



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 19 décembre 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 19 december 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. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme. Marquezy

Patrimoine / Erfgoed :

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaeys

**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 PU2023-121 : modifier la destination de l'équipement d'intérêt collectif (polyclinique) à logements (4 unités), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van voorziening van collectief belang (polykliniek) naar woningen (4 eenheden), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel et het aanleggen van terrassen : Avenue Paul Dejaer 25</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : CORNER STONE - S.R.L. (N. Kunkera)</p>
Point 3. 09:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-159 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume en het plaatsen van terrassen : Rue de la Victoire 207</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Irène Mingasson</p>
Point 4. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-195 : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel : Rue de la Victoire 146</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Jean de Carrière Le Berger Carrière</p>
Point 5. 11:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-209 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue de Monténégro 51</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Nsis BOURAHLA</p>
Point 6. 11:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-108 : modifier la destination de l'arrière du rez-de-chaussée de magasin à logement, étendre le logement au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et le relief du terrain / het wijzigen van de bestemming van het achter gedeelte van de commerciële begane grond van winkel naar woning, het uitbreiden van de woning naar het ondergrondse niveau, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het terreinprofiel : Rue Berckmans 40</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Sébastien MARANDON et Madame Dominique ESPEEL</p>
Point 7. 12:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-182 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue Maurice Wilmette 15</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Guillaume SLIZEWICZ</p>
Point 8. 12:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-146 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Chaussée de Waterloo 181</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Stéphane MAIL-FOUILLEUL</p>



Point 9. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-136 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de commerce de biens à snack avec activité productive, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et placer une hotte / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond van goederenhandel naar snack met productieactiviteit, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het plaatsen van een afzuigkap : Rue Jean Robie 1</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ANP PATISSERIE - S.R.L. (K. Souza Teixeira)</p>
Point 10. 14:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-284 : changer la destination du café au rez-de-chaussée pour agrandir l'hôtel, modifier les aménagements intérieurs des bâtiments avant et arrière avec travaux structurels, rehausser le bâtiment arrière, couvrir la cour et aménager un escalier de secours en façade arrière du bâtiment avant / het wijzigen van de bestemming van het café op de begane grond om het hotel te uitbreiden, het wijzigen van de binneninrichtingen van de voor-en achtergebouwen, het verhogen van het achtergebouw, de bedekking van het binnenplaats en de inrichting van een noodtrap aan de achterzijde van het voorgebouw : Avenue Fonsny 4</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : LE NOUVEAU PETIT COQ - S.C. (M. Iqbal)</p>
Point 11. 15:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-145 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras : Chaussée de Charleroi 227</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : BACHI-BOUZOUK - S.P.R.L.</p>
Point 12. 15:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-174 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue Garibaldi 55</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jawad AADEL</p>
Point 13. 15:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-266 : modifier l'utilisation du commerce de bar à restaurant, modifier la façade et placer une hotte à usage non domestique / het wijzigen van de commerciële bestemming van bar tot restaurant, het wijzigen van de gevel en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap : Chaussée de Waterloo 186</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : DEGA CONSULTING / ARBALETT (E. Dega)</p>
Point 14. 16:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-211 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement du 1er étage / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken voor de woning van de 1ste verdieping : Rue de l'Amazone 40</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Respectea Invest - S.P.R.L.</p>
Point 15. 16:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-234 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue de Prague 41</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Nelly Marte</p>
Point 16. 17:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-209 : prolonger le logement du 3e étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / de uitbreiding</p>



	<p>van de woning van de derde verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue Crickx 18</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Victor Ouchinsky</p>
Point 17. 17:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-196 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels (démolition de murs porteurs) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken (het afbreken van dragende muren) : Avenue Clémentine 39</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Charles RICHIR</p>
Point 18.	<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'Alseberg, 100</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : PROJET A</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 **PU2023-121** : modifier la destination de l'équipement d'intérêt collectif (polyclinique) à logements (4 unités), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van voorziening van collectief belang (polykliniek) naar woningen (4 eenheden), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel et het aanleggen van terrassen
Avenue Paul Dejaer 25

Demandeur / Aanvrager : CORNER STONE - S.R.L. (N. Kunkera)
N° dossier : PU2023-121 / 13/AFD/1905328

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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 :
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
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur)

art.6 (hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art.25 (balcons et barres d'appui) ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 la situation légale de l'immeuble : compteurs/archives/chaufferie et cour basse au sous-sol, polyclinique du rez-de-chaussée au 3^e étage, 2 logements au 4^e étage et 1 logement au 5^e étage ;



Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV 13-15/21 dressé le 19/04/2021 pour le maintien de l'infraction constatée lors du PV 13-69/05 pour le changement d'affectation d'une polyclinique en logements et l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble (3 appartements en 21 studios) avec changement de répartition des logements existants ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination de l'équipement d'intérêt collectif (polyclinique) à logements (4 unités), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager un logement duplex de 3 chambres au rez-de-chaussée et sous-sol arrière avec bureau attenant ;
- Aménager un logement de deux chambres au 1^{er} étage ;
- Aménager un logement de deux chambres au 2^e étage ;
- Aménager un logement de deux chambres au 3^e étage ;
- Aménager 2 studios au 4^e étage ;
- Aménager 1 studio au 5^e étage ;
- Construire une annexe au sous-sol ;
- Aménager un patio au sous-sol ;
- Refaire toute la façade avant de l'immeuble (corniche, soubassement, parement, garde-corps, châssis, ...);
- Aménager des terrasses aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- La détérioration de l'immeuble dans sa situation actuelle ;
- Les potentielles nuisances causées par les terrasses arrière aux étages et leur nombre important ;
- L'incohérence des niveaux représentés dans les plans pour la zone de jardin et les nuisances que cela engendre par rapport aux propriétés voisines ;
- Les potentielles nuisances sonores et visuelles engendrées par le patio au niveau du sous-sol ;
- La mauvaise qualité des chambres en sous-sol ;
- Les risques pour la stabilité des immeubles voisins que pourraient induire les travaux liés au sous-sol ;
- La pauvreté de la composition de la façade arrière complètement vitrée et ses potentielles nuisances visuelles ;
- L'impact des aménagements intérieurs (positionnement des espaces de séjour côté jardin) sur la qualité de vie des habitants et de l'intérieur d'îlot ;

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

Considérant que le changement de destination visant de passer d'un équipement d'intérêt collectif (polyclinique) à 4 nouveaux logements tout en conservant les 3 logements existants de droit dans l'immeuble est envisageable sur le principe, au vu des superficies généreuses à chaque étage ;

Considérant que la demande vise à supprimer une situation infractionnelle constatée lors du PV 13-15/21 dressé le 19/04/2021 en proposant un nouveau nombre et une nouvelle répartition des logements au sein de l'immeuble ;

Considérant que l'état dégradé actuel de l'immeuble découle principalement de son inoccupation, que la présente demande vise à le remettre en état ;

Considérant que le projet prévoit une amélioration des qualités végétales et de gestion des eaux de la parcelle en démolissant les annexes existantes au sous-sol afin de retrouver une zone de jardin en pleine terre généreuse plus compatible avec la fonction de logement ;

Considérant que le niveau des parcelles voisines arrière est erroné (n°28, 30 ch. D'Alsemberg), que les murs de clôture mitoyens présentent toutefois les hauteurs suffisantes (1,99m) afin de limiter les vues problématiques vers les propriétés mitoyennes ;

Considérant qu'un logement de 3 chambres est aménagé au sous-sol arrière et au rez-de-chaussée, qu'un patio est créé en vue de fournir l'éclairage nécessaire aux chambres à coucher du sous-sol ;

Considérant que le patio assure la viabilité de ces pièces, que celles-ci présentent des superficies généreuses ;

Considérant que l'aménagement du patio nécessite le placement d'un garde-corps au rez-de-chaussée dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette construction ne présente toutefois aucun impact sur les propriétés voisines ;

Considérant que le suivi des travaux de stabilité liés à l'aménagement de ce sous-sol en espace habitable relève de la responsabilité de l'architecte et que toutes les mesures doivent être prises afin qu'aucun dommage structurel ne soit fait aux constructions voisines ;

Considérant que ce grand logement inférieur bénéficie du jardin résultant de la démolition de l'annexe arrière, qu'une nouvelle annexe accueillant une chambre au sous-sol est construite, que celle-ci n'induit aucun impact par rapport à son environnement immédiat, reste conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et présente une toiture végétalisée permettant de compenser la perméabilisation de cette partie de la zone de cours et jardins ;



Considérant qu'un bureau attenant au logement est aménagé dans la pièce avant du rez-de-chaussée, que cet emplacement est propice à cette fonction dès lors que le bureau nécessite moins d'intimité et permet une certaine interaction avec l'espace public ;

Considérant que ce logement ainsi que les 3 logements de deux chambres proposés aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et présentent des aménagements rationnels, que ces typologies rencontrent la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies variées offrant de la mixité au sein de l'immeuble et de création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la modification de la façade arrière en vue d'aménager des terrasses pour les logements est bienvenue afin d'offrir un espace extérieur à des logements de plusieurs chambres, que les terrasses sont intégrées dans le volume bâti limitant ainsi leur impact sur leur environnement direct ;

Considérant également que leurs dimensions restreintes (5,5m²) permettent de limiter leur fréquentation et les potentielles nuisances sonores et visuelles sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la nouvelle façade arrière projetée permet d'offrir un éclairage généreux aux espaces de séjours traversants adjacents et d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant que la présence des deux logements au 4^e étage relève d'une situation légale (PU 1988), que les aménagements d'origine ne sont plus conformes aux normes d'habitabilité actuelles régies par le titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la modification des aménagements intérieurs en vue d'en faire des espaces indifférenciés permet de supprimer la plupart des dérogations et d'améliorer les logements existants ;

Considérant que le studio en façade avant déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois relativement faible et compensée par une hauteur sous plafond importante et une superficie généreuse ;

Considérant cependant les problèmes d'évacuation en cas d'incendie et de difficulté en cas de déménagement qu'induit l'aménagement d'un logement mono-orienté en façade arrière ;

Considérant que la suppression des cloisonnements du dernier étage supprime un logement de 2 chambres au profit d'un studio, que cette modification est regrettable au vu de la présence de deux logements de petite taille à l'étage inférieur et de l'existence de 2 vastes terrasses plus adaptées à un logement pouvant accueillir une famille ;

Considérant dès lors que la liaison du studio arrière du 4^e étage au logement du 5^e étage permettrait de résoudre les problèmes de sécurité et d'offrir un logement spacieux de plusieurs chambres disposant d'espaces extérieurs généreux ;

Considérant que le plan de toiture indique la présence d'un édicule technique pour l'ascenseur, que ce dernier déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse de plus de 3m le voisin le plus bas (n°23) et qu'il n'est pas intégré dans le volume de la toiture mais que cet élément technique reste acceptable car il présente un retrait par rapport à la limite mitoyenne, qu'il se situe en partie arrière des faîtes de toiture des immeubles voisins, qu'il est imperceptible depuis l'espace public et que par conséquent, il n'altère pas le cadre bâti environnant ;

Considérant que le projet prévoit une toute nouvelle expression pour la façade avant, que celle-ci induit plusieurs dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

- art.12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades) ;
- art.15 (généralités baies) ;
- art.16 (portes) ;
- art.19 (fenêtres et portes) ;
- art.25 (balcons et barres d'appui) ;

Considérant que toutefois le peu de qualité architecturale de la façade d'origine, que ces dérogations découlent du langage contemporain de la nouvelle façade proposée, que le bâtiment se trouve sur l'avenue Paul Dejaer (dans l'axe de l'Hôtel de Ville), au caractère patrimonial important et à la haute valeur esthétique et architecturale des constructions immédiates et environnantes ;

Considérant que le nouveau revêtement de la façade offre une intégration harmonieuse aux façades de la rue de par l'utilisation de la brique, par la teinte beige proposée, que les variations dans son appareillage suggèrent la verticalité que l'on retrouve dans le périmètre de l'Hôtel de Ville ;

Considérant également que le revêtement en pierre bleue prévu pour le rez-de-chaussée permet de marquer le socle de la bâtisse, qu'il offre une meilleure interface de la façade avec l'espace public et qu'il permet de maintenir la continuité avec les rez-de-chaussée de la rue ;



Considérant que les menuiseries de la nouvelle façade présentent une composition en adéquation avec les châssis de la rue, que l'immeuble d'origine présentait déjà des châssis en métal, que l'agrandissement des baies permet un apport en éclairage naturel important au sein des logements ;

Considérant que des nouvelles ferronneries sont prévues pour toutes les baies de la façade, que leur dessin s'inspire directement des autres ferronneries présentes dans la rue permettant leur bonne intégration dans le cadre bâti, que leur teinte n'est pas précisée mais qu'il y a lieu de respecter la couleur noire pour ces dernières ;

Considérant que la nouvelle corniche s'inspire également des autres présentes dans la rue par sa composition et l'utilisation du bois mais que sa teinte n'est à nouveau pas précisée, que la prévision d'une teinte blanche ou beige, coloris déjà présents sur la façade, serait bienvenue ;

Considérant que la densification de l'immeuble devrait s'accompagner d'une amélioration significative des qualités végétales et esthétiques de la parcelle, que la prévision d'une toiture végétalisée extensive pour la toiture principale de l'immeuble serait bienvenue ;

Considérant également qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de placer des nichoirs en façade arrière afin de préserver l'habitat des martinets et autres variétés d'oiseaux ;

Considérant enfin qu'il y aurait lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances sonores et vibratoires de l'ascenseur ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet prévoit une nette amélioration de la situation existante de l'immeuble et des logements présentant des aménagements qualitatifs et des typologies variées et répond en ce sens 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 :

