 au 3e étage ;

Considérant que la prolongation du logement du 3e étage dans les combles permet d'y aménager une chambre spacieuse disposant d'une salle de bain privative ;

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

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la hauteur sous plafond sous cette dernière déroge toutefois fortement à l'article 4 du titre II dudit règlement (2,13m) et ne permet dès lors pas une réelle amélioration de l'habitabilité de la chambre ;



Considérant que la terrasse projetée sur la toiture déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son ampleur et sa position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'y induire des nuisances sonores importantes ;

Considérant que la densification de la parcelle devrait s'accompagner d'une réelle amélioration des qualités végétales et de gestion des eaux pluviales, qu'aucun aménagement ne semble réalisé en ce sens ;

Considérant que tous les châssis de la façade avant ont été remplacés par du PVC sans respect des caractéristiques d'origine (non-respect du cintrage des baies, divisions des châssis des caves, absence de double cadre dans les impostes,...) que ces modifications induisent des dérogations aux articles 15, 19 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et portent atteinte à la qualité architecturale de la façade ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des adaptations conséquentes afin de répondre au bon aménagement des lieux, qu'il y a lieu de revoir la répartition des logements en en diminuant le nombre d'unités et de rationaliser les aménagements dans le respect du patrimoine architectural de l'immeuble ;

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-127 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel
Rue de Monténégro 24

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mohamed Ajmidar
N° dossier : PU2023-127 / 13/AFD/1905658

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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



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

- Aménager un logement duplex de 2 chambres au rez-de-jardin et au bel étage ;
- Aménager un logement d'une chambre au 1^{er} étage ;
- Aménager un logement duplex de 2 chambres au 2^e étage et aux combles ;
- Agrandir la baie arrière de l'annexe au rez-de-jardin ;
- Agrandir 2 baies intérieures au rez-de-jardin ;
- Construire un escalier et sa trémie pour le duplex inférieur ;
- Agrandir la baie intérieure au séjour du 2^e étage ;
- Agrandir la baie de la façade arrière au rez-de-jardin ;
- Modifier les châssis en façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;

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

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

Considérant que le projet propose une majorité de logements de plusieurs chambres et rencontre ainsi la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies variées et pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la division en 3 logements ne nécessite aucune modification de la volumétrie de l'immeuble et nécessite peu d'adaptations de sa configuration spatiale ;

Considérant qu'un premier logement de 2 chambres est aménagé dans la partie arrière du rez-de-jardin et au rez-de-chaussée, que la configuration de la chambre aménagée au rez-de-jardin de plain-pied avec le jardin permet l'aménagement d'une pièce de vie disposant d'un dégagement visuel et d'un éclairage naturel qualitatifs ;

Considérant toutefois que ladite chambre présente une dérogation à l'article 4 du titre II du même règlement d'urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est insuffisante (2,33m), que cette situation nuit à son habitabilité, que l'abaissement de la dalle de sol permettrait d'obtenir les 2,50m nécessaires afin de s'y conformer ;

Considérant l'absence de précision quant à la fonction de la pièce attenante, que le séjour du rez-de-chaussée présente une superficie légèrement insuffisante (27,30m²) en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le déplacement de la salle de bain au sous-sol en revoyant l'accès à la 2^e chambre permettrait d'offrir plus de superficie et d'ampleur au séjour ;

Considérant en effet les superficies très généreuses dont dispose le rez-de-jardin rendant possible l'aménagement de 1 voire 2 salles de bain pour les chambres ;

Considérant également que le séjour et la chambre au rez-de-chaussée présentent un éclairage naturel en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'agrandissement du séjour en supprimant la salle de bain et l'agrandissement de la baie en façade arrière de la travée de gauche permettrait de s'y conformer pour cette pièce de vie ;

Considérant que la dérogation pour la chambre est induite par la configuration des baies de la façade avant et est compensée par les qualités spatiales de la pièce ;

Considérant qu'un local commun pour les vélos est prévu dans la pièce avant du rez-de-jardin ainsi qu'un local poubelles au sous-sol, que les 3 logements projetés disposent d'espaces de rangement privatif très généreux, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'un logement de 1 chambre est prévu au 1^{er} étage, que ses aménagements sont rationnels et se font dans respect de la configuration des pièces d'origine ;

Considérant que la chambre à coucher déroge à l'article 3 du titre II de ce Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle présente une superficie inférieure aux 14m² requis, que le séjour déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement d'Urbanisme, que les dérogations sont toutefois très faible et compensées par la superficie très généreuse du séjour ;

