



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 09 janvier 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 09 januari 2024

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 : Mme. Kreutz

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 PU2023-150 : changer la destination du bâtiment arrière de bureau et magasin de stockage à logement avec modification du volume et réalisation de travaux structurels et placer une pompe à chaleur / de verandering van de bestemming van het achtergebouw van kantoor en opslagloods tot woning met wijziging van het volume en uitvoering van structurele werken en het plaatsen van een warmtepop : Rue de Rome 31</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Rosa & Samuel Spaliviero - Baloji</p>
Point 3. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-172 : modifier la répartition des logements avec une mise à niveau des annexes, création d'un escalier vers la cour et des terrasses à l'arrière, réaliser des travaux structurels, modifier le gabarit de la toiture, et les façades. / het wijzigen van de verdeling van de woningen, het plaatsen van een buitentrap naar de binnenplaats en terrassen, de uitvoering van structurele werken, de wijziging van het dak en van de gevels : Rue Jean Robie 65</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : JOJOGÉBA – Monsieur Geert CHIELENS</p>
Point 4. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-253 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial et d'une partie du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (cabinet de logopède), prolonger le logement du 3ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond en van een deel van de kelder tot gemeenschapsvoorzieningen (logopedistenbureau), het uitbreiden van de woning op de 3e verdieping naar de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel : Rue de la Croix de Pierre 84</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marie DE JAMBLINNE</p>
Point 5. 10:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-170 : étendre le commerce (spa) au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het uitbreiden van de handel (spa) naar de kelder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Avenue de la Porte de Hal 31</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Rimann - S.P.R.L.</p>
Point 6. 11:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-198 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woning, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het plaatsen van terrassen : Rue de la Victoire 175</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Samira Kassari</p>
Point 7. 11:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-307 : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modifier le volume construit et les façades et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken, het wijzigen van het volume en de gevels en de inrichting van terrassen : Rue de la Filature 17</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Insula Properties - S.P.R.L.</p>



<p>Point 8. 12:15</p>	<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>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Irène Mingasson</p> <p>19/12/2023</p>
<p>Point 9. 13:45</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-32 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et placer une enseigne parallèle à la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het volume en het plaatsen van een evenwijdig uithangbord : Chaussée de Waterloo 10</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Mustafa Hascelik</p>
<p>Point 10. 14:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-144 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles vers un bar à vins avec petite restauration, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager un balcon et modifier le mur mitoyen du côté du n°9 / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van een handelszak tot een wijnbar met kleine restauratie, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel, het plaatsen van een terras en het wijzigen van de afscheidingsmuur (n°9) : Chaussée de Waterloo 11</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Lenimo - S.P.R.L.</p>
<p>Point 11. 14:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-84 : changer l'utilisation d'un restaurant en commerce de service (agence immobilière) et modifier la façade / het wijzigen van het gebruik van een restaurant naar dienstenhandel (immokantoor) en het wijzigen van de gevel : Chaussée d'Alseberg 59</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : PORTALIS GROUP - S.P.R.L.</p>
<p>Point 12. 15:00</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-186 : modifier la porte d'entrée des logements / het wijzigen van de voordeur van de woningen : Rue Gisbert Combaz 31</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Michel Delvosalle</p>
<p>Point 13. 15:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2023-12 : Transformer un immeuble de bureaux avec un parking en sous-sol de 17 emplacements en immeuble mixte de bureaux au rez-de-chaussée, de 37 logements aux étages et d'un parking de 34 emplacements en sous-sol, avec une diminution des volumes et réaménagement des abords. / Verbouwing van een kantoorgebouw met een ondergrondse parking die 17 staanplaatsen bevat, tot een gebouw voor gemengd gebruik met kantoren op de begane grond, 37 appartementen op de verdiepingen en een ondergrondse parking met 34 staanplaatsen, met volumereductie en herinrichting van de omgeving. : Avenue Brugmann 23 - 27</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : BBR Belgique - S.P.R.L.</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 **PU2023-150** : changer la destination du bâtiment arrière de bureau et magasin de stockage à logement avec modification du volume et réalisation de travaux structurels et placer une pompe à chaleur / de verandering van de bestemming van het achtergebouw van kantoor en opslagloods tot woning met wijziging van het volume en uitvoering van structurele werken en het plaatsen van een warmtepomp

Rue de Rome 31

Demandeur / Aanvrager : Madame Rosa Spaliviero et Monsieur Samuel Baloji

N° dossier : PU2023-150 / 13/AFD/1908037

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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
- 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 - éléments techniques)
- application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.6 (toiture - éléments techniques)

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, commerce avec parking pour 1 emplacement, bureau et magasin de stockage dans le bâtiment arrière au rez-de-chaussée, 3 logements aux étages du bâtiment avant ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-308) visant à prolonger le logement du 3e étage dans les combles avec modification du volume et de la façade et travaux structurels, que ce permis a été notifié en date du 02/05/2022 ;

Considérant qu'une autre demande de permis d'urbanisme (PU2023-120) visant à modifier les aménagements intérieurs et le volume des logements des 1er et 2e étages, aménager des terrasses, modifier les façades avec réalisation de travaux structurels et placer une pompe à chaleur est en cours d'instruction ;



Considérant que la présente demande vise à changer la destination du bâtiment arrière de bureau et magasin de stockage à logement avec modification du volume et réalisation de travaux structurels et placer une pompe à chaleur et plus précisément :

- Changer la destination du bureau et magasin de stockage dans le bâtiment arrière en un logement de 2 chambres ;
- Démolir et reconstruire une grande partie du volume arrière ;
- Construire un volume dans l'entrée cochère du bâtiment avant ;
- Réaliser des travaux structurels : démolir une partie du volume du 1er étage pour aménager une terrasse, créer une nouvelle façade et placer une poutre pour soutenir cette dernière ;
- Placer une pompe à chaleur sur le toit ;
- Placer une rambarde au niveau de la cour anglaise ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'emplacement de la pompe à chaleur sur la toiture plate et l'absence de représentation d'un caisson acoustique susceptible d'induire des bruits problématiques dans l'intérieur de l'îlot ;
- La faible hauteur du conduit d'évacuation des gaz brûlés qui risquent de stagner en intérieur d'îlot ;
- Les inquiétudes concernant la récolte des eaux pluviales de la toiture en fond de parcelle ;
- La nécessité de placer un conduit d'évacuation pour la hotte permettant d'extraire à une distance suffisante pour éviter les odeurs problématiques ;

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

Considérant que la demande vise principalement le bâtiment arrière et la rénovation et la réaffectation d'un ancien magasin de stockage et bureau en un logement unifamilial de 2 chambres ;

Considérant la densité de la volumétrie construite actuellement, que l'aménagement d'un logement qualitatif répondant aux normes d'habitabilité nécessite la création de patios afin de permettre l'éclairage des pièces arrière notamment ;

Considérant que toute la partie avant est démolie et reconstruite sous la forme d'un volume vitré de deux étages afin d'accueillir un salon au rez-de-chaussée et la chambre principale au 1^{er} étage ;

Considérant qu'à ce nouveau volume vient s'ajouter la construction d'un volume intermédiaire contenant la circulation verticale, que le volume arrière abrite le séjour au rez-de-chaussée et la chambre secondaire au 1^{er} étage ;