- Relier le studio du 4^e étage arrière à celui du 5^e étage et revoir les aménagements intérieurs afin de proposer un logement de plusieurs chambres globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Prévoir une teinte noire pour toutes les ferronneries de la façade avant ;
- Prévoir une teinte blanche ou beige pour la nouvelle corniche ;
- Prévoir une végétalisation extensive de la toiture principale de l'immeuble ;
- Etudier la possibilité de placer des nichoirs en façade arrière ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances sonores et vibratoires de l'ascenseur ;
- Corriger les niveaux des parcelles voisines arrière (n°28 et 30 chaussée d'Alsemberg) ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations aux articles 4, et 6 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 12, 15, 16, 19 et 25 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-159** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume en het plaatsen van terrassen
Rue de la Victoire 207

Demandeur / Aanvrager : Madame Irène Mingasson
N° dossier : PU2023-159 / 13/AFD/1909303

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :



0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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 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)

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.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme Titre II:

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Art.10 (superficie nette éclairante)

Report d'avis en attente d'une visite sur place

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-195** : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel
Rue de la Victoire 146

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean de Carrière Le Berger Carrière

N° dossier : PU2023-195 / 13/AFD/1915017

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, 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

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

dérogation à l'art.4 (profondeur 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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

DEROGATIONS :

Règlement d'Urbanisme Régional – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement d'Urbanisme Régional – Titre II

art.3 (superficie minimale)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique 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 diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Aménager un appartement 3 chambres du 1^{er} au 3^e étage ;
- Aménager un studio au rez-de-chaussée et à l'entresol ;
- Créer des escaliers secondaires privés pour le logement supérieur ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/11/2023 (favorable sous conditions) et la remarque importante au point 6.2 (*étant donné la distance à parcourir en cas d'évacuation entre la partie du triplex aménagée sous combles et la sortie du compartiment menant vers la voie d'évacuation, celle étant supérieure aux distances imposées au point 4.2 de la réglementation A, il y a lieu de prévoir une fenêtre au niveau +3 en façade avant accessible aux auto-échelles*) ;

Considérant que le permis de construction de la maison de 1901 prévoyait une annexe au niveau du rez-de-chaussée mais qu'il apparaît qu'elle a été construite sur tous les niveaux dès la construction du bâtiment et qu'elle est visible sur les images satellites datant des années 1930 ;

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, que cependant ces dérogations sont acceptables dès lors que cette annexe existe en l'état depuis plus 90 ans, bien avant le Règlement Régional d'Urbanisme, et qu'elle n'a jamais fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble et de cette augmentation volumétrique, la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe ;

Considérant qu'en situation existante de fait le bâtiment abrite 4 logements, qu'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-317) a été introduite dans le but de régulariser cette situation infractionnelle, que la commission de concertation a émis un avis conforme en séance du 23/02/2021, favorable au projet sous réserve de remplir 5 conditions :

- Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (doubles cadres des impostes) et prévoir une teinte uniforme pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;
- Ne prévoir que 2 logements au sein de l'immeuble en aménageant un logement en duplex sur le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- Prévoir une ouverture de la cuisine sur le séjour pour le duplex supérieur afin de se conformer à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Prévoir un local commun et des caves privatives sur l'ensemble du sous-sol ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;



Considérant l'absence de réponse à la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, que dès lors la demande n'a pas pu être poursuivie favorablement ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 2022-13) visant à diviser une maison unifamiliale en 2 logements (1 duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et 1 duplex de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages) , modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse ;

Considérant que ce permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commune à condition de :

- Revoir les aménagements des logements de manière à garantir des logements globalement conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, plus ergonomiques et ne pas porter atteinte aux décors intérieurs (moultures, cheminées, ...)
- Ne pas aménager de locaux habitables dans les pièces de l'annexe
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses
- Fournir un reportage photographique intérieur représentant les décors intérieurs pour tous les étages
- Réimplanter une citerne de gestion des eaux pluviales en prévoyant l'utilisation des eaux récupérées (sanitaires)
- Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (doubles cadres des impostes) et prévoir une teinte uniforme pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a remis un avis défavorable sur la demande en date du 18/08/2022, que le permis a été refusé en date du 05/09/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à diviser le bien en 1 studio duplex et 1 appartement triplex de 3 chambres et qu'elle 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) ;

1 Logement 1

Considérant que le 1^{er} logement prend place au rez-de-chaussée (bel étage) et dispose d'un espace de rangement à l'entresol accessible depuis un escalier au fond de la pièce arrière ;

Considérant que le placement de cet escalier permet de ne pas obturer les 2 pièces principales et d'y aménager un espace indifférencié qualitatif ;

Considérant que les pièces de vie ne sont pas conformes à l'article 10 (superficie nette éclairante), que ce déficit est toutefois compensé par une hauteur sous plafond importante (3,96m) et par une superficie généreuse (32,22m²) et est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une salle de douche est aménagée dans l'annexe arrière en maintenant un accès vers l'entresol, qu'il y aura lieu de veiller à ne pas y aménager de pièce de vie et d'y maintenir du rangement, la pièce ne disposant pas de la hauteur sous plafond et de la superficie requise pour une chambre ;

2 Logement 2

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour le deuxième logement au niveau du palier du 1^{er} étage ;

Considérant que les 2 chambres se situent au 2^{ème} étage, que la chambre principale présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) et à l'article 10 (surface éclairante) du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation à l'article 3 est toutefois très faible (13,76m²) et celle à l'article 10 inhérente à la configuration des baies de la façade d'origine, que les dérogations sont compensées par les qualités spatiales de cette pièce maintenue dans son état d'origine ;

Considérant que la seconde chambre présente également une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration de l'immeuble et compensée par une superficie très généreuse pour une chambre secondaire ;

Considérant qu'une 3^e chambre et un espace bureau se situent au 3^{ème} étage, que ces derniers présentent à nouveau une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'agrandissement des fenêtres de toiture du bureau permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que le séjour, la salle à manger et la cuisine prennent place au 1^{er} étage, que cet espace ouvert et traversant est conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Façade



Considérant que la façade avant diffère de la situation de droit sur de nombreux points (largeur de baies, cintrage de la porte et de la baie du rez-de-chaussée, ...), que le permis de 1901 n'a probablement pas été réalisé comme prévu et que ces modifications datent de la construction du bien ;

Considérant cependant que les châssis de chaque niveau diffèrent des châssis du rez-de-chaussée, qu'ils ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, que les nouvelles menuiseries sont en bois peint en gris foncé ;

Considérant que ces nouveaux châssis ne respectent pas les caractéristiques d'origine et qu'il convient de les respecter strictement (doubles cadres des impostes) et de prévoir une teinte uniforme pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;

Parties communes

Considérant que la zone de cours et jardins du bien ne bénéficie pas d'une zone de pleine terre, que l'ancienne citerne est supprimée et est reconvertie en cave commune pour les logements, que les espaces de rangements privatifs (cave privée pour le duplex et cave privée pour le triplex supérieur) sont largement suffisants, que la suppression de la citerne est toutefois dommageable en terme de gestion des eaux pluviales et qu'elle ne se justifie pas ;

Considérant qu'il convient de réimplanter une citerne de récupération des eaux pluviales en prévoyant la réutilisation des eaux récupérées pour les sanitaires ;

Considérant que le reportage photographique intérieur fourni laisse apercevoir des éléments de décors patrimoniallement intéressants (plafonds moulurés, cheminées, menuiseries, décors muraux...) qu'il y aura lieu de s'assurer de les préserver et de les maintenir apparents ;

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

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

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le bureau et la chambre au 3^{ème} étage ;**
- **Réimplanter une citerne de récupération des eaux pluviales en prévoyant la réutilisation des eaux récupérées pour les sanitaires ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (doubles cadres des impostes) et prévoir une teinte uniforme pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;**
- **Ne pas aménager de local habitable au 1^{er} entresol ;**
- **Préserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs (plafonds moulurés, cheminées, menuiseries, décors muraux....) ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-209** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Rue de Monténégro 51

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Nsis BOURAHLA
N° dossier : PU2022-209 / 13/AFD/1851701

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :



0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: 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 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 II

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que lors d'une visite de contrôle le 24/09/2001, il est apparu que des travaux avaient été réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, à savoir la démolition et la construction d'une annexe au 2^{ème} étage de la façade arrière ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-023/01 dressé le 24/09/2001 ;

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

- Passer d'une maison unifamiliale à un immeuble de 3 unités de logement
- Aménager un studio au 1^{er} étage
- Aménager un studio au 2^{ème} étage
- Aménager un duplex de 2 chambres au 3^{ème} étage et combles
- Privatiser la cage d'escalier à partir du 3^{ème} étage
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs
- Aménager des escaliers secondaires privés
- Créer une lucarne en versant avant
- Créer des annexes de circulation en façade arrière au 1^{er} et 2^{ème} étages
- Créer une annexe dédiée au rangement au 3^{ème} étage
- Démolir et reconstruire l'annexe du 2^{ème} étage
- Remplacer les menuiseries des châssis
- Supprimer les grilles des soupiroux
- Placer 2 volets (vitrine et porte) pour le commerce du rez-de-chaussée
- Remplacer la ferronnerie du balcon du 1^{er} étage

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/11/2023 (favorable sous conditions) ;



Considérant que le bien concerné par la demande s'implante dans un îlot particulièrement construit et aux dimensions réduites, qu'il se situe à proximité de l'angle de ce dernier et qu'il est par conséquent fortement enclavé ;

Considérant que le plan a été inversé à la construction et diffère donc du plan de la situation de droit de 1906, qu'il s'agit toutefois d'une situation d'origine qu'il n'y a plus lieu de questionner ;

Considérant que le bien souffre d'un héritage lourd de multiples rénovations effectuées sans intérêt particulier pour une habitabilité de qualité ;

Considérant que le projet prévoit de diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement et de maintenir le commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en situation de fait un logement est aménagé dans ce rez-de-chaussée et que la cour a été entièrement couverte à cet effet (cf. reportage photographique) ;

Considérant qu'une multitude de demandes ont déjà été introduites en vue de régulariser ce logement infractionnel et de diviser la maison aux étages en 3 unités de logement (PU2001-152, PU2011-136 et PU2013-213) sans pour autant aboutir favorablement ;

Considérant que les plans laissent apparaître le rétablissement du commerce et la cour dans ses dimensions initiales, que ces modifications sont bienvenues ;

Considérant que des espaces de rangement privatifs sont prévus au sous-sol pour chaque logement ainsi que locaux communs tels qu'un local compteurs, un local d'entretien et un local poubelles ;

Considérant que les caves privatives sont de tailles généreuses (7m²), que cela compense l'absence de local de rangement commun pour les vélos et poussettes, que le commerce bénéficie également d'une cave au sous-sol ;

Considérant que la citerne est supprimée par rapport à la dernière situation urbanistique légale, que le bien se situe en zone d'aléa faible d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'il y a lieu d'en rétablir une afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant également que le rétablissement d'une zone de pleine terre plantée sur la partie de la cour n'étant pas située au-dessus des caves serait bienvenu ;

Considérant qu'un premier studio est aménagé au 1er étage, que l'espace de nuit est aménagé dans la pièce arrière, que la salle de bain prend place dans l'annexe initialement accessible via le palier inférieur ;

Considérant que le 2ème étage présente le même aménagement, que le volume d'annexe est toutefois infractionnel dès lors que ce volume a été démolit et reconstruit (PV13-023/01), qu'il présente une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la régularisation de ce volume existant et déjà considéré en situation de droit (PU1906) est acceptable dès lors qu'il présente une emprise identique à celle d'origine et n'impacte pas les propriétés mitoyennes ;

Considérant que le dispositif pour relier les logements aux annexes n'a qu'un impact minime sur l'intérieur d'îlot, qu'il est visiblement existant depuis longtemps, qu'il n'a fait l'objet d'aucune plainte et qu'il est dès lors acceptable ;

Considérant que ces 2 logements présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée au niveau du palier du 3ème au profit d'un duplex de 2 chambres qui se prolonge dans les combles ;

Considérant que les pièces de jour sont aménagées au 3ème étage, que les murs de refend entre la pièce avant et arrière sont démolis dans le but d'agrandir l'espace et d'améliorer son éclairage ;

Considérant qu'un petit volume est créé sur la toiture plate de l'annexe du 2ème étage, qu'il est accessible depuis le palier intermédiaire entre le 2ème et le 3ème étage et qu'il permet au duplex de bénéficier d'un espace de rangement supplémentaire ;

Considérant que les 2 chambres prennent place dans les combles ainsi qu'une salle de bain, qu'elles présentent toutes les deux une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, nuisant à leur habitabilité et qu'il y aurait lieu de placer des fenêtres de toiture aux dimensions suffisantes pour s'y conformer ;

Considérant que la chambre principale possède une surface habitable de 12,66m², qu'elle déroge donc à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle dispose d'une hauteur sous plafond importante et de proportions qualitatives permettant de compenser la dérogation ;



Considérant que 2 lucarnes ont été créées en versant avant, que celle de gauche est supprimée et que la demande vise à régulariser celle de droite, qu'elle présente des dimensions réduites, qu'elle est alignée sur les baies des étages inférieurs et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que la proposition, augmentant le nombre de logements en réduisant et uniformisant leur taille dans l'immeuble, va à l'encontre de la volonté communale et régionale qui veille à une mixité de taille de logement au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le bâti est peu adapté à une telle densification, qu'une diminution du nombre de logements en 2 unités permettrait de proposer un logement pouvant accueillir une famille et de maintenir une mixité de typologie de logement ;

Considérant que toutes les menuiseries de la façade avant ont été remplacées en situation de fait, qu'elles ne respectent pas les caractéristiques d'origine de l'immeuble (PVC imitation bois), que la composition et l'aspect de la vitrine dénaturent et appauvrissent la façade (divisions, proportions, sections des profilés, matériaux...), que cette situation est inhérente à la transformation du commerce en logement ;

Considérant que 2 volets ont été placés en situation de fait au niveau de la devanture commerciale et de la porte d'entrée du commerce, que ces derniers ne figurent pas sur l'élévation fournie mais qu'il y a lieu de s'assurer de leur suppression ;