Considérant qu'un logement de 2 chambres est aménagé aux 2^e et 3^e étages, que la cuisine déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que sa superficie est insuffisante, qu'il y aurait lieu de s'y conformer en supprimant la salle de douche attenante et son hall d'accès et en ouvrant la cuisine sur le séjour, le logement disposant déjà d'une salle de douche à l'étage supérieur ;

Considérant que la chambre avant aux combles du logement supérieur en duplex déroge au même article, que la dérogation est toutefois très faible (13,9m²) et acceptable ;



Considérant que les 2 chambres dérogent à l'article 10 relatif à l'éclairage du titre II de ce règlement Régional d'Urbanisme car leur éclairage naturel n'est pas suffisant mais qu'au vu de leur implantation sous combles, l'ajout de fenêtres de toiture supplémentaires pourrait aisément supprimer la dérogation ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par du PVC blanc sans respect de leurs caractéristiques d'origine, que le projet prévoit de les remplacer, à terme, par des châssis en bois disposant de grilles de ventilation dans les vitrages, que des châssis en PVC sont maintenus au sous-sol ;

Considérant que les modifications réalisées sont peu heureuses et portent atteinte à l'esthétique de la façade, qu'il y a lieu de prévoir un remplacement de l'ensemble des châssis en respectant strictement les caractéristiques d'origine (divisions, proportions, teinte blanche, suppression des grilles de ventilation visibles, ...);

Considérant que la porte d'entrée est remplacée, que son dessin présente une intégration acceptable en ce que son matériau, sa teinte et sa composition respectent les caractéristiques de la porte d'origine mais que l'imposte vitrée intermédiaire de cette porte présente une disproportion au niveau de l'épaisseur de son châssis, que cela dénature l'expression de la façade et que son châssis et vitrage doivent retrouver la continuité avec l'imposte supérieur ;

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

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à condition de :

- Déplacer la salle de bain du rez-de-chaussée au rez-de-jardin en revoyant l'accès à la 2^e chambre, ouvrir la cuisine sur la pièce en conséquence et se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour (agrandissement des baies de la façade arrière) ;
- Abaisser la dalle de sol de la chambre du rez-de-chaussée afin d'obtenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m conformément à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Supprimer la salle de douche du 2^e étage et son hall d'accès, agrandir la cuisine en conséquence afin de se conformer à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et l'ouvrir sur le séjour ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les 2 chambres du logement supérieur ;
- Remplacer l'ensemble des châssis en respectant strictement les caractéristiques d'origine (divisions, proportions, teinte blanche, suppression des grilles de ventilation visibles, ...);
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;

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

Les dérogations aux articles 3, 4 et 10 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-163 : modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van het eengezinswoning met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras
Rue d'Albanie 12

Demandeur / Aanvrager : M.P. HOLDINGS - S.R.L. (Madame Morton)
N° dossier : PU2023-163 / 13/AFD/1910058

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, 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 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 :
 dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
 art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
 art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
 art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'hôtel de Ville » :
 art. 15 (Généralités)
 art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction référencé PV13-16/23 et dressé le 28/06/2023 pour :

- La mise en œuvre de travaux de nature structurelle, nécessitant la solution de problèmes de stabilité ;
- La modification de l'aspect extérieur du bien, tel que visible depuis l'espace public, et le non-respect des prescriptions du RCUZ (Règlement Communal d'Urbanisme Zoné) « Quartier de l'Hôtel de Ville », par le remplacement de la porte d'entrée et de châssis (fenêtres de cave) par des menuiseries non conformes aux modèles d'origine ;
- Des travaux d'aménagements intérieurs et le changement d'utilisation des combles et caves en locaux habitables, engendrant des dérogations au titre II (normes d'habitabilité des logements) du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) ;
- La modification du volume bâti, par la fermeture de la cour basse et le placement en toiture de la véranda de trois caissons motorisés pour système de conditionnement d'air ;
- Le maintien de la modification du volume bâti qu'implique l'annexe non autorisée au 3e palier ;

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

- Construire un nouveau volume au rez-de-jardin ;
- Construire un nouveau volume à l'entresol entre les 2^e et 3^e étages (régularisation) ;
- Ouvrir une baie entre l'annexe et la nouvelle pièce au rez-de-jardin ;
- Aménager un escalier et sa trémie entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée ;
- Modifier les baies en façade arrière ;
- Modifier la teinte de la corniche et de la façade ;
- Modifier la porte d'entrée ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage ;
- Aménager des chambres sous combles et y construire une mezzanine ;
- Modifier les aménagements intérieurs du sous-sol et des étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;