Considérant que ces démolitions et reconstructions sont indispensables afin de pouvoir aménager un logement en fond de parcelle, que les propriétés avoisinantes sont toutefois déjà fortement bâties et denses, que le terrain est situé proche de l'angle de la rue, que ce nouveau logement est propice à générer des nuisances sonores et visuelles préjudiciables au voisinage ;

Considérant également que les démolitions et reconstructions projetées dérogent fortement aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture) et contreviennent à la volonté régionale et communale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que la volumétrie projetée ne peut être octroyée sur base de l'existence d'un entrepôt et de bureaux dans les plans d'origine, que le bâti aux alentours a subi de nombreuses évolutions depuis lors et que l'impact d'une telle construction en intérieur d'îlot n'est pas négligeable ;

Considérant que la coupe DD de la situation existante n'a pas été fournie, que le volume de circulation projeté semble induire une rehausse du mur de clôture mitoyen à nouveau dérogoire à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une amélioration de la perméabilité de la zone de cours et jardins est proposée de par la création d'une zone de pleine terre plantée entre les bâtiments avant et arrière, que cet aménagement est bienvenu mais ne suffit pas à compenser la densification de la parcelle ;

Considérant qu'un volume contenant des sanitaires pour le commerce du bâtiment avant est construit le long de la dernière travée, que cet aménagement ajoute une construction supplémentaire à la parcelle ;

Considérant que les dispositifs techniques disposés en toiture dérogent à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils ne sont pas intégrés au sein du volume bâti, que cette implantation et l'absence de caissons acoustiques sont susceptibles d'induire des nuisances sonores et vibratoires au sein de l'intérieur d'îlot ;



Considérant que la pose d'une rambarde le long de la cour anglaise, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, n'induit aucun impact sur les propriétés voisines et agit comme un dispositif de sécurité ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que, bien que le logement présente des qualités certaines, celui-ci nécessite de nouvelles constructions conséquentes en contradiction avec la volonté régionale et communale de désenclavement des intérieurs d'îlots, que ces aménagements ne sont pas acceptables ;

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-172** : modifier la répartition des logements avec une mise à niveau des annexes, création d'un escalier vers la cour et des terrasses à l'arrière, réaliser des travaux structurels, modifier le gabarit de la toiture, et les façades. / het wijzigen van de verdeling van de woningen, het plaatsen van een buitentrap naar de binnenplaats en terrassen, de uitvoering van structurele werken, de wijziging van het dak en van de gevels
Rue Jean Robie 65

Demandeur / Aanvrager : JOJOGÉBA - Monsieur Geert CHIELENS
 N° dossier : PU2023-172 / 13/AFD/1911146

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023, 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

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)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'article 126§11 du COBAT : 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)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I :

- article 4 (profondeur de la construction)
- article 6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II :

- article 4 (hauteur sous plafond)
- article 10 (superficie nette éclairante)

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

- article 15 (Généralités)
- art. 16 (Portes)
- art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
- art. 11 (Couverture des constructions)

Règlement communal sur les bâtisses

- art. 62 (Cheminées et souches de cheminées)

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



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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 5 logements ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition des logements avec une mise à niveau des annexes, création d'un escalier vers la cour et des terrasses à l'arrière, réaliser des travaux structurels, modifier le gabarit de la toiture et les façades, et plus précisément :

- étendre le logement du bel-étage à la partie arrière du rez-de-jardin ;
- installer un escalier extérieur reliant la cour à la terrasse du bel-étage ;
- agrandir la terrasse du bel-étage sur la moitié de la toiture plate de l'annexe sur cour ;
- rehausser le plancher des trois pièces d'entresol entre le bel-étage et le 4^e étage afin de les aligner aux niveaux des planchers du 2^e, du 3^e et du 4^e étage ;
- rehausser la toiture plate de la pièce d'entresol entre le 3^e et le 4^e étage de 1m ;
- aménager une terrasse sur les 2/3 des toitures plates du 4^e étage et de la pièce d'entresol rehaussée au niveau du 4^e étage ;
- installer des bacs plantés et 5 pompes à chaleur air/air isolées acoustiquement par des caissons sur le reste des toitures plates du 4^e étage et de la pièce d'entresol rehaussée au niveau du 4^e étage ;
- créer une trémie d'escalier entre le 5^e étage et les combles ;
- rehausser la toiture ;
- étendre le logement du 5^e étage aux combles ;
- ouvrir des baies dans des murs porteurs à tous les étages ;
- isoler la façade arrière et les murs d'héberge ;
- modifier les menuiseries de la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/12/2023 (favorable sous réserve de remplir 16 conditions) ;

Considérant que la pièce sous l'annexe sur cour représentée en coupe dans les plans du PU2004-75 n'est pas représentée dans les plans de la présente demande de permis d'urbanisme, qu'il n'est pas possible de statuer sur la condamnation ou non de l'accès à cette pièce ;

Considérant que la présente demande ne modifie pas le nombre de logements mais vise plutôt à agrandir 2 appartements (d'une chambre) sur 5 en duplex de 2 chambres susceptibles d'accueillir des familles et une certaine mixité des types d'habitation, que toutefois les aménagements proposés soulèvent plusieurs remarques ;

Considérant que le bien se situe dans une zone d'aléa d'inondation pluviale faible selon la carte de Bruxelles Environnement, qu'aucun dispositif n'est prévu pour limiter les risques des chambres aménagées au rez-de-jardin ;

Considérant que lesdites chambres dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la configuration très enclavée de la cour se prête peu à l'aménagement de pièces de vie ;

Considérant que la liaison du rez-de-chaussée avec le 1^e étage plutôt qu'avec le sous-sol permettrait de retrouver un appartement de plusieurs chambres plus qualitatif ;

Considérant que l'aménagement du rez-de-jardin prévoit des caves privatives pour les 5 logements du bien, ainsi qu'un local pour 4 vélos, un local poubelle et un local abritant les compteurs – accessibles à partir du hall d'entrée de l'immeuble, que le local pour les vélos est toutefois très insuffisant pour la densité d'occupants de l'immeuble ;

Considérant qu'une partie de la surface du local vélos a une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur sous plafond minimale requise par l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les locaux non habitables (2m20), que cette dérogation est toutefois acceptable du fait que la surface concernée est allouée au rangement des vélos et poussettes et qu'une zone de manœuvre (environ la moitié de la surface du local) est rendue praticable par une hauteur sous plafond de 2m60 ;

Considérant que l'installation d'un escalier extérieur, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (construction dépassant les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain), renoue avec la situation d'origine (permis de construction de 1910), n'engendre pas de vue préjudiciable sur les parcelles voisines et permet un accès direct au jardin depuis le séjour ;