Considérant également que les grilles au niveau des soupiraux ont été supprimées et que le garde-corps du balcon au 1er étage a été remplacé sans respect des caractéristiques d'origine ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de proposer une nette amélioration de la façade ;

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 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:

- **Rétablir une citerne de récupération des eaux pluviales ;**
- **Rétablir une zone de pleine terre plantée sur la partie de la cour n'étant pas située au-dessus des caves ;**
- **Se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les chambres sous combles ;**
- **Prévoir des menuiseries respectant les caractéristiques d'origine et proposer une amélioration de la devanture commerciale ;**
- **Supprimer les volets en façade avant et rétablir les grilles des soupiraux et un garde-corps respectant les caractéristiques d'origine pour le balcon du 1er étage ;**
- **Diminuer le nombre de logements au sein de l'immeuble à 2 unités ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**
- **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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-108** : modifier la destination de l'arrière du rez-de-chaussée de magasin à logement, étendre le logement au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et le relief du terrain / het wijzigen van de bestemming van het achter gedeelte van de commerciële begane grond van winkel naar woning, het uitbreiden van de woning naar het ondergrondse niveau, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het terreinprofiel

Rue Berckmans 40



Demandeur / Aanvrager : Monsieur Sébastien MARANDON et Madame Dominique ESPEEL
N° dossier : PU2023-108 / 13/AFD/1903570

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, magasin au rez-de-chaussée et 2 logements de 2 chambres aux étages dans le bâtiment avant, dépôt lié au magasin dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination de l'arrière du rez-de-chaussée de magasin à logement, étendre le logement au sous-sol, et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et le relief du terrain et plus précisément :

- démolir et reconstruire le volume de véranda existant à l'arrière du bâtiment principal ;
- excaver une partie du jardin attenante à la construction principale ;
- reprendre en sous-œuvre les fondations de la véranda afin d'agrandir la surface du sous-sol ;
- ouvrir des baies au sous-sol ;
- aménager une chambre avec salle de douche, dressing, hall et WC au sous-sol ;
- combler la trémie existante de l'escalier reliant le sous-sol à la véranda ;
- créer deux trémies pour un escalier privatif reliant le sous-sol, le hall d'entrée du logement du rez-de-chaussée et la chambre à l'entresol ;
- agrandir la baie en façade arrière de cette chambre ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 ;

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

Considérant l'historique des compteurs fourni par Sibelga, distinguant le rez-de-chaussée avant et le rez-de-chaussée arrière depuis 1996 comme témoignage de la division du rez-de-chaussée en deux unités distinctes, que ces éléments ne permettent toutefois pas d'avaliser la configuration du logement et les travaux structurels réalisés ;

Considérant également que le logement ne respectait pas certaines normes du Règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise (hauteur sous plafond et éclairement), ni du Règlement régional d'urbanisme actuel ;



Considérant que la construction de la véranda apparaît déjà dans les vues aériennes de 1996, 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 qu'une légère hausse des murs de clôture mitoyens entre lesquels elle s'implante ;

Considérant que cette construction contribue à améliorer les conditions d'habitabilité du logement (2 chambres) projeté en permettant d'y aménager une cuisine/salle à manger spacieuse et lumineuse ;

Considérant cependant qu'il est prévu de la démolir et de la reconstruire, que cette véranda déroge en l'état et sur près de la moitié de sa surface, à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette configuration nuit à son habitabilité, qu'il y aurait lieu de retrouver une hauteur sous plafond minimale de 2m50 sur toute son emprise ;

Considérant que les travaux d'excavation du jardin, de reprise en sous-œuvre des fondations de la véranda et d'ouverture de baies au sous-sol permettent d'y aménager une chambre globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la création de paliers végétalisés vers le jardin permet d'offrir un dégagement visuel à la chambre tout en maintenant des surfaces de jardin perméables ;

Considérant qu'une deuxième chambre globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme est aménagée à l'entresol, que celle-ci dispose d'un escalier d'accès depuis le hall d'entrée de l'appartement permettant de préserver une certaine intimité ;

Considérant qu'une large baie est créée en façade arrière afin de lui offrir un apport en éclairage naturel généreux ;

Considérant que la création d'un troisième logement de 2 chambres est acceptable en ce qu'il présente des aménagements qualitatifs, permet d'accueillir une famille avec enfant et dispose de l'accès à un vaste espace de jardin ;

Considérant l'absence d'information quant à la destination du bâtiment arrière, auparavant lié au commerce, qu'il y a lieu d'y apporter des précisions dès lors que son accès n'est plus possible depuis la surface commerciale ;

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

- se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la véranda ;
- préciser l'utilisation du bâtiment arrière et l'intégrer à l'objet de la demande en en fournissant les plans, coupes et élévations ;
- 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 à de nouveaux actes d'instruction et au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – proposition PEB, annexe I, annexe II et formulaire statistique).

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-182** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen

Rue Maurice Wilmotte 15

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Guillaume SLIZEWICZ

N° dossier : PU2023-182 / 13/AFD/1912829

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe 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" ;

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 par étage du rez-de-chaussée au 2^e étage, mansardes au 3^e étage et grenier sous combles ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Etendre le logement du 2^e étage au 3^e étage et aux combles ;
- Ouvrir une baie dans le mur porteur arrière du 2^e étage ;
- Construire un escalier et sa trémie pour l'accès à l'espace sous les combles ;
- Démolir les cheminées au 2^e étage de l'annexe ;
- Construire une lucarne au 3^e étage pour la chambre arrière ;
- Construire un escalier extérieur pour connecter les différents niveaux de plateformes (annexes) ;
- Rehausser le mur mitoyen avec le voisin au n°17 ;
- Modifier la porte-fenêtre au 2^e étage ;
- Placer des fenêtres de toiture ;
- Aménager une terrasse sur la plateforme au 3^e étage ;
- Aménager une plateforme sur la plateforme au palier entre les 2^e et 3^e étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/12/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'extension du logement du logement du 2^e étage vers l'étage supérieur permet l'aménagement d'un logement de plusieurs chambres rencontrant la volonté communale et régionale en matière de création de logements



aux typologies variées permettant d'amener de la mixité au sein de l'immeuble et de création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le séjour est aménagé au 2^e étage, qu'il déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il ne dispose pas d'un éclairage naturel suffisant, que cette situation découle de la suppression du caractère traversant des 3 pièces ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'une porte vitrée d'origine est présente entre les deux pièces, que celle-ci permet dès lors l'éclairage indirect du séjour ;

Considérant que les deux chambres à coucher dérogent à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leur hauteur sous plafond insuffisante (2,40m) nuisant à leur habitabilité, qu'un espace de grenier pourrait être maintenu en rehaussant le plancher de 10cm ;

Considérant que la salle de bain déroge également audit article, que la dérogation est toutefois ponctuelle et acceptable ;

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière tend à s'intégrer au gabarit de la bâtisse par son volume réduit, que sa largeur n'excède pas les 2/3 de la façade arrière, qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte aux constructions voisines ;

Considérant toutefois que la hauteur sous plafond sous la lucarne pourrait être revue de façon à offrir les 2,50m requis sur toute la superficie de la chambre ;

Considérant que la terrasse prévue sur la plateforme supérieure, au droit de la chambre à coucher, déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle s'avance au-delà de 3m par rapport à la construction voisine la moins profonde, que la situation en promontoire de cette terrasse est susceptible d'induire de potentielles nuisances (sonores et visuelles) au regard des propriétés voisines et vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche (bâtiment n°17) de 1,90m afin de limiter les vues problématiques sur la parcelle voisine, que cette construction déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la rehausse est importante et réduit l'apport en luminosité du bâtiment voisin, qu'il renforce l'enclavement de la façade arrière de ce dernier ;

Considérant que la limitation de la profondeur de la terrasse au corps de cheminée présent sur la plateforme permettrait de supprimer la rehausse du mur mitoyen tout en maintenant un espace extérieur qualitatif pour une chambre ;

Considérant que l'escalier extérieur permettant la connexion entre les deux terrasses déroge également à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu de la présence d'un mur mitoyen de grande hauteur du côté droit, une deuxième terrasse accessible par le palier est acceptable mais qu'il y aurait lieu de supprimer l'escalier ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de limiter la profondeur de la terrasse de droite à la section du mur mitoyen de droite disposant d'une hauteur de 1,90m ;

Considérant qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise des terrasses par la pose de garde-corps et de prévoir des toitures végétalisées extensives sur les zones de retrait des terrasses afin d'améliorer les qualités végétales et esthétiques de la parcelle ;

Considérant que l'isolation des toitures plates des annexes induit une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette intervention est toutefois minime et permet une amélioration des performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les menuiseries de la façade avant, que le dessin de ces dernières ne respecte toutefois pas strictement les caractéristiques d'origine (absence de double cadre dans les impostes, absence d'allèges pleines en panneaux de bois moulurés pour les portes fenêtres) et induit des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que les fenêtres de toiture du versant avant dérogent à l'article 22 de ce même règlement d'urbanisme en ce qu'elles ne sont pas axées sur les baies des étages inférieurs et qu'il convient de revoir leur positionnement afin rétablir le rythme et l'harmonie de la composition ;

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



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

- Maintenir la porte vitrée d'origine entre le bureau et le séjour ;
- Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la hauteur sous plafond des chambres à coucher ;
- Limiter la profondeur de la terrasse de la chambre au corps de cheminée de gauche, supprimer l'escalier extérieur reliant les deux plateformes et limiter la profondeur de la petite terrasse de droite à la section du mur mitoyen de droite disposant d'une hauteur continue de 1,90m ;
- Matérialiser l'emprise des terrasses par la pose de garde-corps et prévoir des toitures végétalisées extensives sur les zones de retrait ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (double cadre des impostes, allèges pleines des porte-fenêtres) ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Régional 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).

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-146** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen

Chaussée de Waterloo 181

Demander / Aanvrager : Monsieur Stéphane MAIL-FOUILLEUL

N° dossier : PU2023-146 / 13/AFD/1907437

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, 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 :
 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 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 du (toiture - hauteur)

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. 7 (Gabarit des constructions)
art. 15 (Généralités)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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" ;

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 structurel, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial des étages en deux logements de deux chambres ;
- Construire un escalier et sa trémie entre les 1^{er} et 2^e étages ;
- Démolir les cheminées à tous les étages ;
- Agrandir des baies intérieures dans des murs porteurs ;
- Construire un escalier et sa trémie entre les 3^e et 4^e étages ;
- Rehausser la partie arrière de la toiture (étage supplémentaire) ;
- Construire une lucarne en versant avant ;
- Rehausser la façade arrière au 3^e étage ;
- Modifier les châssis aux étages (divisions) ;
- Construire un balcon à l'arrière du 3^e étage ;
- Aménager une terrasse sur la plateforme au 4^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 ;

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

Considérant que le projet propose la création de deux logements dont 1 logement de 2 chambres aux 1^{er} et 2^e étages et 1 logement de 2 chambres aux 3^e et 4^e étages ;

Considérant que le séjour et la chambre principale du logement inférieur dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme par leur insuffisance en éclairage naturel, que cette dérogation nuit à leur habitabilité ;

Considérant que les cheminées sont démolies à tous les étages, que le reportage photographique lacunaire fourni ne permet de se prononcer quant à l'éventuelle valeur patrimoniale de ces dernières ;

Considérant que la construction d'un nouvel escalier interne entre les 1^{er} et 2^e étages altère la configuration spatiale de l'espace de séjour en ce que sa volée s'implante au centre de la pièce, que cette configuration porte également atteinte au décors intérieurs au niveau du plafond (moultures) ;

Considérant que l'espace de séjour du logement supérieur déroge également à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette situation découle principalement du caractère mono-orienté de l'espace du fait de l'aménagement d'une chambre en façade avant ;

Considérant que les chambres à coucher de ce logement présentent des dimensions étriquées et à nouveau un déficit en éclairage naturel, que, malgré la rehausse prévue de tout le versant arrière au dernier étage, la chambre sous combles déroge 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 rehausse d'un niveau supplémentaire du versant arrière de la bâtisse et la rehausse de la façade arrière engendrent une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car elles excèdent en hauteur la toiture du voisin le plus haut et à l'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour les mêmes raisons ;

Considérant que ces modifications volumétriques sont importantes, qu'elles viennent densifier un contexte déjà abondamment construit (parcelles complètement construites), que l'ajout d'un volume à l'arrière dénature la typologie de la série de maisons construites en même temps dont fait partie le bien (du n°175 au n°185) ;

Considérant également que la présence de nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité ne justifie pas ces transformations et qu'aucune amélioration des qualités végétales et esthétiques ou de la gestion des eaux de pluie de



la parcelle n'est prévue en contrepartie (toitures végétalisées, dédensification du rez-de-chaussée, retour à de la pleine terre, ...);

Considérant que le balcon du 3^e étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il s'avance au-delà de la construction voisine la plus profonde, qu'au vu de sa configuration cette plateforme engendre de potentielles nuisances (visuelles et sonores) au regard des propriétés voisines et qu'une deuxième terrasse est déjà proposée pour le logement ;

Considérant que les châssis de la façade avant dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'ils ne respectent pas les caractéristiques des menuiseries d'origine (non-respect du cintrage et absence de doubles cadres), que ces modifications appauvrissent la composition de la façade ;

Considérant que la lucarne proposée au versant avant de la toiture déroge à l'article 22 du même Règlement car ses baies ne respectent pas le rythme des baies de la façade en offrant une expression très horizontale ;

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 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-136** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de commerce de biens à snack avec activité productive, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et placer une hotte / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond van goederenhandel naar snack met productieactiviteit, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het plaatsen van een afzuigkap

Rue Jean Robie 1

Demandeur / Aanvrager : ANP PATISSERIE - S.R.L. (K. Souza Teixeira)

N° dossier : PU2023-136 / 13/AFD/1906559

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, 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 : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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" ;

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 l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de commerce de biens à snack avec activité productive, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et placer une hotte et plus précisément :