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

Considérant que la demande vise principalement à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un volume sous la pièce du rez-de-chaussée droit en vue de l'extension du rez-de-jardin, que ce nouveau volume déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car sa profondeur excède les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que ce nouveau volume permet d'aligner le corps du bâtiment à son annexe latérale existante et permet de requalifier cet espace extérieur résiduel peu qualitatif, que son impact est relativement faible et ne porte pas atteinte aux constructions voisines dès lors qu'il ne nécessite aucune modification des murs de clôture mitoyens ;

Considérant que l'ajout de cet espace et sa connexion à celui de l'annexe au rez-de-jardin offre un volume généreux mais que l'aménagement d'un salon ne peut être permis en ce que cette pièce habitable présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour sa hauteur sous plafond insuffisante ($2,30m < 2,50m$) ;

Considérant que la pièce avant du rez-de-jardin présente une dérogation à l'article 10 du titre II du même règlement d'urbanisme nuisant à son habitabilité, que le bien est également repris en zone d'aléa moyen d'inondation (carte Bruxelles Environnement) et que les locaux du sous-sol ne sont pas dès lors pas adaptés à l'aménagement de locaux habitables ;

Considérant que le projet prévoit le placement des vélos à l'extérieur, dans la zone de cours et jardins, que cet emplacement ne permet pas une protection des vélos contre les intempéries et ne permet pas un accès aisé dès lors qu'il faut traverser les pièces de vie pour s'y rendre, que la pièce avant du rez-de-jardin serait plus propice à la fonction de local vélos ;

Considérant que l'aménagement du jardin présente une dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa partie imperméable (plantée et de pleine terre) est inférieure à 50% de la superficie totale et qu'il convient de s'y conformer, notamment en vue de rencontrer la volonté communale et régionale en matière de gestion des eaux pluviales (zone d'aléa moyen d'inondation) ;

Considérant que le bureau à l'entresol présente également un éclairage insuffisant, qu'il s'agit toutefois d'un local accessoire secondaire et que la dérogation est compensée par une hauteur sous plafond relativement généreuse, un dégagement visuel et une superficie confortable ;

Considérant que le volume supplémentaire prévu comme espace de rangement au niveau du second entresol est acceptable au vu de ses dimensions réduites, que son implantation alignée au profil mitoyen le plus profond limite son impact au regard des constructions voisines ;

Considérant que la terrasse aménagée au 1^{er} étage prend place sur la plateforme du volume du rez-de-chaussée et s'insère entre le volume d'annexe d'une part et un le profil mitoyen de droite (voisin n°14) de grande hauteur, que cette implantation réduit fortement les potentielles nuisances liées à son utilisation ;

Considérant la suppression bienvenue des trois caissons motorisés pour système de conditionnement d'air en toiture de la véranda constituant une situation infractionnelle ;

Considérant que l'aménagement d'une salle de bain pour chaque chambre ne se justifie pas pour une utilisation du bien en tant que maison unifamiliale et que l'aménagement d'une grande salle de bain à chaque étage au droit de l'escalier principal desservant les chambres de chaque étage serait un aménagement plus approprié ;

Considérant de plus que l'aménagement de ces volumes sanitaires au sein de chambres dénature la configuration spatiale des chambres à coucher, exige la suppression des conduits de cheminées et limite l'espace prévu pour leur ameublement ;

Considérant que les chambres à coucher au 3^e étage présentent une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur zone d'entrée présente une hauteur sous plafond insuffisante pour ces pièces habitables ($2,28 < 2,50m$) mais qu'une telle situation peut être permise de par le caractère ponctuel de la dérogation, qu'il ne s'agit que de la zone d'entrée et que la dérogation est compensée par la présence d'une hauteur supérieure à 2,50m sur une partie de la superficie des chambres ;

Considérant que la mezzanine projetée est conforme à l'article 5 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la teinte blanc cassé prévue pour la façade et la corniche ne soulève pas d'objection en ce que cette tonalité s'accorde harmonieusement avec le caractère architectural de la bâtisse et celui des bâtiments voisins ;



Considérant que la porte d'origine a été remplacée en en modifiant la composition, que malgré sa simplification, le nouveau dessin présente une intégration acceptable en ce qu'il s'inspire ces caractéristiques d'origine, que le matériau et la teinte sont respectés ;

Considérant que le dessin du bow-window diffère également de celui d'origine et induit des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » mais présente une expression harmonieuse en adéquation avec la composition de la façade ;

Considérant que la façade n'a vraisemblablement pas été construite dès l'origine conformément aux plans des archives, que des baies cintrées ont été réalisées ;

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

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

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

- Ne pas prévoir de locaux habitables au rez-de-jardin et au sous-sol ;
- Prévoir un local pour les vélos à l'intérieur du volume bâti ;
- Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la zone de cours et jardins ;
- Ne pas prévoir de salle de douche dans les pièces principales aux étages et ne prévoir qu'une salle de bain par étage ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;
- Maintenir le caractère unifamilial de la maison (pas de colocation).