Considérant que l'agrandissement de la terrasse du bel-étage, dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (construction dépassant les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain), nécessite à la fois la



rehausse du mur mitoyen – qui augmente l'enclavement de la parcelle de gauche et réduit son éclairage direct – et ne permet pas une toiture végétalisée intégralement afin de contribuer à prévenir les risques d'inondation pluviale dans une zone potentiellement inondable, que dès lors cet agrandissement ne répond pas au bon aménagement des lieux et que la dérogation qu'il soulève ne peut être accordée ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que soulève l'aménagement en enfilade de la cuisine, de la salle à manger et du salon au bel-étage est pour partie inhérente à la configuration d'origine de la baie en façade avant, que les pièces ont des dimensions généreuses et conservent le caractère traversant du bel-étage, que la baie en façade arrière a une surface nette éclairante augmentée par rapport à la situation actuelle, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la rehausse de 1m de la toiture plate de la pièce d'entresol entre le 3^e et le 4^e étage déroge à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (construction dépassant la hauteur du profil mitoyen le plus haut) mais permet toutefois d'aménager un espace habitable – à hauteur sous plafond conforme et de même niveau que le reste du 4^e étage – en lien direct avec la chambre, ce qui améliore la qualité du logement concerné en matière de conditions d'habitabilité et rend la dérogation acceptable ;

Considérant que la modification des niveaux des planchers des pièces de l'annexe permet d'agrandir les logements existants à chaque étage en leur offrant une pièce supplémentaire de plain-pied se déployant sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant toutefois que les cloisonnements prévus pour les sanitaires et le local technique dans la pièce centrale suppriment le caractère traversant des 3 pièces en enfilade et portent atteinte à la qualité spatiale de ladite pièce, qu'il y aurait lieu d'intégrer ces locaux aux pièces arrière ;

Considérant que l'agrandissement de la baie dans le mur porteur entre la pièce du centre et la pièce avant à chaque étage permet de offrir un espace de séjour plus fonctionnel et généreux et d'améliorer l'éclairage naturel des pièces centrales ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur les 2/3 des toitures plates du 4^e étage et de la pièce d'entresol rehaussée au niveau du 4^e étage, en surplomb de l'intérieur de l'îlot et par conséquent susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles pour les propriétés voisines, déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (construction dépassant la profondeur du profil mitoyen le plus profond) ;

Considérant que l'installation de pompes à chaleur air/air sur les toitures plates du 4^e étage et de la pièce d'entresol rehaussée au niveau du 4^e étage déroge à l'article 6 (la toiture – en particulier le §3) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que leur déplacement contre la façade arrière de l'immeuble, à distance des limites mitoyennes et au sein d'un caisson acoustique permettrait de limiter la dérogation et leur impact sonore sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse de la toiture en proposant une volumétrie de toiture avec mansard s'inspirant du permis d'origine de 1927 non mis en œuvre, que la toiture existante est déjà plus haute que les 2 toitures mitoyennes et que la rehausse induit une dérogation importante à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que la pente des brisis du volume de toiture projeté est supérieure à 70° et que la hauteur de ces derniers est supérieure à 2m, ce qui déroge à l'article 11 (couverture des constructions) du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", que l'intervention volumétrique sera visible depuis l'espace public ;

Considérant les superficies généreuses des 2 chambres sous combles, que celles-ci pourraient être réduites afin de ne pas nécessiter une modification volumétrique d'une telle ampleur ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses (élévation des tuyaux de cheminées inférieure à 1m), que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'isolation des façades sur cour déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque la nouvelle profondeur du volume bâti au rez-de-jardin dépasse les ¾ de la profondeur du terrain, que toutefois cette dérogation est minime au regard de l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que les plans ne renseignent pas la couleur de l'enduit sur isolant projeté pour les murs d'héberge ;

Considérant que le remplacement des menuiseries actuelles des fenêtres sur rue en PVC blanc et bois par des menuiseries en bois (ton naturel) s'inspirant des châssis d'origine est bienvenu ;



Considérant toutefois que le dessin sommaire des menuiseries ne permet pas de se prononcer sur le strict respect des caractéristiques d'origine (double cadre des impostes et des parties latérales, épaisseur des traverses,...) et qu'il y a lieu de prévoir des allèges pleines pour les fenêtres donnant sur les balcons, reprenant le dessin des menuiseries en élévation du permis de construire de 1910 afin de se conformer aux articles 15 (généralités) et 19 (fenêtres et portes-fenêtres) du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que les plans représentent, en élévation de la façade avant, la porte d'entrée actuelle substituée irrégulièrement à la porte d'entrée d'origine et dérogeant aux articles 15 (généralités) et 16 (portes) du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", qu'il y a lieu de revenir aux caractéristiques d'origine et de prévoir une porte reprenant au minimum le dessin en plusieurs parties, les moulures et les proportions de la porte d'entrée dessinée en élévation du permis de construire octroyé en 1910 et maintenue au moins jusqu'en 1994 (photo sur le site d'Irismonument) ;

Considérant également que les plans représentent, en élévation de la façade avant, des balustrades et des ferronneries simplifiées et qu'il y a lieu de maintenir la grille du soupirail et les balustrades en fer forgé d'origine, conservées jusqu'ici ;

Considérant enfin que l'architecte précise en séance que l'ensemble des planchers sera remplacé par des nouvelles structures en poutres-claveaux, que l'état du bâtiment ne justifie pas une intervention structurelle d'une telle ampleur, que ces modifications sont soumises à l'obtention d'un permis d'urbanisme et n'ont pas été représentées en coupe ;

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

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-253** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial et d'une partie du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (cabinet de logopède), prolonger le logement du 3ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond en van een deel van de kelder tot gemeenschapsvoorzieningen (logopedistenbureau), het uitbreiden van de woning op de 3e verdieping naar de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel

Rue de la Croix de Pierre 84

Demandeur / Aanvrager : Madame Marie DE JAMBLINNE

N° dossier : PU2022-253 / 13/AFD/1857575

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023, 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 : Rue de la Croix de Pierre 76-80 (Maisons Jaspar)

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

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

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 II

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

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection de l'ensemble classé sis 76-80 rue de la Croix de Pierre ;

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 unités de logement aux étages et de 2 unités commerciales au rez-de-chaussée ;

Considérant que lors des visites de contrôle du 15/03/2022, du 21/03/2023 et du 28/03/2023 à la suite d'un signalement, il est apparu que des actes et travaux ont été effectués dans l'immeuble sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-17/22 dressé le 30/03/2023 pour :

- La modification du nombre et de la répartition des logements ;
- Le non-respect des normes d'urbanisme en matière d'habitabilité des logements (hauteur sous-plafond, éclairage naturel) ;



- Le changement de destination des deux entités commerciales au rez-de-chaussée en logement, ainsi qu'une partie des caves en équipement d'intérêt collectif ;
- La réalisation de la couverture de la cour ;
- L'établissement de deux mezzanines impliquant la solution d'un problème de stabilité ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la situation et donc à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial et d'une partie du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (cabinet de logopède), prolonger le logement du 3ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Aménager 2 cabinets, une salle d'attente et des sanitaires au rez-de-chaussée ;
- Aménager un local vélos/poussettes pour les logements au rez-de-chaussée ;
- Aménager 1 cabinet, 1 salle d'attente et des sanitaires (WC et salle de douche) au sous-sol ;
- Cloisonner 3 espaces de cave pour les logements ;
- Aménager un duplex 4 chambres au 3ème étage et combles ;
- Stabiliser et remettre en état les balcons de la façade avant ;
- Modifier l'ensemble des menuiseries de la façade ;
- Comblent les portes des anciens rez-de-chaussée commerciaux ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023 ;

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

Vu l'absence d'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites ;