- Changer l'utilisation du commerce de biens au rez-de-chaussée en snack-pizzeria avec consommation sur place ;
- Changer partiellement la destination du commerce en boulangerie-pâtisserie de spécialités brésiliennes ;
- Construire un escalier et sa trémie pour l'accès au sous-sol ;
- Ouvrir des baies intérieures ;
- Modifier la structure porteuse de la salle ;
- Couvrir la cour ;
- Placer une hotte pour le commerce ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 ;

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

Considérant la situation du bien en liseré de noyau commercial du PRAS, à côté d'un pôle commercial important (barrière de Saint-Gilles) présentant de nombreux autres établissements de ce type, que le changement d'utilisation en snack est compatible avec les prescriptions de la zone d'habitation ;

Considérant la situation du projet le long d'une artère commerçante et proche d'un pôle commercial important (barrière de Saint-Gilles) proposant une offre variée de commerces de détails, cafés et restaurants existants, etc., que le changement d'utilisation partiel en snack s'inscrit dans la continuité de ces derniers ;

Considérant que le changement d'utilisation est conforme aux prescriptions de la zone (situé en liseré de noyau commercial) et est compatible avec le voisinage, conformément à la prescription 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que la note explicative est peu précise quant à l'activité de production artisanale projetée, qu'un comptoir et un rayon d'exposition sont représentés dans la salle de consommation ;

Considérant cependant que cette activité nécessite le placement d'une hotte non domestique, que le dispositif déjà placé présente un conduit d'extraction d'une hauteur suffisante en vue de l'évacuation des fumées, conforme à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant toutefois que le moteur assurant l'extraction des fumées n'est pas représenté dans les plans et qu'au vu de la densité du contexte bâti, il convient de prévoir son positionnement à l'intérieur du volume bâti afin de limiter les potentielles nuisances sonores au sein de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la couverture de la cour en vue de l'intégrer à l'espace commercial est acceptable au vu de sa taille réduite et son caractère enclavé par rapport à la hauteur importante de l'immeuble, que la couverture de la cour est située à l'angle de l'îlot et ne porte pas atteinte aux propriétés voisines ;

Considérant également que le maintien d'un espace extérieur est susceptible d'engendrer des nuisances sonores vers les logements des étages, que sa couverture est dès lors acceptable ;

Considérant que le nouvel escalier interne du commerce offre un accès vers le sous-sol abritant sa réserve et ses espaces sanitaires, que cette configuration permet à la clientèle de ne pas devoir passer par les espaces communs des logements ;

Considérant que les vinyles d'enseigne apposés sur les vitrines commerciales n'engendrent pas de remarques en ce que leurs dimensions restent réduites et qu'ils restent conformes au règlement d'urbanisme en vigueur dans la zone ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant enfin qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) ;

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:

- Prévoir le moteur de la hotte à l'intérieur du volume bâti ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les bâtisses pour la chaudière et son conduit d'évacuation ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) ;



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-284** : changer la destination du café au rez-de-chaussée pour agrandir l'hôtel, modifier les aménagements intérieurs des bâtiments avant et arrière avec travaux structurels, rehausser le bâtiment arrière, couvrir la cour et aménager un escalier de secours en façade arrière du bâtiment avant / het wijzigen van de bestemming van het café op de begane grond om het hotel te uitbreiden, het wijzigen van de binneninrichtingen van de voor-en achtergebouwen, het verhogen van het achtergebouw, de bedekking van het binnenplaats en de inrichting van een noodtrap aan de achterzijde van het voorgebouw

Avenue Fonsny 4

Demandeur / Aanvrager : LE NOUVEAU PETIT COQ - S.C. (M. Iqbal)

N° dossier : PU2022-284 / 13/AFD/1862035

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves de l'hôtel au sous-sol, réception de l'hôtel et café au rez-de-chaussée, 19 chambres aux étages dans le bâtiment avant, logement au 1^{er} étage du bâtiment arrière ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à changer la destination du café au rez-de-chaussée pour agrandir l'hôtel, modifier les aménagements intérieurs des bâtiments avant et arrière avec travaux structurels, rehausser le bâtiment arrière, couvrir la cour et aménager un escalier de secours en façade arrière du bâtiment avant et plus précisément :

- Aménager la réception de l'hôtel sur la partie avant du rez-de-chaussée en lieu et place du café ;
- Aménager un logement pour le gérant en partie arrière du rez-de-chaussée et dans le bâtiment arrière ;
- Couvrir la cour à l'arrière ;
- Rehausser le bâtiment arrière ;
- Placer une cage d'escalier de secours en façade arrière du bâtiment avant ;
- Réaliser des travaux structurels :

0 : création d'une baie vers le rangement dans le logement arrière



- +1 : modifier les couloirs d'accès aux chambres
- +2 : modifier les couloirs d'accès aux chambres
- +3 : agrandir la chambre 3/3, modifier les couloirs d'accès aux chambres avec création d'une baie dans un mur porteur
- +4 : agrandir la chambre 3/3, modifier les couloirs d'accès aux chambres

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

(...)

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

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/03/2023 (les points 3 et 4 de la décision de la commission de dérogation sur les hébergements touristiques du 08/02/2022 n'ont pas été respectés, le logement privé ne dispose pas d'un chemin d'évacuation indépendant de l'hôtel, les portes placées dans les chemins d'évacuation ne s'ouvrent pas dans le sens de la sortie) ;

Considérant que la prolongation de l'hôtel au rez-de-chaussée en lieu et place du café permet d'y aménager une réception confortable et des espaces de rangement bienvenus pour un hôtel de 19 chambres ;

Considérant que toute la partie arrière du rez-de-chaussée est indiquée sur les plans comme « espace privé gérant », qu'aucune information n'est cependant fournie quant à son utilisation ;

Considérant que l'aménagement d'espaces communs de type salle pour le petit déjeuner serait bienvenu au rez-de-chaussée et permettrait d'y retrouver un éclairage traversant ;

Considérant que la couverture de la cour en fond de parcelle induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et contrevient à la prescription 0.6 du PRAS concernant les améliorations des intérieurs d'îlot ;

Considérant de plus qu'un logement pour le gérant est aménagé dans le bâtiment arrière, que la couverture de la cour prive les pièces du rez-de-chaussée de lumière naturelle ;

Considérant également que le bâtiment arrière présentait un intérêt patrimonial non négligeable, que ce dernier a été rehaussé d'un étage sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été obtenu, que cette modification volumétrique densifie encore d'avantage l'intérieur de l'îlot déjà fortement bâti et induit à nouveau des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional ;

Considérant que la chambre aménagée au 1er étage présente une superficie et un éclairage insuffisant en dérogation aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional nuisant à son habitabilité ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de supprimer la rehausse et la couverture de la cour, de retrouver la configuration du bâtiment d'origine et d'y aménager un logement pour le gérant globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les modifications des aménagements intérieurs projetés à chacun des étages du bâtiment avant sont mineures et visent à se conformer aux prescriptions requises en matière d'incendie, que celles-ci sont dès lors bienvenues ;

Considérant que le placement d'une cage d'escalier extérieure permet une évacuation des chambres situées en façade arrière en cas d'incendie, que cette construction est nécessaire afin de rendre l'hôtel existant conforme aux exigences actuelles ;

Considérant que cette construction est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et que, de par son positionnement entre deux immeubles mitoyens de très grande hauteur, sa mise en œuvre ne nécessite pas de rehausse mitoyenne et induit peu d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant toutefois qu'une telle augmentation volumétrique devrait s'accompagner d'une amélioration des qualités esthétiques et végétales de l'intérieur de l'îlot, qu'il y aurait dès lors lieu de retrouver une zone de pleine terre plantée sur au moins 50% de la cour ;

Considérant accessoirement qu'un conduit pour une hotte non domestique semble prévu en façade latérale du bâtiment arrière, que celui-ci est en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses et n'est pas justifié pour la cuisine d'un logement ;

Considérant enfin qu'en l'absence d'avis exempt d'objection majeure du SIAMU, la demande ne peut être poursuivie favorablement ;



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 21/09/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du café au rez-de-chaussée pour agrandir l'hôtel, modifier les aménagements intérieurs des bâtiments avant et arrière avec travaux structurels, rehausser le bâtiment arrière, couvrir la cour et aménager un escalier de secours en façade arrière du bâtiment avant et plus précisément :

- Aménager la réception de l'hôtel et une salle de petit déjeuner en lieu et place du café ;
- Aménager un logement pour le concierge dans le bâtiment arrière ;
- Rehausser le bâtiment arrière ;
- Placer une cage d'escalier de secours en façade arrière du bâtiment avant ;
- Modifier les baies de la façade du bâtiment arrière ;
- Modifier les baies de la façade arrière du bâtiment avant ;
- Modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels :
 - 0 : création baie vers rangement dans logement arrière, nouvelle verrière
 - +1 : modification couloirs d'accès aux chambres
 - +2 : modification couloirs d'accès aux chambres
 - +3 : chambre 3/3 agrandie, modification couloirs d'accès aux chambres avec création baie dans mur porteur
 - +4 : chambre 4/3 agrandie, modification couloirs d'accès aux chambres

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/11/2023 : aucune conclusion ne peut être rendue pour les raisons suivantes (voir section « motivation » de l'avis) :

- Les portes placées dans les chemins d'évacuation s'ouvrent dans le sens dans la sortie. Cette prescription s'applique également aux portes donnant accès à l'extérieur y compris pour les bâtiments existants ;
- Il manque des parois EI30 et des portes coupe-feu à l'entrée de toutes les chambres ;
- Les locaux remise ne peuvent pas donner directement dans la cage d'escalier ;
- Au rez-de-chaussée, l'évacuation depuis le pied de l'escalier de secours vers la sortie à rue ne peut pas traverser l'espace de rangement. Un couloir compartimenté doit être créé pour rejoindre en toute sécurité l'espace salon et réception ;
- La requérante doit réaliser une étude préalable pour la réalisation des conditions n°1 à 5 relatives à l'escalier de secours ; les résultats de cette étude doivent être présentés sur plans à la Commission dans un délai maximum de 3 mois à compter de la date de la présente décision. Dans son dossier de présentation à transmettre à la Commission via son secrétariat, la requérante précise les démarches à effectuer auprès de l'urbanisme et joint une estimation de planning de réalisation des travaux ;
- Le bureau qui donne dans le lobby doit être séparé du lobby par des parois EI60 et des portes coupe-feu EI30 à fermeture automatique ou à fermeture automatique en cas d'incendie ;
- Il manque un sas d'accès à l'ascenseur à tous les étages et au sous-sol ;
- Les volets coupe-feu des « as nuls » doivent être de type EI130 ou EI60 ;

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, l'espace privé pour le gérant en partie arrière du bâtiment avant a été remplacé par un espace de détente et de petit-déjeuner pour la clientèle de l'hôtel, que cette modification permet de retrouver un éclairage traversant et d'offrir des espaces communs confortables nécessaires au fonctionnement de l'hôtel ;

Considérant également que la couverture a été supprimée, qu'il est prévu de rétablir une zone de pleine terre plantée sur la majorité de la superficie de la zone de cours et jardins, que cet aménagement permet une nette amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de ne pas donner accès au jardin à la clientèle de l'immeuble et de ne l'utiliser qu'en tant qu'agrément visuel afin de ne pas induire de nuisances sonores et visuelles au sein de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'une cuisine pour la préparation des petits déjeuners est aménagée dans le bâtiment arrière, que celle-ci dispose d'un accès direct à la salle de détente ;

Considérant qu'un logement était représenté dans les plans du permis de 1912 au 1^{er} étage du bâtiment arrière, que ce dernier disposait d'une toiture à versants,

Considérant que le bâtiment a été rehaussé d'un étage avec toiture plate, qu'au vu des améliorations proposées au rez-de-chaussée et de l'ancienneté de cette construction (apparaît déjà sur les vues aériennes de 1987), son maintien est envisageable dès lors que cette construction n'a fait l'objet d'aucune plainte, qu'il y aurait toutefois lieu d'y prévoir une toiture végétalisée extensive afin de compenser l'augmentation du bâti par une amélioration de la gestion des eaux de la parcelle ;

Considérant que la chambre aménagée au 1^{er} étage présente une superficie et un éclairage en dérogation aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations sont toutefois très faibles ;



Considérant que les espaces de séjours du 1^{er} étage dérogent à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la démolition du mur entre les deux pièces jusqu'à la cheminée permettrait de retrouver un espace plus ample et d'atténuer la dérogation ;

Considérant le caractère accessoire du logement destiné à accueillir le gérant de l'hôtel, qu'il s'agit d'un logement d'appoint rendant la présence de dérogations plus acceptables ;

Considérant qu'une chambre par étage est supprimée en façade arrière par rapport à la version précédente du projet afin de créer un couloir d'évacuation, que cette modification ne soulève pas d'objection dès lors qu'elle permet la création d'une chambre plus ample et une certaine dédensification de l'immeuble ;

Considérant que les paliers de la cage d'escalier extérieur sont prolongés jusqu'aux couloirs d'accès, que ces constructions permettent de répondre à des demandes au niveau de la sécurité de l'immeuble en cas d'incendie et présentent un impact mineur sur la volumétrie générale ;

Considérant enfin que le conduit pour la hotte non domestique semble prévu en façade latérale du bâtiment arrière a été supprimé ;

Considérant que les modifications réalisées permettent une amélioration des aménagements intérieurs et extérieurs de l'hôtel existant ;

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 :

- **Prévoir une toiture végétalisée extensive pour le bâtiment arrière et végétaliser au maximum les toitures plates ;**
- **Ouvrir au maximum le mur entre les 2 pièces de vie du 1^{er} étage dans le bâtiment arrière ;**
- **Obtenir un avis favorable exempt d'objections majeures du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;**
- **Ne pas autoriser l'accès à la zone de cours et jardins à la clientèle de l'hôtel (utilisation uniquement comme espace d'agrément visuel) ;**

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 – formulaire de demande d'avis et fiche descriptive du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-145** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras

Chaussée de Charleroi 227

Demandeur / Aanvrager : BACHI-BOUZOUK - S.P.R.L.