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 aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les chambres au 3e étage et aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-149 : modifier les aménagements intérieurs du logement du 3e étage et combles avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning van de derde verdieping en van de zolder met uitvoering van structurele werken en wijziging van het volume en de inrichting van een terras
Rue Coenraets 37

Demandeur / Aanvrager : Madame Sophie Godenne
N° dossier : PU2022-149 / 13/AFD/1845260

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

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

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



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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.5 (normes minimales de superficie - mezzanine)

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 que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2009-235) visant à modifier la répartition des logements (4 logements) avec modification de volume et mise en place d'une terrasse au 2e étage, que ce permis a été notifié en date du 03/11/2010 ;

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

Considérant que lors de la visite de contrôle du 28/04/2014, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- Au 3e étage, la démolition des allèges en façade arrière n'a pas été effectuée et engendre une légère dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel pour le séjour ;
- Au 3e étage, l'escalier qui dessert la mezzanine n'est pas à la même place que sur le plan du permis approuvé par le Collège ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à à modifier les aménagements intérieurs du logement du 3e étage et combles avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- Déplacer l'escalier donnant accès à la mezzanine ;
- Refermer la mezzanine côté arrière ;
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate arrière au 4e étage ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 21/03/2023 libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée 20/02/2023 au 06/03/2023 ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/02/2023 ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre sous combles, bien que dérogeant à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, avait été accepté par le PU2009-235 en justifiant l'octroi de la dérogation par le fait que celle-ci était compensée par la configuration de la chambre ouverte de part et d'autre en mezzanine sur le séjour ;

Considérant que la fermeture de ladite chambre à l'arrière vers l'espace salon supprime partiellement son caractère ouvert, accentue la dérogation pour sa hauteur sous plafond et induit une dérogation à l'article 5 (mezzanine) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il est proposé d'en améliorer l'habitabilité par la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, que celle-ci ne permet toutefois pas d'offrir une hauteur conforme à la chambre (2,24m sous la toiture plate de la lucarne) et maintient ladite dérogation ;

Considérant que la position de l'escalier en colimaçon menant à la chambre telle que prévue initialement par le PU2009-149 permettait d'offrir une relative intimité à son accès et à celui de la salle de bain par rapport aux pièces de séjour, que son déplacement au sein de l'espace de salle-à-manger supprime cette configuration et diminue la superficie de la pièce de vie ;



Considérant que le déplacement de l'escalier a nécessité d'aménager un local WC indépendant sur le palier afin de maintenir un sas entre le séjour et ledit WC, que la profondeur de la pièce est toutefois insuffisante (1,05m) et déroge à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse aménagée au 4e étage induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa configuration en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'y engendrer des vues plongeantes préjudiciables et des nuisances sonores importantes ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que les modifications proposées ne vont pas dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du logement ni du bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 12/06/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs du logement du 3e étage et combles avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- Déplacer l'escalier donnant accès à la mezzanine ;
- Refermer la mezzanine côté arrière ;
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate arrière au 4e étage ;
- Rehausser la toiture principale ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/02/2023 (favorable sous conditions) toujours d'actualité pour le projet modifié ;

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, la configuration du local WC a été revue afin de lui offrir plus d'ampleur et de supprimer la dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'escalier colimaçon menant à la chambre a été remplacé par un escalier tournant offrant un accès plus aisé à cette dernière ;

Considérant qu'il est prévu de rehausser la toiture principale afin d'augmenter la hauteur sous plafond de la chambre sous combles, que cette modification volumétrique, bien que dérogeant à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet une nette amélioration de l'habitabilité de la chambre, que les rehausses moyennes induits sont relativement faibles et présentent un impact acceptable ;

Considérant qu'une terrasse est creusée au centre du volume du versant arrière de la toiture, que cette configuration permet de limiter sensiblement les vues problématiques vers les propriétés mitoyennes et atténue de manière significative la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme induite par l'aménagement de la terrasse ;