Considérant que le bien concerné par la demande se situe à l'angle de la rue de la Croix de Pierre et de la place Hermann Dumont, qu'il est mitoyen avec un ensemble classé (Maisons Jaspar) et qu'il s'inscrit dans un intérieur d'îlot particulièrement dense et construit ;

Considérant que l'immeuble souffre d'un héritage lourd de multiples rénovations effectuées sans intérêt particulier pour une habitabilité de qualité ni respect pour l'aspect architectural de la façade ;

Considérant qu'en situation de fait 2 studios ont été aménagés en lieu et place des 2 rez-de-chaussée commerciaux, que les caves accueillent déjà un cabinet de logopède ainsi qu'une salle d'attente et que la cour a été couverte sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été octroyé au préalable ;

Considérant que la demande prévoit de modifier la destination des commerces au rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif et d'étendre cette activité à une partie du sous-sol ;

Considérant que 3 cabinets de consultation logopédique sont projetés ainsi que 2 salles d'attente bien que la note explicative ne mentionne que 2 cabinets, qu'il s'agit probablement d'une erreur et que l'analyse de la demande s'est faite sur base des plans ;

Considérant que le changement de destination ne soulève pas d'objection majeure en tant que tel, que toutefois certains aménagements soulèvent des remarques ;

Considérant que l'entrée principale se fait du côté de la place Hermann Dumont, qu'elle débouche sur une salle d'attente, que cette pièce dessert des sanitaires et un premier cabinet donnant sur la cour, que cette dernière est rétablie dans ses dimensions d'origine ;

Considérant qu'un deuxième cabinet bénéficie d'une entrée privative au n°82 de la rue la Croix de Pierre ;

Considérant finalement que le 3ème cabinet et une 2ème salle d'attente ainsi qu'une salle de douche et un WC sont aménagés au sous-sol, qu'ils sont uniquement accessibles via la cage d'escalier commune des logements ;

Considérant que les espaces de rangement privatifs des logements sont également prévus au sous-sol, que le croisement des flux entre la patientèle et les habitants de l'immeuble ne rencontre pas le bon aménagement des lieux, qu'il y aura lieu de prévoir une circulation indépendante pour l'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant qu'un local vélos/poussettes est aménagé au rez-de-chaussée, que cette intervention induit des cloisonnements peu ergonomiques portant atteinte aux qualités spatiales de la pièce ;

Considérant également que les portes des anciens rez-de-chaussée sont condamnées en situation de fait ainsi que sur l'élévation de la façade, qu'elles sont présentées comme rétablies sur les plans, que le cloisonnement du local vélos et de la salle d'attente empêche toutefois leur ouverture complète et pose donc question quant à la praticabilité de ces espaces ;



Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir la configuration du sous-sol et du rez-de-chaussée afin de répondre à ces remarques en distinguant clairement les circulations de l'équipement de celles des logements et en maintenant un local vélos commun et une cave privative par logement ;

Considérant que les logements 1 chambre du 1^{er} et du 2^{ème} étage restent globalement inchangés, que la note explicative mentionne toutefois des logements 2 chambres, que cette affirmation contredit les plans fournis ;

Considérant que la demande porte également sur la prolongation du logement du 3^{ème} étage dans les combles afin de créer un duplex de 4 chambres ;

Considérant qu'aucune précision n'est faite sur la privatisation de la cage d'escalier commune au profit de ce duplex mais qu'il convient de la prévoir et de la représenter ;

Considérant que le 3^{ème} étage accueille les pièces de jour (32,43 m² au total) et 2 premières chambres, que 2 chambres supplémentaires sont aménagées dans les combles ainsi que 2 salles de bains et un bureau ;

Considérant que l'éclairage naturel de la chambre 02 au 3^{ème} étage donnant sur la cour n'a pu être vérifié sur base des documents fournis, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que logement présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'aucune chambre n'atteint les 14m² réglementaires pour la chambre principale et que la chambre 2 au 3^{ème} étage est inférieure aux 9m² requis pour les chambres secondaires ;

Considérant également que la chambre 02 sous les combles présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il convient de placer des fenêtres de toiture dont les dimensions garantissent une surface éclairante suffisante ;

Considérant finalement que la proportion de chambres et d'espace de vie commune est peu satisfaisante, que 2 des chambres donnent directement dans l'espace cuisine, qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements intérieurs afin de se conformer à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et d'offrir plus de fonctionnalité au logement ;

Considérant l'absence de coupe pouvant correctement attester d'une hauteur sous plafond conforme pour l'ensemble des pièces sous combles, qu'il y aura lieu de se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit, selon la note explication, la remise en état et la stabilisation des balcons en façade avant ;

Considérant que les autres interventions projetées ou existantes sur la façade avant sont peu claires, que des erreurs de dessins et des incohérences entre les plans et les élévations persistent (entrée du cabinet 2 dans l'alignement de la façade, baies du soupirail, cintrage, portes condamnées rétablies, ...) ;

Considérant que la situation de fait dénature significativement l'expression architecturale de l'immeuble (matérialité, division, proportions, imposte pleine, cintrage, absence d'allège pleine pour les portes fenêtres ...), qu'il y a lieu de rétablir des menuiseries qui respectent strictement les caractéristiques d'origine de la façade et de décaper les éléments en pierre bleue ;

Considérant que les documents fournis se sont pas à l'échelle 1/50 précisément et qu'il y a lieu d'y remédier ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux et aux qualités patrimoniales de l'immeuble ;

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-170** : étendre le commerce (spa) au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het uitbreiden van de handel (spa) naar de kelder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel

Avenue de la Porte de Hal 31

Demandeur / Aanvrager : Rimann - S.P.R.L. (Dzeladini)

N° dossier : PU2023-170 / 13/AFD/1910970

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone administrative

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée (restaurant) ;

Considérant que la demande vise à étendre le commerce (spa) au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Aménager un espace de spa au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble ;
- Construire un escalier et sa trémie pour relier le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Modifier l'aménagement des étages de la maison unifamiliale afin d'aménager une colocation de 6 chambres ;
- Créer une baie dans un mur porteur ;
- Rehausser la corniche ;
- Modifier l'aspect de la lucarne en versant avant ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/12/2023 (*chaque logement doit disposer de deux chemins de fuite. - La première étant la cage d'escalier intérieure de l'immeuble - La deuxième peut être une baie en façade accessible aux auto-échelles du Service d'Incendie ou un escalier de secours extérieur. Dans certains cas, pour un bâtiment existant et pour autant que les occupants soient en conditions pour l'utiliser, une échelle de secours à crinoline (arceaux) avec palier au moins tous les 2 niveaux peut être acceptée*) ;

Considérant que l'activité commerciale (commerce de service) est maintenue au rez-de-chaussée, qu'il s'agit d'une situation légalement acquise ;

Considérant que la nouvelle activité proposée est compatible avec la fonction de logement aux étages de l'immeuble dès lors que le spa est moins susceptible d'induire des nuisances sonores et olfactives en journée et en soirée que le restaurant actuellement présent et qu'elle bénéficie au quartier et à ses habitants ;

Considérant toutefois qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures nécessaires afin de limiter les nuisances acoustiques et olfactives générées par ce type de commerce ;