N° dossier : PU2023-145 / 13/AFD/1907433

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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



Zone de protection : /

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

DÉROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)
 art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
 art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art. 4 (hauteur sous plafond)
 art. 8 (WC)
 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. 20 (Vitrines)
 art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2009-318) visant à transformer l'intérieur de l'immeuble avec changement de destination au rez-de-chaussée et sous-sol, que ce permis a été notifié en date du 03/03/2010 ;

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 et sous-sol commercial (restaurant) ;

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 aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager 1 logement 1 chambre au 1er étage
- Aménager 1 duplex 3 chambres aux 2^e et 3^e étages
- Cloisonner la cage d'escalier commune sur le palier entre le 1er et le 2^e étage au profit du duplex
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs
- Aménager un escalier pour accéder au grenier
- Intégrer la terrasse au 1er étage et dans le volume bâti
- Créer une lucarne en versant arrière
- Modifier le parement de la façade avant au rez-de-chaussée
- Remplacer les garde-corps des baies du 2^e étage en façade avant
- Aménager une terrasse sur la toiture plate au 3^e étage

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 ;

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

Considérant que le bien concerné par la demande s'implante le long d'une voirie fortement fréquentée et dans un îlot particulièrement construit et dense, qu'il se situe à proximité de l'angle avec la rue Moris et que sa façade arrière est d'ailleurs visible depuis cette dernière ;

Considérant que le commerce au rez-de-chaussée est maintenu et reste globalement inchangé par rapport à la dernière situation urbanistique légale, qu'une hotte à usage non domestique est placée dans la cuisine ouverte sur la salle et aménagée dans la pièce avant du rez-de-chaussée, que le conduit de cette dernière traverse l'ensemble des



étages pour sortir en toiture, qu'il ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot et est conforme à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que la 2ème cuisine dans la pièce arrière du sous-sol est également maintenue, que la hotte à charbon actif mentionnée dans le PU2009-318 n'y est plus représentée ;

Considérant que les sanitaires liés au commerce sont également maintenus conformément au PU2009-318, qu'ils prennent place dans une partie de la pièce centrale, que le projet prévoit de cloisonner dans l'autre partie de la pièce centrale 2 caves pour les logements et de dédier la pièce avant à un local vélos/poussettes ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'inverser le sens d'ouverture de la porte du local vélos et de prévoir une rigole le long de la cage d'escalier permettant de faciliter l'accès aux vélos ;

Considérant que le rétablissement d'espaces de rangement privatifs et communs pour les logements des étages est bienvenu et nécessaire, que cependant le commerce ne bénéficie pas d'un accès indépendant au sous-sol ;

Considérant toutefois que la cage d'escalier menant aux étages est inaccessible depuis le commerce, que cette configuration permet de garantir la sécurité et l'intimité des logements ;

Considérant que l'espace extérieur ne peut en aucun cas être accessible à la clientèle ou utilisé à des fins commerciales afin de garantir la tranquillité de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également que cet espace déroge à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu d'y prévoir au moins 50% de pleine terre plantée ;

Considérant que la demande vise principalement à diviser le logement unifamilial aux étages pour y aménager 2 logements, qu'au vu des superficies de l'immeuble cette division est envisageable sur le principe ;

Considérant qu'un logement 1 chambre est aménagé au 1er étage, que la terrasse en façade arrière a été comblée en situation de fait, que ce volume présente une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il s'intègre toutefois entre 2 murs mitoyens existants et visibles sur le permis de 1957, que l'impact de cette nouvelle volumétrie n'impacte pas fondamentalement l'intérieur d'îlot et que cette régularisation est donc acceptable ;

Considérant que l'espace nuit est aménagé dans la pièce avant et les espaces de jour dans les pièces arrière, que la salle de douche, le sanitaire et un vestiaire sont cloisonnés dans la partie latérale dans la prolongation de la cage d'escalier, que l'ensemble du logement est globalement conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme à l'exception du local WC qui présente une dérogation ponctuelle à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'un conduit empiète sur une partie de la pièce et que la largeur du sanitaire est ponctuellement inférieure à 80cm ;

Considérant toutefois que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée au niveau du palier intermédiaire entre le 1er et le 2ème étage au profit du duplex supérieur ;

Considérant que les pièces de jour sont aménagées dans la partie arrière du 2ème étage et qu'une première chambre avec salle de bain privative est aménagée dans la pièce avant, que cette pièce présente un déficit de surface éclairante et donc une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle présente une surface éclairante suffisante pour 18,55 m² pour une surface habitable de 19,57m², que cette dérogation est inhérente à la configuration des baies d'origine, qu'elle est minime et compensée par une hauteur sous plafond et une superficie généreuses et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que la cuisine présente une dérogation partielle à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle est surplombée par une buanderie accessible sur le palier entre le 2ème étage et les combles, que cette dernière est visible sur le permis de 1912, que la cuisine possède une hauteur sous plafond ponctuelle de 2,20m ;

Considérant toutefois que cette dérogation est présente sur une partie très réduite de la pièce, qu'elle est compensée par une hauteur sous plafond généreuse sur le reste de la pièce (3,53m) et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe est conservée (permis de 1912) ;

Considérant que 2 chambres supplémentaires sont aménagées au 3ème étage ainsi qu'une salle de bain et un WC, que ces deux pièces habitables sont conformes aux normes régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'une lucarne est créée en versant arrière afin d'améliorer l'habitabilité de la chambre 2, qu'elle est conforme au Règlement Régional d'urbanisme, que ses dimensions sont réduites, que son impact sur l'intérieur d'îlot est relativement faible et que cette augmentation de volume est acceptable ;



Considérant que cette chambre en façade arrière bénéficie d'un accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate du 2ème étage, que cette dernière est dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que son emprise dépasse la construction voisine la moins profonde de plus de 3m et la plus profonde ;

Considérant qu'un système de pare-vue opalin est prévu pour limiter les vues préjudiciables pour le voisinage sur les premiers mètres, qu'il ne s'agit pas d'une solution pérenne et qu'ils auront tendance à enclaver de manière problématique le voisinage ;

Considérant de plus la configuration de la terrasse en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, que celle-ci est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines ;

Considérant que le logement bénéficie déjà d'un espace extérieur au 2ème étage, qu'il y a donc lieu de réduire ses dimensions au strict minimum (recul de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes et de 2m par rapport à la façade arrière de l'annexe) ;

Considérant que cette chambre bénéficie également d'un accès direct au grenier sous les combles, que cet espace doit rester accessoire à la chambre dès lors qu'il ne possède pas les normes d'habitabilité pour accueillir un espace habitable ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir les nombreux décors intérieurs à haute valeur patrimoniales présents à chaque étage de l'immeuble, que certains aménagements ne permettent pas de les préserver ;

Considérant en effet que la cheminée de la pièce avant au 3^e étage est supprimée, que des gaines sont réalisées dans les pièces avant aux 1^{er} et 2^e étages et que la baie entre la chambre et le séjour est condamnée au 2^e étage ;

Considérant que ces modifications sont regrettables et qu'il y a lieu de revoir le projet afin de préserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs (cheminées, décors muraux, plafonds moulurés, menuiseries,...) ;

Considérant que la demande vise également à modifier la façade à rue (chaussée de Charleroi) ;

Considérant que le projet prévoit de rétablir un soubassement et un encadrement en pierre bleue pour la devanture commerciale, que ces travaux amélioreront nettement la situation existante (panneaux pleins dans l'allège pleine) et qu'ils sont bienvenus ;

Considérant que toutes les menuiseries en façade avant sont remplacées, que ces dernières ne s'intègrent pas harmonieusement à la façade et à son environnement comme en témoignent les nombreuses dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" (art. 15, art. 19, art. 20) ;

Considérant que les deux fenêtres de toiture prévues en versant avant dérogent également à l'article 22 dudit règlement en ce qu'elles ne sont pas alignées aux baies des étages inférieurs, qu'elles sont toutefois très peu visibles depuis l'espace public, que la composition architecturale de la façade n'est dès lors pas altérée ;

Considérant que le remplacement des châssis en façade avant appauvrit et dénature l'expression architecturale de cette façade présentant des qualités patrimoniales évidentes qu'il y a lieu de préserver et qu'il convient de veiller à ce que ces menuiseries respectent strictement les caractéristiques d'origine de l'immeuble (bois mouluré, double cadre dans les impostes, allèges pleines, ...) ;

Considérant que les ferronneries visibles devant les baies du 2ème étage ne sont pas représentées, qu'il y a lieu de maintenir les garde-corps d'origine dans leur pristin état ;

Considérant accessoirement que la demande prévoit d'isoler par l'extérieur l'entièreté de la façade arrière, que ces travaux, bien que partiellement dérogatoires à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, sont les bienvenus dès lors qu'ils permettent d'améliorer les performances énergétiques 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 ;

Considérant finalement que les logements projetés sont confortables et spacieux, qu'ils bénéficient de nombreux locaux accessoires et présentent un aménagement rationnel et fonctionnel ;

Considérant également que les typologies des logements proposés sont variées, et rencontrent la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

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 :

- Ne pas rendre accessible l'espace de cour et jardin à la clientèle et ne pas l'utiliser à des fins commerciales ;
- Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins en prévoyant au moins 50% de pleine terre plantée ;
- Limiter l'emprise de la terrasse sur la toiture plate au 3^e étage (1,90m depuis les limites mitoyennes et retrait de 2m par rapport à la façade arrière de l'annexe) ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis en façade avant (bois mouluré, double cadre dans les impostes, allèges pleines, ...);
- Maintenir les ferronneries existantes devant les baies du 2^e étage ;
- Maintenir l'ensemble des éléments de décor intérieur (décor muraux, menuiseries, cheminées, ...) et déplacer le conduit d'évacuation de la hotte en conséquence en restant conforme à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;
- Maintenir la baie existante entre le séjour et la chambre au 2^e étage ;
- Inverser le sens d'ouverture du local vélos et prévoir une rigole le long de la cage d'escalier permettant de faciliter l'accès au sous-sol aux vélos ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour l'évacuation des chaudières ;
- 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, aux articles 4, 8 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-174** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras

Rue Garibaldi 55

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jawad AADEL

N° dossier : PU2023-174 / 13/AFD/1911694

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, 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 : 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)

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

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

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

DEROGATIONS :

**Règlement Régional d'Urbanisme titre I :**

art.4 (profondeur de la construction)

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

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

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

- Aménager un logement de 2 chambres en duplex sur le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée ;
- Aménager un logement de 2 chambres aux étages supérieurs ;
- Modifier les baies de la façade arrière ;
- Modifier des baies dans des murs porteurs intérieurs ;
- Construire un escalier et sa trémie pour l'accès au grenier ;
- Construire un escalier extérieur pour l'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée ;
- Rehausser la façade arrière ;
- Rehausser le petit volume d'annexe ;
- Rehausser le mitoyen ;
- Modifier les caractéristiques des châssis de la façade avant ;
- Aménager une terrasse sur la plateforme du 2^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 ;

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

Considérant qu'au vu des superficies disponibles au sein de l'immeuble, la division de la maison unifamiliale est envisageable sur le principe ;

Considérant que les logements proposés rencontrent la volonté communale et régionale en matière d'aménagement de logements pouvant accueillir des familles avec enfants (2 logements de 2 chambres) ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une cave commune permettant d'entreposer les vélos dans la pièce avant du rez-de-jardin, que son accès latéral depuis le hall d'entrée en permet un usage aisé ;

Considérant que le logement inférieur dispose d'un espace de rangement/buanderie privatif au sous-sol et que le logement supérieur dispose d'un grenier, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux et rendent possible la privatisation de la partie arrière du rez-de-jardin au profit du logement inférieur ;

Considérant que les 2 logements présentent des espaces aux dimensions généreuses et des aménagements respectueux de la configuration d'origine de l'immeuble ;

Considérant que les chambres à coucher du logement inférieur sont aménagées en façade arrière du rez-de-jardin, que, bien que la chambre secondaire soit relativement étroite, les 2 chambres sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, disposent d'une vue et d'un accès direct au jardin et d'une luminosité abondante ;

Considérant que le séjour du rez-de-chaussée dispose d'une superficie très généreuse et d'aménagements qualitatifs ;

Considérant qu'un escalier extérieur est construit en façade arrière afin d'offrir un accès direct au jardin depuis le séjour, que cet élément déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'urbanisme car il excède en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant toutefois que la construction est acceptable au vu du fait que l'escalier est centré de sorte à observer des distances généreuses par rapport aux limites latérales de la propriété et que par conséquent que les potentielles incidences au regard des constructions voisines sont limitées ;

Considérant que le logement supérieur est également globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et nécessite peu de modification des pièces existantes ;



Considérant qu'une terrasse est prévue sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, que son aménagement nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite (voisin n°53), que cette modification, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, est limitée (+37cm), que son impact par rapport à l'immeuble voisin est restreint et permet de limiter les potentielles nuisances visuelles ;

Considérant que dans le but d'aménager la terrasse sur une surface continue, le volume de l'annexe du logement inférieur est modifié (vide existant comblé), que la façade arrière de l'annexe est rehaussée pour créer un garde-corps en continuité avec cette dernière ;

Considérant que ces adaptations ne soulèvent pas d'objection de par l'absence d'impact de ces éléments bâtis par rapport aux constructions voisines ;

Considérant que la circulation verticale menant au grenier présente une configuration d'escalier aux marches réduites et alternées, que son modèle s'apparente plus à celui d'un escalier hybride tendant vers le modèle d'une échelle mais que ce dispositif reste tolérable au vu du caractère non habitable de cet espace de rangement sous les combles ;

Considérant que les châssis tels que représentés en façade avant dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'ils ne respectent pas les caractéristiques d'origine (absence de doubles cadres pour tous les châssis et pour l'imposte au châssis avant du rez-de-jardin), que ces modifications portent atteinte à l'expression originale de la façade avant ;

Considérant que les photographies fournies laissent apparaître la mise en peinture de la façade avant et de sa corniche (teinte jaune en situation existante) mais que le projet prévoit le retour au coloris d'origine de l'ensemble (pierre bleue apparente, brique teinte naturelle des éléments de parement et teinte rouge des bandeaux), que ce retour aux caractéristiques d'origine est bienvenu ;

Considérant qu'au vu des éléments précités le projet tend à répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité d'intégrer des nichoirs en façade arrière afin de favoriser la nidification des martinets et autres oiseaux cavernicoles ;

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 :

- **Respecter les caractéristiques d'origine pour toutes les menuiseries de la façade avant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Etudier la possibilité d'intégrer des nichoirs en façade arrière ;**

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

La dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour l'escalier du jardin et la rehausse mitoyenne (n°53) les motifs énoncés ci-dessus.