Considérant qu'une lucarne est créée afin de donner accès à ladite terrasse, que celle-ci présente une volumétrie très restreinte et que son positionnement à distance des limites mitoyennes n'impacte pas ces dernières ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous cette lucarne est de 2,24m et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'une dérogation très ponctuelle compensée par la hauteur généreuse de la chambre sur la majeure partie de sa superficie ;

Considérant que la qualité spatiale apportée à l'espace de chambre compense la dérogation à l'article 5 du titre II du Règlement régional d'urbanisme induite par la fermeture partielle de la mezzanine ;

Considérant dès lors que les modifications apportées au projet permettent une amélioration de l'habitabilité du logement existant ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, que celles-ci devra 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 :

- Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 4 et 5 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-155 : modifier le volume et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec réalisation de travaux structurels, aménager une terrasse et placer des panneaux solaires / het wijzigen van het volume en de binneninrichtingen van een eengezinswoning met uitvoering van structurele werken, de inrichting van een terras en het plaatsen van zonnepanelen
Rue de la Source 28

Demandeur / Aanvrager : REMEDUS PHARMA (Mme Fabienne Schoonbaert)
N° dossier : PU2023-155 / 13/AFD/1908477

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Gelegen : GBP : typische woongebieden
 in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
 in een lint voor handelskernen
 punt van wisselend gemengd karakter
 langs een structurerende ruimte
BBP : 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 het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
 toepassing van het artikel 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken
 afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
 afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
 afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)
 toepassing van art. 207 §1.a14 van het BWRO (goed in de inventaris)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I:
 art.4 (diepte van de bouwwerken)
 art.6 (dak - hoogte)
 art.13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)

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

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

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het volume en de binneninrichtingen van een eengezinswoning met uitvoering van structurele werken, de inrichting van een terras en het plaatsen van zonnepanelen betreft:

- Het slopen en herbouwen van het bijgebouw;
- Het vergroten van raamopeningen aan de achtergevel;
- Het wijzigen van de vloerplaat van de gelijkvloer;
- Het aanleggen van een dakterras op het bijgebouw;
- Het plaatsen van zonnepanelen op het dak;

Overwegende dat, tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 30/10/2023 tot 13/11/2023, 1 reclamatie werd ingediend betreffende:

- De impact op de verlichting van de buurconstructie als gevolg van de verhoging van het volume;
- De eventuele verhoging van de scheidingsmuur met de linkse buurconstructie;
- De potentiële lasten veroorzaakt door het creëren van een terras;
- De tijdsduur van de geplande werken;

Gezien de aanvraag vrijgesteld is het advies van de brandweerdienst (eengezinswoning);



Overwegende dat de aanvraag voornamelijk het slopen van het bestaand bijgebouw betreft;

Overwegende dat het bouwen van een nieuw bijgebouw afwijkt van het artikel 4 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het volume voorbij is van de $\frac{3}{4}$ van het perceel;

Overwegende dat het nieuw bijgebouw ook in afwijking is met het artikel 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het volume verhoogd wordt en dat zijn dak hoger is dan 3m t.o.v. de laagste buurconstructie zonder terug zetting van minimum 3m (buur n°26);

Overwegende dat deze twee afwijkingen onaanvaardbaar zijn aangezien de kleine maten van het perceel, dat de overschrijding in diepte de bebouwde dichtheid versterkt, dat de verhoging van het volume directe zichten en potentiële lasten naar de buurconstructie n°26 biedt;

Overwegende dat het verhoging van het nieuw bijgebouw het al indrukwekkende volume van de buurconstructie n°30 te Bronstraat vervolledigd waardoor de omsluiting van het goed en van de buurconstructie benadrukt wordt;

Overwegende dat de ingediende doorsneden geen informatie geven over de buurprofielen en dat het streeft de werkelijke impact van het volume te minimaliseren;

Overwegende dat de ingediende foto's de aanwezigheid van openingen op scheidingsmuur van het gebouw n°30 van de Bronstraat laat zien en dat de afwezigheid van buurprofielen op de plannen de relatie van het nieuw bijgebouw met zij directe omgeving ook minimaliseert;

Overwegende dat het creëren van een derde badkamer het bouwen van een nieuwe verdieping voor het bijgebouw niet rechtvaardigt en dat zulke nieuwe ruimte in het bestaand volume mag plaats vinden;