Considérant que l'extension du commerce (spa) au sous-sol est envisageable, qu'une circulation secondaire est prévue afin de dissocier le commerce de l'unité d'habitation mais que la majorité de la superficie du sous-sol est dédiée au commerce, qu'il y aurait lieu de maintenir une cave de taille généreuse pour le logement des étages ;

Considérant que la représentation du jardin ne fournit aucune précision quant à la nature du revêtement de sol, qu'il y aurait lieu d'y maintenir au moins 50% de surface de pleine terre plantée afin de stimuler la biodiversité (faune et flore) et d'embellir l'intérieur d'îlot et de se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un point d'eau est prévu dans le jardin, qu'aucune information n'est à nouveau fournie quant à son utilisation, que ce dernier n'est pas représenté en coupe ;

Considérant que les plans du rez-de-chaussée ne mentionnent pas la présence des éventuelles cheminées intérieures, que le reportage photographique ne permet pas de les voir avec précision, que l'immeuble datant d'avant 1932 pourrait présenter des décors de valeur patrimoniale et qu'un reportage photographique plus détaillé permettrait de les recenser le cas échéant en vue de leur conservation ;

Considérant que l'aménagement de sanitaires au rez-de-chaussée dénature la configuration spatiale des pièces en enfilade, que le cloisonnement prévu dans la pièce centrale de ce bel étage pourrait porter atteinte aux décors (moulures) présents au plafond et que l'aménagement de ces pièces au sous-sol serait plus adéquat ;

Considérant que les plans ne permettent pas de visualiser où se situe la porte d'entrée du logement et qu'il convient de préciser la séparation des deux fonctions au sein de l'immeuble ;

Considérant également qu'un espace « sanitaire commun » est prévu à l'entresol et qu'il y a lieu de préciser son appartenance ;

Considérant la situation légale de logement unifamilial aux étages, que les aménagements proposés en cloisonnant une salle de douche par chambre s'apparentent plus à une division en 6 unités d'hébergement individuel et s'écartent de la notion de logement unifamilial, que la note explicative précise qu'il s'agira d'une colocation ;

Considérant en effet que le projet propose également la transformation des mansardes et greniers en 2 chambres disposant d'un espace sanitaire intégré ;

Considérant que la chambre du 4^e étage côté rue déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son éclairage naturel insuffisant, que cette situation porte atteinte à son habitabilité ;

Considérant que vu le nombre de chambres proposées (6 chambres), le nombre d'occupants potentiels s'élève à maximum 12 personnes, que la superficie du séjour / cuisine est insuffisante vu le nombre potentiel d'occupants dans l'immeuble ;

Considérant que l'espace de séjour/cuisine et la chambre en façade avant au 3^e étage dérogent également à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la transformation en logement collectif est problématique en ce que :

- Elle induit une disparition de logement au sens traditionnel du terme, que ce type d'hébergement vise généralement du séjour à court et moyen terme ;
- Le projet ne rencontre pas la définition du titre II du Règlement régional d'urbanisme concernant les établissements d'hébergement collectif (locaux appartenant à une personne de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université) ;
- La fonction d'habitat ou de résidence dans le projet cède le pas à la notion d'hébergement d'une population de passage et s'apparente dès lors à de l'établissement hôtelier ;
- Il s'agit d'une densité d'occupation beaucoup trop importante pour l'immeuble ;
- Elle requiert des aménagements sécuritaires particuliers pour les chambres à l'arrière (voir avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente) ;

Considérant qu'une configuration permettant le maintien du caractère unifamilial du logement serait d'aménager de grands espaces sanitaires (salles de bain et WC) communs dans la trame de la circulation principale à chaque étage ;

Considérant que la corniche a été rehaussée en supprimant de multiples éléments d'origine, que cette intervention est regrettable ;

Considérant que bien que la corniche rehaussée permette le dégagement des baies au 3^e étage afin d'offrir aux pièces à l'avant un meilleur éclairage, la configuration des nouvelles baies et la proportion du dernier étage tendent à dénaturer l'expression de la façade ;



Considérant que le projet prévoit le retour de l'encadrement ornementé de la baie de l'étage mansardé et que le nouveau châssis proposé s'inspire de celui d'origine, que cette modification est bienvenue ;

Considérant que l'obturation des baies des œils-de-bœuf porte atteinte à l'expression de l'ensemble et à l'éclaircissement des pièces concernées par ces éléments architecturaux ;

Considérant que les autres menuiseries de la façade avant (châssis) ont été remplacées et que ces dernières présentent un dessin (proportion et divisions) dénaturant la composition de la façade et qu'il convient de revenir strictement à leurs caractéristiques d'origine ;

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 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.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-198** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woning, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het plaatsen van terrassen

Rue de la Victoire 175

Demandeur / Aanvrager : Madame Samira Kassari

N° dossier : PU2023-198 / 13/AFD/1915325

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023, 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

DEROGATIONS :

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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de trois logements répartis de la manière suivante :

- 1 duplex 2 chambres au sous-sol et rez-de-chaussée – non concerné par la demande ;
- 1 studio au 1^{er} étage ;
- 1 duplex 3 chambres au 2^{ème} étage et grenier ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2009-55) portant sur la modification du nombre et la répartition des logements avec extension en volume, que ce permis a été notifié en date du 14/12/2010 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : modification du nombre de logements, utilisation de la toiture plate au premier étage en terrasse, évacuation des chaudières non conforme, modification de l'aménagement intérieur et de l'accès au logement du premier étage et à l'entresol, modification de l'extension de volume ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-80) portant sur la modification du nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et visant principalement à diviser le logement des étages supérieurs en 2 studios, que ce permis a été refusé en date du 01/09/2020 ;



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

- Aménager un appartement 1 chambre au 1^{er} étage en lieu et place du studio ;
- Aménager un duplex 2 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages avec accès aux combles
- Créer un volume annexe au 1^{er} étage sur toute la largeur en façade arrière permettant d'offrir un accès à l'entresol ;
- Agrandir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager des terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023 ;

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

Considérant que la présente demande vise à se conformer à au permis de 2009 n'ayant pas été mis en œuvre pour les étages et à retrouver un duplex de 2 chambres aux derniers étages, 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 Duplex 1

Considérant que le 1^{er} duplex prend place au 1^{er} étage et à l'entresol, que les pièces de vies communes et la chambre se situent au 1^{er} étage et une salle de bain à l'entresol ;

Considérant que la création de ce duplex inférieur nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier en quart tournant est placé dans l'annexe arrière créée pour distribuer l'espace sanitaires à l'entresol ;

Considérant que le positionnement de l'escalier n'obture pas l'espace traversant du séjour, qu'une large baie vitrée est proposée en façade arrière ;

Considérant que la création du volume annexe nécessite une rehausse mitoyenne vers le voisin de droite, que la rehausse est toutefois limitée et la volumétrie conforme à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le déplacement de sanitaires à l'entresol permet de conserver la configuration des pièces d'origine sans y ajouter de cloisonnements ;

Considérant que la suppression de l'espace indifférencié induit une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) pour le séjour, que ce déficit est toutefois compensé par une hauteur sous plafond généreuse (3,36m) et par une chambre d'une superficie importante ;