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-266** : modifier l'utilisation du commerce de bar à restaurant, modifier la façade et placer une hotte à usage non domestique / het wijzigen van de commerciële bestemming van bar tot restaurant, het wijzigen van de gevel en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap
Chaussée de Waterloo 186

Demandeur / Aanvrager : DEGA CONSULTING / ARBALETT (E. Dega)
N° dossier : PU2022-266 / 13/AFD/1859710

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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



en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

- application de 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)

DEROGATION :

Règlement communal sur les bâtisses

article 62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

article 15 (généralités)

article 19 (fenêtres et portes fenêtres)

article 20 (vitrines)

article 21 (soupleaux)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bar (à tous les étages) ;

Considérant que la présente demande vise à modifier l'utilisation du commerce de bar à restaurant, modifier la façade et placer une hotte à usage non domestique et plus précisément :

- remplacer les menuiseries en façade de châssis en bois gris foncé à des châssis en bois naturel et en modifier la division ;
- installer une tente solaire ;
- supprimer les revêtements de pierre bleue des piédroits et du linteau de la vitrine ;
- enduire l'entièreté de la façade à l'exception du soubassement et la peindre en blanc cassé ;
- remplacer la grille métallique couleur noire du soupirail par une plaque métallique opaque perforée ;

Considérant que ces modifications ont déjà été réalisées et constituent donc la situation actuelle que la présente demande vise à régulariser ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/12/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le changement d'utilisation de commerce de bar à restaurant n'occasionne que peu de changement par rapport à la situation légale, si ce n'est l'installation d'une hotte à usage non domestique et un conduit d'évacuation des gaz du four à pizza ;

Considérant toutefois que lesdits conduits d'évacuation de la hotte et du four à pizza dérogent tous deux à l'article 62 (souches de cheminée et cheminées d'annexes) du Règlement communal sur les bâtisses en ce que la cheminée du four rejoint bien l'annexe du 1^{er} étage (assimilée au bâtiment principal) mais ne dépasse pas la corniche du toit de celle-ci d'au moins 2 mètres, et que la cheminée de la hotte, sortant du toit du bâtiment principal, ne dépasse pas celui-ci d'au moins 1 mètre ;

Considérant que moyennant la mise en conformité des conduits d'évacuation de la hotte et du four, le changement d'utilisation demandé est acceptable ;

Considérant la présence, jusqu'en juillet 2014 au moins, de décors (pilastre et fronton pastichant un temple antique) non conformes au dessin de façade légal depuis l'octroi du PU2010-20 en date du 09/06/2010 et représentant un revêtement de pierre bleue pour les piédroits et le linteau de la vitrine ;



Considérant dès lors que l'enduit peint en blanc cassé en lieu et place de ces décors et l'enduit couleur ocre existant en façade à partir du 1^{er} étage contribuent à harmoniser ladite façade qui conserve son soubassement en pierre bleue, que les teintes choisies ne soulèvent pas d'objection car des coloris similaires sont présents ailleurs dans la rue ;

Considérant que le placement de la tente solaire est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et ne soulève pas d'objection dès lors que l'ensemble de l'immeuble est dédié à l'occupation commerciale et que la tente solaire ne gêne dès lors pas l'entrée de logements ;

Considérant que le remplacement du châssis des caves et de la grille métallique noire (représentée dans les plans du PU2010-20 octroyé en date du 09/06/2010) par une plaque métallique opaque perforée déroge aux articles 15 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que cette modification appauvrit l'expression architecturale de la façade ;

Considérant que la modification de la teinte des menuiseries de gris foncé à bois naturel, bien que dérogeant aux articles 15, 19 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », présente une intégration harmonieuse ;

Considérant que le reportage photo fourni laisse apercevoir le placement d'un dispositif d'air conditionné en façade arrière, que ce dernier ne figure pas sur les façades fournies et qu'il y a lieu de s'assurer de sa suppression ;

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, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations de la hotte et du four à pizza et supprimer le dispositif d'air conditionné ;**
- **Maintenir un châssis et une ferronnerie métallique pour la fenêtre de cave et supprimer la tôle perforée ;**

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

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-211** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement du 1er étage / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken voor de woning van de 1ste verdieping

Rue de l'Amazone 40

Demandeur / Aanvrager : Respectea Invest - S.P.R.L.

N° dossier : PU2023-211 / 13/XFD/1917263

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour :
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

article.4 (hauteur sous plafond)

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



modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-227) visant à modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade arrière, construire une lucarne et aménager des terrasses, que ce permis a été octroyé et notifié en date du 23/08/2021 ;

Considérant que lors des visites de contrôle du 14/09/2023 et du 27/09/2023, il est apparu que les travaux qui ont été effectués diffèrent en plusieurs points des plans, conditions et impositions de ce permis ;

Considérant qu'en date du 19 octobre 2023, le Collège a approuvé les plans *as-built* datés du 11 septembre 2023 pour le sous-sol, le rez-de-chaussée et les 2^e et 3^e étages et que la présente demande a été introduite en vue de régulariser la situation du logement du 1^{er} étage (modification de la circulation interne au 1^{er} étage et de l'aménagement de la cuisine/l'entresol) ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement du 1^{er} étage et plus précisément :

- Aménager un escalier reliant l'entresol et le 1^{er} étage ;

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

Considérant que les travaux structurels réalisés (nouvelle circulation verticale privative) permettent de créer un accès direct à la pièce de l'entresol sans devoir passer par la cage d'escalier commune ;

Considérant que cette nouvelle liaison avec l'entresol présente un aménagement rationnel et fonctionnel dès lors que l'escalier présente une échappée suffisante et un accès confortable ;

Considérant toutefois qu'un bureau est représenté dans le local buanderie de l'entresol, que cette pièce ne dispose pas de la hauteur suffisante pour y aménager un local habitable conforme à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il y a lieu de se limiter à un local non habitable (buanderie / rangement) ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, 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 :

- **Ne pas aménager de pièce de vie à l'entresol ;**

Point 15.

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

Rue de Prague 41

Demandeur / Aanvrager : Madame Nelly Marte

N° dossier : PU2022-234 / 13/AFD/1854265

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /



Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.13 (maintien d'une surface perméable)

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

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

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

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

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

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

(...)

*Considérant l'absence de réactions pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022 ;
 Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/12/2022 (favorable sous conditions) ;*

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

Considérant que la demande vise à supprimer une situation infractionnelle ;

Considérant que le projet prévoit la réouverture de la cour arrière pour offrir un espace extérieur privatif au logement duplex (RDC et 1er), que cet espace déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car sa surface est totalement imperméabilisée mais qu'une telle dérogation est acceptable au vu de l'implantation de la parcelle dans l'îlot rendant le lieu peu propice au développement de la végétation en pleine terre, que cette imperméabilisation permet le maintien de la salubrité de cet espace réduit et qu'il convient de prendre les mesures nécessaires à garantir une bonne gestion des eaux pluviales ;

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 16/03/2023 ;

Considérant que ce projet modifié visait à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, que cette deuxième version a fait l'objet d'un avis favorable à conditions de la commission de concertation émis en séance du 06/06/2023 libellé comme suit :

(...)

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

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

Considérant que la demande vise à supprimer une situation infractionnelle ;

Considérant que le projet prévoit la réouverture de la cour arrière pour offrir un espace extérieur privatif au logement duplex (rez-de-chaussée et 1^{er}), que cet espace déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car sa surface est totalement imperméabilisée mais qu'une telle dérogation est acceptable au vu de l'implantation de la parcelle dans l'îlot rendant le lieu peu propice au développement de la végétation en pleine terre, que cette imperméabilisation permet le maintien de la salubrité de cet espace réduit et que le placement d'une citerne est prévue pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- **Aménager un logement triplex de plusieurs chambres allant du 2e étage aux combles, globalement conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Prévoir le matériaux bois et une teinte blanche pour tous les châssis de la façade avant ;**

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

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

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 21/09/2023 ;

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

- Aménager un duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée et premier étage ;
- Aménager un studio au 2^e étage ;
- Aménager un duplex au 3^e étage et combles ;
- Construire un escalier et sa trémie entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- Agrandir des baies intérieures (murs porteurs) ;
- Modifier la baie intérieure de la cage d'escalier à tous les étages ;
- Ouvrir une baie intérieure au 1^{er} étage ;
- Agrandir la baie arrière au rez-de-chaussée ;
- Ouvrir des baies en façade arrière aux étages ;
- Démolir les WC suspendu ;
- Modifier la teinte et le matériau des châssis ;
- Modifier la teinte de la porte d'entrée ;
- Placer une lisse à chaque baie du 3^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant que le projet prévoit la réouverture de la cour arrière pour offrir un espace extérieur privatif au logement duplex (rez-de-chaussée et 1er), que cet espace déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car sa surface est totalement imperméabilisée mais qu'une telle dérogation est acceptable au vu de l'implantation de la parcelle dans l'îlot rendant le lieu peu propice au développement de la végétation en pleine terre, que cette imperméabilisation permet le maintien de la salubrité de cet espace réduit et que le placement d'une citerne de 2000L est prévu pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

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

Considérant que cette nouvelle version du projet maintient toujours la division de la maison en 3 unités, malgré le petit gabarit de la bâtisse ;

Considérant toujours que même si cette dernière est haute (R+3 et combles), sa profondeur est anormalement réduite au vu de son implantation adjacente à l'angle de l'îlot ;

Considérant que la meilleure option reste d'aménager un logement triplex de plusieurs chambres allant du 2e étage aux combles ;

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



Considérant que le dessin de menuiseries est maintenu par rapport à la version précédente, que la porte s'inspire toujours du modèle d'origine, que les châssis respectent toujours le cintrage conservant des proportions harmonieuses et que la teinte noire de la porte ne soulève pas d'objection au regard de l'expression architecturale de la façade ;

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

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

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

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

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

Considérant que la présente version du projet ne procède à aucune modification par rapport à la version précédente introduite en date du 16/03/2023, que le point 2 de la note explicative « actes et travaux qui font l'objet de la demande modifiée » explicite clairement le souhait de la demanderesse de ne pas répondre à la condition émise par la commission de concertation du 06/06/2023 relative à l'aménagement de deux unités au sein de l'immeuble, et non de trois ;

Considérant dès lors que sur base du point précité la demande ne peut être poursuivie favorablement ;

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

Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-209** : prolonger le logement du 3e étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / de uitbreiding van de woning van de derde verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Rue Crickx 18

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Victor Ouchinsky

N° dossier : PU2023-209 / 13/AFD/1916527

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, 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

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



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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement d'Urbanisme Régional – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement d'Urbanisme Régional – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3^e étage, mansardes sous combles ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 3^{ème} étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Aménager un logement de 2 chambres aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- Aménager des escaliers secondaires ;
- Ouvrir des baies ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Aménager une terrasse au 4^{ème} étage ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023, 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 prolongement du logement du 3^{ème} étage dans les mansardes permet d'y aménager 2 chambres et une salle de bain et de retrouver un espace de séjour traversant qualitatif ;

Considérant également que les logements des étages sont actuellement de taille restreinte, que ces modifications permettent d'apporter de la mixité dans les typologies présentes au sein de l'immeuble et répondent à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du palier du 3^e étage, que les chambres prennent place au 3^e étage et le séjour sous les combles ;

Considérant également que les ouvertures et la suppression de murs permettent une plus grande ouverture entre les pièces de vie et une amélioration de l'habitabilité du logement ;

Considérant que le logement projeté est globalement conforme aux normes d'habitabilité régies par le Règlement Régional d'Urbanisme à l'exception de l'espace bureau en mezzanine ;

Considérant qu'une mezzanine est projetée au-dessus de l'espace du salon, que son aménagement nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier est placé dans la pièce avant, qu'il est placé de telle sorte à ne pas obturer l'espace traversant ;

Considérant qu'une lucarne est prévue en versant arrière au niveau de la mezzanine, que celle-ci présente une volumétrie relativement limitée et conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet de donner accès au petit espace de terrasse creusé dans le versant de la toiture ;

Considérant que la mezzanine ne dispose pas d'une hauteur suffisante pour y aménager un local habitable de bureau ou de chambre et déroge de la sorte à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu d'y maintenir uniquement une pièce de rangement et une circulation vers la terrasse ;

Considérant que la terrasse aménagée au 4^{ème} étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que son aménagement prévoit toutefois des zones de recul de 1,90m pour limiter les vues problématiques vers les propriétés mitoyennes ainsi, que sa configuration dans le versant de la toiture permet de limiter sensiblement son



impact sur l'intérieur de l'îlot, que la présence d'un petit espace extérieur est bienvenue à un logement de plusieurs chambres ;

Considérant que le dessin sommaire des châssis ne permet pas de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine (double cadre des impostes, allèges pleines des portes fenêtres), qu'il y a lieu de s'en assurer ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître que des faux-plafonds ont été placés dans les pièces avant au 3^{ème} étage, 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 le cloisonnement, le cas échéant ;

Considérant que l'architecte précise en séance que les faux-plafonds ont été démontés et que les plafonds ne présentent pas d'éléments de décors ;

Considérant que la prévision d'un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne permettrait d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur et serait bienvenue ;

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) ;

Considérant l'absence d'information quant à l'emplacement de la chaudière et son évacuation, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 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 :