Overwegende dat de ingediende fotoreportage de ondoorlaatbaarheid van de bestaande achtertuin vertoont, dat het een afwijking van het artikel 13 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is en dat die tuin ten minsten 50% van doorlaatbare oppervlakte moet hebben, die bestaat uit volle grond en die beplant is;

Overwegende dat het geplande terras op het bijgebouw afwijkt van het artikel 4 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat ze voorbij van de $\frac{3}{4}$ van het perceel ingepland is en dat zo'n ligging zicht- en geluidslasten veroorzaakt in verhouding met de buurconstructies;

Overwegende dat het plaatsen van zonnepanelen op het dak vrijgesteld is van stedenbouwkundige vergunning omdat zij onzichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte maar dat deze conform moeten geplaatst volgen het artikel 33/2 van het hoofdstuk XI van het besluit van geringe omvang;

Overwegende dat er geen informatie wordt gegeven over de ketels en hun uitvoering en dat zij moeten conform zijn met het artikel 62 van het Gemeentelijke Bouwreglement;

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

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-87 : modifier le nombre et la répartition des logements du 3e étage avec réalisation de travaux structurels et aménager des balcons en façade arrière / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen van de derde verdieping met uitvoering van structurele werken en de inrichting van balkons aan de achtergevel
Rue de l'Hôtel des Monnaies 54

Demandeur / Aanvrager : AJVG - A.S.B.L. (Monsieur Samuel Fruchter)
N° dossier : PU2023-87 / 13/AFD/1900805

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /



RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : le bien est situé dans la zone de protection du bien classé sis Hôtel Wissinger, rue de l'hôtel des monnaies n°66

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

DEROGATIONS :

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis Hôtel Wissinger, rue de l'hôtel des monnaies n°66 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 35 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements du 3e étage avec réalisation de travaux structurels et aménager des balcons en façade arrière et plus précisément :

- Aménager 8 logements au 3e étage au lieu de 6 ;
- Aménager 4 balcons en façade arrière ;
- Démolir certains murs porteurs, modifier la configuration de l'escalier principal ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/10/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les deux appartements de 2 chambres aux extrémités du 3e étage ont été transformés en 4 studios, que cette division figure déjà dans l'acte de base modificatif de 1997 fourni à l'appui de la demande ;

Considérant que les studios 31.8B et 36.8B créés présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et compensée par des superficies relativement généreuses pour des studios et par la qualité spatiale proposée ;

Considérant que la superficie du logement 32.4 a été diminuée afin de créer un local polyvalent à usage occasionnel, qu'aucune information précise n'a été fournie à ce sujet dans la note explicative, que ledit local présente des dimensions très étriquées n'en permettant pas un usage fonctionnel ;

Considérant que l'aménagement de ce local prive de plus le logement d'éclairage naturel et induit à nouveau une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les 4 balcons aménagés en façade arrière semblent anciens, que leur profondeur restreinte en permet une utilisation limitée peu susceptibles d'induire des nuisances problématiques vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'escalier principal n'a pas été réalisé dans la configuration prévue par les plans de la construction de l'immeuble, que certaines baies ont été percées dans les murs porteurs, que ces modifications sont mineures et n'altèrent pas le fonctionnement général de l'immeuble ;

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

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

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

- Supprimer le local polyvalent à usage occasionnel et agrandir le logement 32.4 ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;
- 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).

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



Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-153 : créer une salle de spectacle avec espace de restauration et locaux accessoires en lieu et place d'un parking de 47 emplacements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het creëren van een theater (auditorium) met een restaurant gedeelte en bijkomende lokalen op de plaats van een parkeergarage met 47 plaatsen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Chaussée d'Alseberg 104

Demandeur / Aanvrager : PROJET A
N° dossier : PU2023-153 / 13/AFD/1908466

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

36 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection d'un bien classé sis chaussée d'Alseberg 108 (ancienne boucherie)

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur-toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 22.2. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m² en liseré de noyau commercial)
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.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre VI
art.36 §1 2°(enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné – Quartier de l'Hôtel de Ville
art. 9 (Rythme des façades)
art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)
art. 15 (Généralités)
art. 16 (Portes)
art. 17 (Portes cochères)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 20 (Vitrines)
art. 42 (Enseignes et dispositifs publicitaires)

Règlement Communal sur les Bâtisses
art. 46A (Enseignes et publicités)



Report d'avis en attente d'une visite sur place, d'une proposition d'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot et d'une proposition de l'amélioration de la façade.

L'avis sera émis à huit clos lors de la commission de concertation du 19/12/2023.