Considérant l'ambiguïté dans les plans remis quant à l'aménagement ou non d'une terrasse sur l'entièreté de la toiture plate au 1^{er} étage, qu'un garde-corps est en effet représenté sur l'élévation arrière ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse impliquerait une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et demanderait la mise en place d'un dispositif permettant de limiter les vues vers les propriétés mitoyennes, que celle-ci serait de nature à porter atteinte aux propriétés voisines, que l'intérieur d'îlot est déjà densément bâti ;

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

2 Duplex 2

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour le deuxième logement au niveau du palier du 2^{ème} étage ;

Considérant que les 2 chambres se situent au 3^{ème} étage, que celles-ci présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'agrandissement des fenêtres de toiture permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que le séjour, la salle à manger et la cuisine prennent place au 2^{ème} niveau, que cet espace ouvert et indifférencié est conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le balcon aménagé en façade arrière au 2^{ème} étage présente une superficie restreinte permettant de limiter son impact sur l'intérieur d'îlot et permet à un logement de 2 chambres de bénéficier d'un petit espace extérieur bienvenu, qu'une distance de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite est prévue afin de limiter les vues préjudiciables ;



Considérant que les châssis du sous-sol et du rez-de-chaussée diffèrent des châssis des 2^{ème} et 3^{ème} étages, qu'ils ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, que les nouvelles menuiseries sont en PVC de teinte gris foncé ;

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

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 :

- Fournir un reportage photo intérieur permettant de visualiser plus précisément la présence d'éventuels éléments de décors (cheminées, portes, plafonds moulurés,...), les préserver et les maintenir apparents le cas échéant ;
- Se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les deux chambres du 3^{ème} étage ;
- Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (doubles cadres des impostes, bois) et prévoir une teinte uniforme pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;
- Ne pas aménager de terrasse sur les toitures du 1^{er} étage et y prévoir une toiture végétalisée extensive ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

La dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-307** : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modifier le volume construit et les façades et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken, het wijzigen van het volume en de gevels en de inrichting van terrassen

Rue de la Filature 17

Demandeur / Aanvrager : Insula Properties - S.P.R.L.
N° dossier : PU2022-307 / 13/AFD/1864914

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023, 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 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.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.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses

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

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

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 initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modifier le volume construit et les façades et aménager des terrasses ;



Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 21/02/2023 libellé comme suit :

*Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023 ;
Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/02/2023 (défavorable) ;*

Considérant que la division implique des modifications importantes au niveau de la cage d'escaliers commune, qu'au niveau du rez-de-chaussée, le couloir à droite de la rampe d'escalier a été cloisonné et privatisé, qu'un WC privé est aménagé et que par conséquent l'accès à la cave a été supprimé ;

Considérant que ce cloisonnement des communs au profit du duplex ne permet pas de mettre en valeur la cage d'escalier, qu'il conviendrait de fournir un reportage photographique de la cage d'escalier afin d'estimer sa qualité patrimoniale et de réduire, le cas échéant, cette privatisation des communs à l'emprise du palier supérieur afin que les deux volées d'escaliers soient visibles ;

Considérant que l'accès aux compteurs et aux caves en sous-sol se fait désormais en passant par l'escalier de service, qu'un local vélos et poussettes est aménagé dans la pièce avant du sous-sol et que 2 espaces de rangement privatif sont également cloisonnés dans cette même pièce, que ces espaces sont très étriqués;

Considérant qu'un duplex est aménagé au sous-sol et au rez-de-chaussée, qu'il bénéficie de l'accès à la cour et à l'atelier en fond de parcelle ;

Considérant qu'un bloc sanitaire/technique est aménagé dans la pièce centrale du sous-sol et que 2 chambres donnant sur une petite cour anglaise se situent en façade arrière, que ces dernières répondent aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, mais que leur situation est fortement enclavée, engendrant un éclairage et dégagement visuel peu qualitatif ;

Considérant qu'il conviendrait également de limiter la privatisation du sous-sol afin d'offrir un espace de rangement privatif pour chaque logement sans empiéter sur le local vélos/poussettes afin de conserver les qualités spatiales ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une chambre est aménagée dans la pièce avant et que les pièces de vie prennent place dans les pièces arrière, que le volume de véranda (PU 1903) a été diminué pour s'aligner au volume d'annexe, que le salon est séparé de la cuisine/salle à manger par une porte vitrée (cf. reportage photographique), qu'il bénéficie d'un éclairage indirect, que ce dernier est insuffisant et que ces pièces présentent donc une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que ce déficit n'est pas compensé par un aménagement en espace traversant ;

Considérant qu'un logement 1 chambre prend place au 1er étage avec un bureau à l'entresol de l'annexe, qu'un hall d'entrée est cloisonné dans la pièce arrière, que ce dernier dessert la chambre et le séjour/cuisine et qu'il y a lieu d'assurer le maintien et la préservation des potentiels décors intérieurs (pas de reportage photos) ;

*Considérant que le bureau à l'entresol présente une importante dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2m), qu'il ne semble pas envisageable d'y aménager un local habitable ;
Considérant finalement qu'un triplex est aménagé au 2e, 3e étages et combles, que la cage d'escalier est cependant privatisée à partir du palier du 1er étage ;*

Considérant que les pièces de vies sont aménagées au 2e étage, que le dernier niveau de l'annexe est démolit et qu'une terrasse est aménagée sur la nouvelle toiture plate, que cette terrasse déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse la construction voisine la plus profonde, que toutefois elle s'implante le long du mur mitoyen existant de droit, qu'elle présente un recul suffisant par rapport au mitoyen de droite et qu'elle est dès lors acceptable ;

*Considérant que 2 chambres et une salle de bain sont aménagés au 2e étage, que l'appartement est globalement conforme aux normes d'habitabilité, que toutefois un bureau est aménagé sous les combles, qu'un escalier est créé pour y accéder et que ce bureau présente une importante dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa hauteur sous plafond est inférieure à 2,30 m sur plus de 50% de sa surface;
Considérant qu'il convient de ne pas aménager un espace habitable et de maintenir un espace de rangement privatif dans les combles (accès via trappe) ;*

Considérant que la façade a également subi certaines modifications en situation de fait, que le projet prévoit de rétablir des châssis bois, que toutefois les châssis ne présentent pas une division tripartite dans leurs impostes (travée centrale) ni de double cadre, que le choix d'une teinte noire tranche démesurément avec la teinte claire de la façade et ne respecte pas le caractère éclectique de l'immeuble, qu'il y aura lieu de respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant en outre que la situation de l'immeuble en zone d'aléas moyens pour les inondations et une nappe phréatique à seulement 2 m de profondeur, n'est pas propice à l'installation de pièces de vies au niveau du sous-sol ;

Considérant que sans aménagements de locaux habitables au sous-sol, la division de l'immeuble en 3 unités semble compromise ;



Considérant d'autre part que l'avis du SIAMU est défavorable au motif que les quadruplex ne sont pas acceptés, que cet avis ne permet pas de poursuivre favorablement la demande et qu'il y a lieu de revoir le projet et en particulier la répartition des logements afin de répondre aux exigences du SIAMU ;