- **Respecter strictement les caractéristiques des menuiseries d'origine en façade avant (double cadre des impostes, allèges pleines des portes fenêtres) ;**
- **Ne pas aménager de local habitable en mezzanine ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne ;**
- **Matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose de garde-corps ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

Point 17.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-196** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels (démolition de murs porteurs) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken (het afbreken van dragende muren)

Avenue Clémentine 39

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Charles RICHIR

N° dossier : PU2023-196 / 13/XFD/1915048

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.8 (WC)



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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 5 unités de logement ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-89) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, des aménagements intérieurs, du volume et sur l'aménagement de terrasses, que ce permis a été notifié en date du 24/03/2017 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 23/12/2022, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis, que 2 murs porteurs ont été supprimés et qu'une cheminée a été démolie ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser cette situation et donc à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels (démolition de murs porteurs) et plus précisément :

- Démolir 2 murs porteurs afin d'ouvrir les pièces de jour (séjour, cuisine et salle à manger)
- Supprimer la 2^{ème} chambre
- Créer une baie intérieure dans la partie supérieur d'un mur porteur
- Supprimer une cheminée

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

Considérant que les plans du PU2015-89 prévoyaient l'aménagement d'un logement de 2 chambres et 2 salles de bain ainsi que des pièces de jour scindées/séparées et ne répondant pas complètement aux normes d'habitabilité (cuisine de 6m² et séjour de 21,44m²) ;

Considérant que la multiplication des cloisonnements, des chambres et des pièces d'eau se prête peu au mode de vie contemporain et qu'elle paraît quelque peu incongrue au vu de la superficie disponible par plateau (70,8m²) ;

Considérant qu'en situation de fait, un logement de 1 chambre a été aménagé et que les pièces de jour ont été regroupées, que cela a nécessité la démolition de 2 murs porteurs et d'une cheminée ;

Considérant que ces travaux structurels intérieurs sont de nature à agrandir les pièces de vie et à en améliorer la luminosité, qu'ils ne dénaturent pas la typologie de l'immeuble et qu'ils ne soulèvent donc pas d'objection majeure ;

Considérant qu'il y a toutefois lieu de s'assurer que la suppression de la cheminée au 2^{ème} étage n'entraîne pas des problèmes de stabilité si les cheminées sont maintenues aux étages supérieurs ;

Considérant que seul le sanitaire présente une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il n'existe pas de sas avec double porte entre ce dernier et les pièces de jour (cuisine, salle à manger, salon), qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant finalement que la demande propose une nette amélioration des aménagements intérieurs par rapport à ceux prévus dans le PU2015-89, que le logement est globalement conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il présente des qualités spatiales non négligeables, ;

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

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

- **Prévoir un sas pour le WC afin de se conformer à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais**



Point 18.

Demande de permis d'urbanisme PU2023-153 tendant à créer une salle de spectacle avec espace de restauration et locaux accessoires en lieu et place d'un parking de 47 emplacements /garage (activité artisanale), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade pour le bien sis Chaussée d'Alseberg 100 - 102 introduite par PROJET A,

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)

Total (y compris hors délai) : 36

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)

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



protection du bien classé sis 108 chaussée d'Alsemberg, le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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 : immeuble de 2 logements avec commerce et garage au rez-de-chaussée (activité artisanale) ;

Considérant que la demande vise à créer une salle de spectacle avec espace de restauration et locaux accessoires en lieu et place d'un parking de 47 emplacements /garage (activité artisanale), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Installer un bar/restaurant en lieu et place du commerce de biens meubles
- Créer une salle de spectacle en lieu et place d'un garage (activité artisanale) /du parking de 47 places ainsi que des espaces accessoires à cette activité (petite salle de comedy club, sanitaires, espaces de stockage, salle polyvalente, local vélos, espaces de bureaux et de techniques, ...)
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs
- Construire une mezzanine
- Créer des escaliers secondaires
- Démolir des planchers
- Démolir et reconstruire la verrière dans des dimensions différentes ~~ainsi que la toiture du bâtiment arrière~~
- Revoir l'esthétique générale de la devanture commerciale et de l'entrée cochère (division et proportions, menuiseries, placement d'une grille, ...)
- Placer une enseigne lumineuse parallèle à la façade
- Placer une hotte à usage non domestique
- Intégrer la parcelle cadastrale 434A4 (non construite) à la demande pour répondre aux exigences SIAMU et prévoir un chemin d'évacuation (non accessible au public) et construire un escalier d'accès à ce jardin
- Percer des baies vers la parcelle 434A4 dans l'ancien mitoyen devenu façade

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023, 36 réclamations ont été introduites portant sur :

- La contradiction du projet avec le concept de ville apaisée au vu de l'ampleur démesurée de ce dernier par rapport au quartier à tendance résidentielle dans lequel il s'intègre, la surreprésentation de ce type de programme dans la commune et l'amplification des nuisances notamment causées par la nature des événements proposés (programme culturel nocturne) et le public qu'ils vont drainer ;
- Les nuisances sonores entraînées par l'usage du lieu (sonorisation, rires, musique, discussions, ...) et par les techniques nécessaires à ce type d'activité notamment en toiture (placement de blocs d'extraction et de rejet d'air, système d'air conditionné etc.) ;
- Les précautions acoustiques insuffisantes pour assurer un impact minime sur la quiétude de l'îlot et la propagation sonore inévitable dans un îlot faisant office de caisse de résonance (principe de boîte dans la boîte non hermétique, maintien de la verrière, nouvelles baies en intérieur d'îlot, vibrations, etc.) ;
- La volonté de recevoir une étude/simulation plus concrète d'un bureau d'acoustique qui atteste qu'aucun bruit n'émane de la salle ;
- Les nuisances visuelles induites par l'ouverture de nouvelles baies en intérieur d'îlot donnant sur les façades nord des maisons de la rue Antoine Bréart ;
- Les nuisances olfactives occasionnées par le dégagement des gaz brûlés des chaudières et le conduit d'évacuation de la hotte à usage non domestique à proximité des maisons environnantes plus hautes que ces conduits ;
- Les nuisances thermiques induites par le placement d'un système d'air conditionné qui rejettera une importante quantité d'air chaud en été et aura donc tendance à réchauffer l'atmosphère de l'îlot ;
- Le manque d'information quant à l'isolation thermique, la consommation énergétique et l'empreinte carbone de ce type de complexe ;
- Le manque d'initiative quant à la mise en place de dispositifs durables pour améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagère de l'intérieur d'îlot ainsi que la création de surfaces de pleine terre (absence de panneaux solaires, de système de récupération des eaux pluviales, de végétalisation des toitures, etc.)
- La crainte que l'espace extérieur servant de chemin d'évacuation ne soit investi par le public ou le personnel du lieu (espace fumeur, jardin/terrasse, ...) ;
- L'abattage de vieux arbres existants et servant d'écran de verdure pour planter de jeunes arbres dans la parcelle 434A4 sans revaloriser cet espace de jardin présentant une certaine biodiversité en situation existante ;
- L'augmentation du trafic local en soirée engendrée par l'afflux de la clientèle malgré l'offre de transports en commun à proximité ;
- La suppression de 47 places de stationnement en situation de fait aggravant une problématique actuelle induite par la mise en œuvre d'un programme de mobilité régionale et communal visant à créer des zones de mobilité apaisée (piétonisation de certaines voiries, création de voies à sens unique, etc.) et la contradiction du projet avec ce programme qui vise à supprimer le parking en voirie pour favoriser des endroits hors voirie ;
- Le local vélos ayant une capacité d'accueil insuffisante de 28 places uniquement pour vélos conventionnels ne permettant ni d'accueillir ni de charger des vélos électriques alors que les arceaux en voirie sont déjà saturés ;



- L'interdiction communale de création de nouveaux établissements HoReCa sur Saint-Gilles ;
- Le trottoir trop étroit pour drainer le nombre de visiteurs prévus entraînant un encombrement sur une voirie déjà fortement fréquentée et augmentant ainsi le risque d'accident ;
- Le chemin d'évacuation en cas d'incendie ne prévoyant pas de sortie traversante, débouchant sur une parcelle en intérieur d'îlot et nécessitant de repasser par le local vélos et l'entrée principale ;
- La crainte que le niveau et la qualité des loisirs proposés conduisent à la dégradation sociale de Saint-Gilles et le manque d'initiative pour offrir des espaces destinés aux jeunes et avec une portée éducative de type librairie/bibliothèque ;
- L'aspect mercantile de ce projet privé visant un public cible privilégié sans réelle volonté de créer une cohésion sociale avec les habitants du quartier ;
- Les nuisances engendrées par les travaux et la volonté de recevoir un calendrier précis de la durée des travaux ;
- La suppression du commerce (institut de beauté) au rez-de-chaussée de gauche ;
- Les nombreuses dérogations attestant que le projet ne répond pas aux prescriptions urbanistiques ;
- La dévalorisation des biens alentours induites par le projet ;
- L'absence de plan du garage en situation de droit ;
- La possibilité de consulter les documents à l'enquête publique en néerlandais ;
- L'opposition à la salle de mariage ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/11/2023 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 16/11/2023 (favorable moyennant certaines remarques) ;

Vu l'absence d'avis de Bruxelles Mobilité à ce jour ;

1. Situation existante + historique

Considérant que le projet s'implante dans un intérieur d'îlot à tendance résidentielle, qu'il est principalement composé de maisons d'habitation disposant de rez-de-chaussée commerciaux et qu'il est assez densément construit ;

Considérant que le bâtiment qui fait l'objet de la présente demande occupe une grande partie de cet intérieur d'îlot, qu'il présente un gabarit plutôt bas par rapport aux constructions qui l'encerclent et qu'il est composé de 3 parties toutes reliées mais distinctes : le bâtiment à rue (R+1+T), le bâtiment intermédiaire (toiture plate et verrière) et le bâtiment arrière (toit à versant plus élevé) ;

Considérant que ce bâtiment est affecté à un garage d'entretien (activité artisanale) depuis au moins septembre 1927 au vu des plans du permis portant sur l'exhaussement partiel de la propriété, que toutefois seule une inscription l'atteste et qu'aucune représentation graphique n'en est faite ;

Considérant qu'un permis datant de 1930 et portant sur l'ajout d'un gîtage en fer et bois à mi étage dans le garage représente bien un volume avec verrière en coupe mais qu'aucun plan ne permet de prendre connaissance de son emprise sur la parcelle ;

Considérant que le volume existant couvrant totalement la parcelle est toutefois visible sur les images satellites depuis au moins 1930-1935, qu'il est finalement représenté en plan masse dans le permis de 1989 portant sur la transformation de la façade, des aménagements intérieurs et sur la couverture de cour du n°104 et qu'il est donc bien considéré comme légal ;

Considérant que la partie gauche du rez-de-chaussée en front de voirie accueille un magasin lié au garage depuis au moins 1989 (magasin Devos) ;

Considérant qu'en situation de fait un parking de 47 places de stationnement à visée commerciale (location d'emplacements) a été aménagé, qu'il s'agit d'une situation infractionnelle d'un point de vue urbanistique ;

Considérant donc que la demande porte principalement sur le changement de destination du bâtiment en intérieur d'îlot d'activité artisanale (garage de réparation de voiture) à une activité commerciale (salle de spectacle et activités accessoires), qu'elle porte également sur le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en front de voirie (n°100-102) de commerce de biens meubles en commerce de service (restaurant) ;

Considérant que la superficie « plancher » de ce commerce (salle de spectacle et restaurant) dépasse la superficie autorisée (1000m²) en liséré de noyau commercial, qu'elle reste toutefois inférieure aux 2500m² (prescription 22 du Plan Régional d'Affectation du Sol) ;

2. Volume

Considérant que le projet ne prévoit pas de modifier drastiquement la volumétrie existante, que toutefois d'importants travaux structurels sont prévus ;



Considérant que la verrière existante est démolie, que l'ensemble de la structure et des châssis sont remplacés, que ces travaux entraînent une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'ils ont lieu au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et que la nouvelle verrière dépasse les constructions alentours (annexes, jardins, etc.), que cependant la volumétrie projetée n'impacte pas l'intérieur d'îlot, que les dimensions (longueur) de la verrière sont d'ailleurs revues à la baisse ;

3. Parcelles

Considérant que le projet prévoit d'annexer la parcelle 434A4 attenante au bâtiment et de l'utiliser comme 2^{ème} chemin d'évacuation en cas d'incendie, qu'une servitude de passage existe déjà pour une partie de la parcelle 434Z3 dans la prolongation du n°108, que cette dernière est nécessaire pour relier le chemin d'évacuation au bâtiment avant ;

Considérant qu'un escalier de secours est donc implanté dans la parcelle 434A4 pour permettre d'évacuer le public depuis la salle de spectacle, que cet escalier est dérogoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme puisqu'il est construit au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, qu'il s'agit toutefois d'une construction légère et que son impact sur l'îlot est très restreint ;

Considérant que cette plateforme pourrait offrir des vues préjudiciables pour le voisinage, qu'elle n'a toutefois vocation qu'à être utilisée en cas d'urgence ;

Considérant que cette parcelle a été laissée en friche depuis quelques années et qu'une certaine biodiversité s'y est développée, que les plantations présentes font office d'écran de verdure par rapport aux maisons de la rue Antoine Bréart, que le projet prévoit d'y planter des espèces indigènes et des arbres fruitiers, que les interventions paysagères sur ladite parcelle et sur les arbres existants sont toutefois peu renseignées et qu'il y a lieu d'y apporter plus de précision en végétalisant au maximum et en prévoyant la plantation d'arbres à hautes tiges ;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler qu'il s'agit uniquement d'un dispositif sécuritaire, que cet espace extérieur ne peut en aucun cas être utilisé à d'autres fins que son entretien et afin de servir de chemin d'évacuation d'urgence ;

Considérant qu'une ouverture des portes y donnant accès couplée au système d'alarme (déclenchement si ouverture) permettrait de s'assurer de sa stricte possibilité d'accès uniquement en cas de nécessité d'évacuation d'urgence ;