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 06/09/2023 ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement
- Aménager une cave par logement, les locaux compteurs et vélos/poussettes au sous-sol
- Aménager un duplex 2 chambres au sous-sol et rez-de-chaussée
- Aménager un logement 1 chambre au 1er étage
- Aménager un triplex 2 chambres aux 2e, 3e étages et combles
- Démolir un niveau de l'annexe
- Aménager une terrasse sur la nouvelle toiture plate
- Isoler par l'extérieur la toiture et les façades arrière
- Construire une nouvelle dalle de sol au sous-sol
- Modifier des baies en façade arrière et modifier les linteaux
- Placer un escalier escamotable reliant le 3e et les combles
- Construire un nouveau plancher sur la moitié des combles
- Remplacer les menuiseries en façade avant

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/11/2023 au 22/11/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/12/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que cette 2^{ème} version du projet maintient le nombre de logements proposé initialement, que les importantes modifications de la cage d'escaliers commune sont maintenues, qu'au vu du reportage photographique fourni, le cloisonnement et la privatisation du couloir à droite de la rampe d'escalier au rez-de-chaussée dans le but d'y aménager un WC ne permet pas de mettre en valeur cette dernière ;

Considérant de plus que le WC présente une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il ne possède pas les dimensions requises (1,07m dans la longueur) ;

Considérant que l'accès aux compteurs et aux caves en sous-sol se fait toujours en passant par l'escalier de service, qu'un local vélos et poussettes est aménagé dans la pièce avant du sous-sol et que 2 espaces de rangement privatif sont cloisonnés dans la première partie de la pièce centrale ;

Considérant que le duplex aux rez-de-chaussée et sous-sol voit son nombre de chambres réduit à 2, qu'une chambre avec dressing est aménagée dans la pièce arrière du sous-sol, que cette dernière donne sur la petite cour anglaise, qu'elle est conforme aux normes d'habitabilité, que cependant sa situation est fortement enclavée par la présence du bâtiment arrière à très faible distance, engendrant un éclairage et dégagement visuel peu qualitatif ;

Considérant qu'une salle de bain est également aménagée dans cette partie arrière du rez-de-chaussée ainsi qu'un WC sous la cage d'escalier, qu'il est également dérogatoire à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il ne possède pas les dimensions requises (0,74 dans la largeur) ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la 2^{ème} chambre est maintenue dans la pièce avant et que les pièces de vie prennent place dans les pièces arrière, que le volume de véranda (PU 1903) a été diminué pour s'aligner au volume d'annexe ;

Considérant que le salon est séparé de la cuisine/salle à manger par une porte vitrée (cf. reportage photographique), qu'il bénéficie donc d'un éclairage indirect, que ces pièces présentent donc une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que ce déficit n'est pas compensé par un aménagement en espace traversant ;

Considérant que la pièce de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage est désormais dédié à un 3^{ème} espace de rangement privatif ;



Considérant que le plan du logement 1 chambre du 1er étage a été inversé pour limiter les cloisonnements, que le séjour est aménagé en façade arrière, que la cuisine prend place dans la pièce d'annexe, qu'une baie est ouverte entre les 2 pièces, qu'il s'agit toutefois de 2 pièces distinctes et que le séjour présente donc une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (18,63m²) ;

Considérant finalement que le triplex aux 2e, 3e étages et combles reste relativement peu changé et que la cage d'escalier est toujours privatisée à partir du palier du 1er étage ;

Considérant que les 2 chambres et une salle de bain sont aménagées au 2e étage et que le bureau sous combles est supprimé, que les chambres sous combles sont ponctuellement dérogatoires à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (+/-2,45m sous poutre) ;

Considérant que la façade a également subi certaines modifications en situation de fait, que le projet prévoit de rétablir des châssis bois blanc, que toutefois la division tripartite des châssis de la travée centrale ne respecte pas les caractéristiques d'origine dès lors que la partie ouvrante n'est pas plus large que les parties latérales fixes, qu'il y aura lieu de respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant finalement que la situation de l'immeuble en zone d'aléas élevés pour les inondations et une nappe phréatique à seulement 2 m de profondeur ne sont pas propices à l'installation de pièces de vies au niveau du sous-sol, que leur aménagement nécessite, de plus, de descendre le niveau de la dalle de sol afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,50m requise par le titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que sans aménagements de locaux habitables au sous-sol, la division de l'immeuble en 3 unités ne peut être acceptée en ce que les logements proposés seraient majoritairement de petite taille (1 chambre) et ne rencontreraient pas la volonté communale et régionale visant à offrir des logements pouvant accueillir des familles et une mixité dans les typologies des logements proposées lors de la division d'une maison unifamiliale ;

Considérant accessoirement 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 dossier comporte des éléments relatifs à l'ancienneté des unités de logements, que ceux-ci ne permettent toutefois pas de les avaliser (plan du géomètre de 1951 ne permettant pas d'avaliser l'existence de 3 logements uniquement sur base de la présence de 3 WC, historique des compteurs ne suffisant également pas à avaliser les 3 logements, plusieurs compteurs pouvant être placés par logement) ;

Considérant qu'aucun plan hormis le rez-de-chaussée n'a été fourni, qu'il n'est dès lors pas possible d'analyser si les logements de 1951 présentaient des dérogations aux normes d'habitabilité en vigueur à l'époque où si des travaux structurels nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme avaient été réalisés ;

Considérant également que la demande ne vise pas à régulariser une situation existante de fait et que les 3 logements projetés nécessitent des aménagements conséquents, que celle-ci n'a dès lors pas été introduite dans le cadre de l'article 330 du Cobat ;

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



Point 8.

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)

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

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

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

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- Créer une rampe au niveau de la pièce avant du sous-sol et déplacer le châssis en façade arrière;
- Modifier la volumétrie de la pièce arrière du rez-de-chaussée, placer une cuisine dans l'annexe, supprimer le monte-plats et aménager un boudoir dans la pièce de l'entresol ;
- Placer deux auvents (à régulariser) au-dessus de la cour anglaise et de l'escalier menant au jardin ;
- Modifier l'escalier menant à l'entresol situé entre le 1^{er} étage et le 2^è étage ;



- Créer un escalier vers une terrasse au 2^è étage arrière (à régulariser) et fermer la baie centrale pour aménager deux chambres ;
- Aménager trois chambres dans les combles avec un nouvel escalier d'accès et une terrasse arrière et régulariser deux lucarnes en versant avant de la toiture ;

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

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

Considérant que la création d'une rampe pour le nouveau local vélos se justifie pour un accès plus aisé vers celui-ci, sans passage de ce dispositif devant les baies de la façade avant ;

Considérant que d'après les photos 6 et 8 et la coupe BB, l'accès à ce local via la rampe déroge ponctuellement à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que la porte d'accès est d'origine, qu'elle permet, avec le remplacement de l'escalier par une rampe, un accès direct et facile pour les vélos depuis l'espace public ;

Considérant qu'au vu des photos 1,2 et 3 la cour anglaise d'origine a été couverte, que le projet vise à supprimer cette couverture et à modifier légèrement l'escalier d'accès vers le jardin, améliorant dès lors la communication entre ce dernier et le nouvel espace polyvalent agrandi par le déplacement de la baie arrière ;

Considérant l'absence d'information quant à l'usage de cet espace polyvalent, qu'il y a lieu d'y apporter plus de précision ;

Considérant que le volume de la salle à manger au rez-de-chaussée est très légèrement diminué suite au déplacement de la porte d'accès arrière (angle d'ouverture), mais n'engendre aucune dérogation vu la superficie très importante de la salle à manger ;