Considérant que le projet ne propose pas une dédensification de la parcelle et qu'il y a lieu de tirer profit de la configuration du bien afin de végétaliser les toitures plates du bâtiment intermédiaire, que ces travaux permettraient de compenser partiellement l'impact thermique de cette infrastructure et de limiter la création d'un îlot de chaleur ;

Considérant qu'il serait également intéressant de rétablir une citerne de récupération des eaux de pluie afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

4. Programme

Considérant que le programme de cet espace culturel est varié et qu'il prévoit une multitude d'utilisations du lieu ;

Considérant que le rez-de-chaussée commercial de gauche (n°100) accueillera un restaurant, que ce dernier s'installera en lieu et place de l'ancien magasin, qu'il bénéficie donc d'une entrée indépendante depuis la rue, qu'une deuxième porte y donne accès depuis l'entrée cochère latérale pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant que la salle du restaurant prend place dans les 2 pièces en enfilade dans la partie avant, qu'une mezzanine surplombant la salle est créée et que les espace de service (cuisine, sanitaires, ...) sont aménagés dans la partie arrière ;

Considérant qu'une hotte à usage domestique est placée, qu'elle est équipée d'un silencieux, que son conduit d'évacuation est ramené en toiture du bâtiment intermédiaire et qu'il évacue l'air vicié au milieu de l'intérieur d'îlot, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants des immeubles voisins et qu'il y a lieu de prévoir une sortie en toiture du bâtiment avant ;

Considérant que la suppression du commerce de service actuellement en place (institut de beauté) pour installer un restaurant ne soulève pas d'objection majeure, que ce nouveau commerce participe à l'animation du rez-de-chaussée commercial et que les accords entre locataires et propriétaires ne relèvent pas de l'urbanisme ;

Considérant que la demande ne porte pas sur le rez-de-chaussée commercial du n°104 ni sur les logements aux étages, qu'il y a toutefois lieu de garantir que les travaux envisagés soient compatibles avec la fonction d'habitation à l'étage et le maintien du commerce de droite ;

Considérant que l'entrée cochère permet d'accéder au restaurant, à la salle de spectacle et à l'entrée des logements aux étages, que la rencontre de ces différents flux pourrait s'avérer problématique ;



Considérant que la porte déroulante à front rue est remplacée par une grille équipée d'un système de porte dans la porte pour permettre l'accès aux logements en toute heure, qu'une porte déroulante est maintenue au fond de cette entrée cochère, que cela permet de privatiser l'espace culturel hors de ses heures d'ouverture ;

Considérant que cette entrée cochère « extérieure » permet également d'endiguer l'appropriation de l'espace public par la clientèle du lieu et d'éviter la création d'attroupement sur le trottoir qui présente des dimensions étroites, qu'il convient toutefois de garantir l'inaccessibilité du public dans les communs des logements ;

Considérant que ce nouvel espace culturel va drainer un certain nombre de personnes, que cette affluence en soirée pourrait entraîner une augmentation du trafic local, que toutefois le bien se situe en zone B du Règlement Régional d'Urbanisme, que le quartier est largement desservi en transports en commun ;

Considérant, de plus, que le projet s'ancre dans une volonté de favoriser la mobilité douce, qu'un local vélos est donc aménagé directement à droite de l'entrée, qu'il a une capacité d'accueil de 28 vélos, qu'aucune précision n'est faite sur la catégorie de ces vélos (conventionnels et/ou électriques) ;

Considérant que le nombre d'emplacements pourrait être revu à la hausse au vu de la capacité d'accueil du lieu (plus de 200 personnes) d'autant plus si le but est de limiter les déplacements en voiture, en déplaçant le local poubelles,

Considérant qu'au bout de l'entrée cochère un premier escalier mène au sous-sol, qu'il est équipé d'un monte escalier pour les personnes à mobilité réduite, que ce dispositif est peu efficace en cas d'affluence et que l'espace permet d'envisager l'aménagement d'une rampe répondant aux normes PMR en plus du monte escalier sans encombrer la circulation ;

Considérant qu'un espace de « foyer » est aménagé dans ce niveau inférieur, qu'il permet d'accueillir le public avant et après les représentations et qu'il s'ouvre sur les deux salles principales, qu'un bar y est aménagé et qu'il est donc également voué à accueillir du public sur une plus longue durée, que des sanitaires sont accessibles depuis cet espace ;

Considérant qu'une salle de comedy club est aménagée sur sa droite, qu'elle a une capacité d'accueil de 44 personnes assises, qu'un espace devant la régie est laissé libre pour permettre aux personnes à mobilité réduite de s'y installer, que cet espace est obstrué par du mobilier sur le plan, qu'il y a lieu de s'assurer que la salle soit accessible à tout public ;

Considérant que des baies sont ouvertes dans l'ancien mur séparatif donnant sur la parcelle 434A4, que cela pourrait engendrer des nuisances sonores lors des représentations, qu'il y a lieu de s'assurer que ces fenêtres ne soient pas ouvrantes et suffisamment isolantes acoustiquement ;

Considérant que dans la continuité du foyer des espaces techniques (loge, rangement bar, studio, accès caves) encadrent l'accès à la salle principale et servent d'espace tampon avec cette dernière pour limiter les bruits aériens entre locaux ;

Considérant que le plancher du bâtiment arrière est déposé pour aménager la salle de spectacle principale, que cela permet de bénéficier d'une hauteur sous plafond généreuse et d'aménager des gradins pouvant accueillir 150 personnes dont 4 personnes à mobilité réduite ;

Considérant que cette infrastructure nécessite la mise en place d'un groupe de ventilation en toiture (rejet d'air vicié et prise d'air neuf), que ces éléments techniques entraînent une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que la situation de motorisation de cette ventilation n'est pas précisé et qu'il y a lieu de prévoir sa motorisation au sein du volume bâti ;

Considérant qu'il est nécessaire de placer les évacuations et les captations d'air le plus à distance possible des habitations ;

Considérant qu'un système de « boîte dans la boîte » est prévu pour l'isolation acoustique de cette salle vis-à-vis de l'extérieur afin de limiter les transmissions sonores vers les riverains ;

Considérant que des faux-plafonds et des revêtements muraux absorbants sont prévus pour maîtriser la réverbération et garantir un confort acoustique intérieur, que cela sera précisé ultérieurement ;

Considérant que d'importants locaux de rangements et un local technique (chaufferie) sont aménagés dans le deuxième sous-sol sous la salle de spectacle ;

Considérant que, depuis l'entrée cochère, un deuxième escalier dessert l'étage et remplace l'ancienne rampe du garage, que la dalle a été mise à niveau pour la rendre praticable ;

Considérant qu'une salle de dégustation-lounge d'une capacité de 30 personnes y est aménagée, que son utilisation n'est que très peu précisée, que cette dernière est bordée sur la droite par des bureaux liés à l'activité culturelle et qu'une baie vitrée lui permet de surplomber visuellement l'entrée cochère ;



Considérant que cette salle est éclairée par la nouvelle verrière, que pour compenser les faibles qualités acoustiques de ce matériau, la verrière a été doublée ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des dispositifs permettant d'occulter la verrière en soirée afin de limiter la pollution lumineuse dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'à la gauche de l'escalier quelques marches mènent à un local technique et des sanitaires et qu'à la droite de l'escalier, d'autres marches mènent à une salle polyvalente aménagée au-dessus du local vélos et s'ouvrant également sur l'entrée cochère ;

Considérant que la salle polyvalente est la plus susceptible de générer des nuisances sonores, qu'elle bénéficie de l'éclairage en second jour de la verrière et que sa baie peut être supprimée ;

Considérant que ce niveau n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite, que, de manière générale, le projet doit être conforme au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les dalles entre les niveaux sont composées de béton (prédalles, hourdis avec dalle de compression), qu'il est prévu d'installer des chapes flottantes sur matelas résilient acoustique et/ou des planchers flottants afin de réduire les bruits de chocs ;

Considérant que toutes une série de dispositifs sont prévus pour répondre à la réglementation environnementale et aux critères acoustiques imposés pour les installations techniques (appuis antivibratoires, silencieux, écrans acoustiques si nécessaire, ...)

Considérant que la note du bureau d'expert renseigne des intentions, que peu d'informations sont normées, que de nombreuses mesures doivent encore être prises in situ et qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures pour que ces dispositifs solutionnent réellement les nuisances sonores engendrées par l'implantation d'un lieu culturel en intérieur d'îlot ;

Considérant également que la salle de Comedy Club et l'espace de coworking / dégustation doivent aussi faire l'objet de mesures acoustiques, qu'aucune information n'est fournie en ce sens ;

5. Façade

Considérant finalement que la façade actuelle a subi une série de modifications sans respect des caractéristiques d'origine de l'immeuble et que le bien se situe à proximité d'un bien classé (ancienne boucherie au n°108) ;

Considérant que le projet propose globalement une amélioration de cette façade, que toutefois cette dernière présente une intégration peu satisfaisante comme en témoignent les dérogations aux articles 9, 12, 15, 16, 17, 19, 20 et 42 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la volonté de faire de cette façade un signal qui se distingue des autres façades est compréhensible au vu de sa destination, qu'il y a toutefois lieu d'harmoniser l'esthétique générale de l'immeuble ;

Considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites préconise de simplifier et d'uniformiser les matériaux, de revoir la hiérarchie des diverses ouvertures afin de retrouver une imposte du commerce moins marquée que celle de l'entrée de la salle de spectacle et de ne pas opter pour un carrelage émaillé afin de garder la singularité de l'ancienne boucherie classée au n°108 ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir des allèges pleines pour la grille et la porte du commerce dans l'alignement du soubassement en pierre bleue et d'intégrer les boîtes aux lettres à la porte afin qu'elles ne dépassent pas sur l'espace public, que ces dernières se situent sur la partie fixe de la grille et que cela ne devrait donc pas nuire à l'ouverture de cette dernière ;

Considérant que les châssis des étages sont représentés, que ceux-ci ne font toutefois pas partie de l'objet de la demande ;

Considérant que les demandeurs ont remis en date du 18/12/2023 une proposition d'amélioration de la façade ;

Considérant que le parement et la grille d'entrée ont été revus de teinte bleue/gris foncé et que les divisions de la vitrine ont été modifiées en proposant une deuxième imposte en recul, que cette proposition présente une intégration plus harmonieuse répondant aux objections formulées ;

Considérant toutefois que la prolongation du parement carrelé au-dessus de l'enseigne en diminuant légèrement sa hauteur et à droite de l'enseigne permettrait de retrouver une expression d'ensemble ;

6. Enseignes



Considérant qu'une enseigne lumineuse est placée au-dessus de la porte cochère, qu'il est possible d'y apposer des lettres interchangeables, que cette enseigne est dérogoire à l'article 36 (enseigne parallèle) du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 46A (enseignes) du Règlement Communal sur les Bâtisses dès lors qu'elle s'étend jusqu'à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que cette enseigne sert de signal et a pour but d'annoncer la programmation, qu'elle est sobre bien que lumineuse ;

7. Conclusion

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet s'implante sur une artère commerçante et que ce type de programme y est le bienvenu, qu'au vu du caractère atypique du bâtiment et des surfaces disponibles, l'implantation d'un espace culturel offrant une offre variée de services sans modifier les gabarits existants fait sens ;

Considérant que ce projet d'initiative privée permet de redynamiser le quartier et de le rendre plus attractif, que toutefois les moyens mis en place pour ne pas nuire à l'habitabilité et ne pas porter atteinte à l'intérieur de l'îlot doivent encore être précisés et affinés ;

Considérant accessoirement que les documents fournis lors de l'enquête publique sont en français conformément à la langue d'introduction du dossier ;

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 et à condition de :

- Garantir l'accès aux logements en toute heure et l'inaccessibilité du public aux communs des logements ;
- Prévoir une isolation acoustique performante pour la salle de spectacle, la salle de Comedy club et l'espace co-working/salle de dégustation et prendre toutes les mesures afin de ne pas engendrer de nuisances pour les logements environnants, fournir un rapport détaillé réalisé par un bureau d'étude en acoustique en ce sens et une attestation de conformité établie par le dit bureau relative aux travaux et dispositions prises en la matière à la fin des travaux ;
- Se conformer au Titre IV du règlement régional d'urbanisme pour l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite et garantir l'accès à l'ensemble du niveau inférieur aux PMR ;
- N'utiliser l'espace extérieur sur la parcelle adjacente de droite qu'en cas de nécessité d'urgence d'évacuer les lieux, en prévoyant une ouverture des portes y donnant accès couplée au système d'alarme (déclenchement si ouverture des portes)
- Préciser les interventions paysagères sur la parcelle 434A4 en la végétalisant au maximum afin de limiter les vues vers les parcelles adjacentes, en garantissant le maintien d'une certaine biodiversité et la prévision d'arbres à hautes tiges plantés à une distance de 2m des limites mitoyennes (conferatum liste de Bruxelles Environnement) en concertation avec le service Espaces Verts de la commune notamment pour la force des sujets à planter ;
- S'assurer que les baies ouvertes sur la façade sud ne soient pas ouvrantes et qu'elles soient bien isolantes acoustiquement ;
- Prévoir une possibilité d'obturer la verrière (stores occultants ou autre) lors des représentations en soirée afin d'éviter toute pollution visuelle le soir ;
- Prévoir la motorisation des éléments techniques au sein du volume bâti et les évacuations/captations d'air le plus à distance possible des habitations ;
- Revoir le dessin de la façade conformément aux plans modifiés remis en date du 18/12/2023 en prolongeant le parement carrelé au-dessus et à droite de l'enseigne afin de retrouver une lecture d'ensemble ;
- Revoir le cheminement du conduit d'évacuation de la hotte afin de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;
- Prévoir une végétalisation extensive des toitures plates ;
- Rétablir une citerne de récupération des eaux pluviales ;
- Prévoir un local vélos avec une capacité d'accueil plus élevée (déplacement du local poubelles) ;
- Préciser l'utilisation de la salle de dégustation/lounge ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, à l'article 36 du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 9, 12, 15, 16, 17, 19, 20 et 42 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