Considérant que cette cuisine déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2m47), que la dérogation est toutefois très légère et compensée par l'ouverture de la cuisine sur les pièces du séjour ;

Considérant que la buanderie prendra la place de l'ancienne cuisine au sous-sol, que le monte-plats est dès lors refermé pour être remplacé par un wc ;

Considérant que le petit boudoir aménagé à l'entresol déroge fortement à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais considérant qu'il s'agit d'une petite pièce annexe au séjour très spacieux, qu'un élargissement de la baie altérerait la façade arrière, et que la suppression de l'allège est rendue impossible par la présence d'un auvent ;

Considérant que le maintien des deux auvents implantés de manière dérogatoire par rapport aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme peut se justifier pour plusieurs raisons :

- D'après les photos aériennes de bruciel, leur existence daterait depuis au moins 1987 ;
- La profondeur de construction est largement inférieure aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et ne dépasse pas le voisin droit le plus profond ;
- Les auvents de structure légère sont constitués de matériaux délicats (verre et métal) ;
- Ils n'engendrent aucune rehausse mitoyenne, et côté droit la hauteur de l'auvent est inférieure à celle de l'annexe voisine ;
- Au vu de l'orientation sud-ouest, ils permettent une certaine protection solaire et une couverture pour la cour anglaise à nouveau à l'air libre et pour l'escalier menant au jardin ;

Considérant que la modification du petit escalier menant à la salle de douche depuis le 1^{er} étage, de facture intéressante, ne se justifie pas au vu de la superficie généreuse de la chambre et d'une nouvelle implantation devant la fenêtre ;

Considérant que le positionnement d'une nouvelle salle de douche dans la pièce centrale du 1^{er} étage engendre d'une part la suppression d'un manteau de cheminée décoratif patrimoniallement intéressant et d'autre part l'ensemble des moulures qualitatives du plafond ;

Considérant que l'aménagement de 3 marches depuis la chambre 3 au 2^è étage permet d'accéder à la terrasse implantée sur la toiture plate, sans modifier le niveau de celle-ci ;

Considérant que ce petit escalier n'entrave pas l'habitabilité de la chambre, vu sa superficie généreuse (22,2m²) ;

Considérant que la terrasse existante au 2^è étage est réduite afin d'éviter toute dérogation au Règlement régional d'urbanisme, et afin d'éviter des vues préjudiciables vers les voisins immédiats, que la partie non exploitée de la



plateforme sera végétalisée de manière extensive, que cet espace extérieur induit dès lors peu d'impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la fermeture de la baie centrale au 2^e étage accentue la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les deux chambres, qu'elle permet toutefois de créer deux chambres distinctes bénéficiant de superficies importantes (22,2m² et 24,8m²), d'une hauteur sous plafond élevée (3,66m²) et disposant chacune d'elle d'un espace extérieur ;

Considérant que l'aménagement des deux chambres au 3^e étage induit une dérogation importante à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre située côté rue (éclairage possible uniquement pour 4,45m²), et une petite dérogation pour la chambre côté jardin ;

Considérant que la dérogation pour l'éclairage au niveau de la chambre arrière peut être supprimée par l'agrandissement de la fenêtre de toit existante ou par l'ajout d'une fenêtre de toit, qu'il y aurait lieu de prévoir une fenêtre de toiture supplémentaire pour la chambre avant et de revoir l'aménagement de la 7^e chambre en conséquence ;

Considérant que la terrasse proposée dans le gabarit de la toiture arrière déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et induit des nuisances visuelles problématiques vis-à-vis du voisin de droite et sur l'intérieur de l'îlot, qu'il y aurait lieu de retrouver un recul de 1,90m depuis les limites mitoyennes et de se conformer à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour sa profondeur en la positionnant entièrement dans le volume de la toiture ;

Considérant que les deux petites lucarnes en toiture avant semblent dater de la construction d'origine et s'intègrent dans le style architectural de la maison ;

Considérant que la représentation de la façade avant est peu précise et ne montre pas tous les détails architecturaux tant au niveau du parement que des menuiseries, mais que le projet ne vise aucune modification de cette dernière ;

Considérant que la note explicative précise que la maison préserve son utilisation en tant que maison unifamiliale de 7 chambres, à destination de la famille et des amis ;

Considérant en conclusion que le but du projet est d'améliorer le confort de cette maison unifamiliale selon les normes actuelles tout en préservant au maximum les décors intérieurs ;

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

- **Maintenir le petit escalier du 1^{er} étage menant à la salle de douche ;**
- **Supprimer la salle de bain de la pièce centrale au 1^{er} étage et les cloisonnements qu'elle induisait ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les chambres du 3^e étage ;**
- **Revoir l'aménagement de la terrasse arrière sous combles dans le gabarit de la toiture, sans déroger à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et en prévoyant un recul de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes ;**
- **Maintenir apparents tous les éléments de décors intérieurs existants (cheminées, décors muraux, plafonds moulurés, menuiseries, ...) à chaque étage ;**
- **Indiquer l'emplacement de la chaudière et son évacuation en veillant à se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**
- **Préciser l'usage du local polyvalent au sous-sol ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**
- **Réaliser la toiture végétalisée extensive sur la toiture de l'annexe au 2^e étage telle que représentée sur les plans ;**

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 et proposition PEB).



Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (pour les deux auvents), à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (pour l'accès au local vélos et pour la cuisine s'il y a lieu), à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (pour le séjour, le petit boudoir à l'entresol et les deux chambres du 2^e étage), sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-32** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et placer une enseigne parallèle à la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het volume en het plaatsen van een evenwijdig uithangbord

Chaussée de Waterloo 10

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mustafa Hascelik
N° dossier : PU2023-32 / 13/AFD/1892291

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023, 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 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)

DEROGATIONS :**Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.10(superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses

art. 46A (Enseignes et publicités)

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 qu'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 : commerce au rez-de-chaussée, 3 logements aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2003-4) portant sur la transformation d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en un immeuble de 3 appartements avec rez-de-chaussée commercial et avec modification du volume ;



Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : vitrine commerciale, division des châssis, revêtement de façade, logements, véranda en façade arrière, etc. ;

Considérant le procès-verbal d'infraction PV13-3/19 dressé le 9/01/2009 suite à cette visite ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-18/18 dressé le 22/03/2018 pour le maintien des infractions du PV13-3/09, le non-respect des conditions du permis d'urbanisme PU2003-4 par le placement d'enseignes non conformes, le non-respect des normes du RRU et la réalisation de travaux structurels ;

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

- Fusionner les logements du 2^{ème} et du 3^{ème} étage pour créer un duplex de 3 chambres ;
- Privatiser la cage d'escalier sur le palier du 2^{ème} étage ;
- Aménager des escaliers à chaque étage ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier la division des châssis de la façade avant ;
- Modifier la devanture du rez-de-chaussée commercial ;
- Construire un volume maçonné en lieu et place de la véranda du 3^{ème} étage ;
- Diminuer le volume d'annexe du 2^{ème} étage ;
- Placer une enseigne parallèle à la façade ;
- Cloisonner l'espace de rangement ;
- Créer un dégagement entre la surface commerciale et l'escalier pour garantir un accès au sous-sol pour les logements.

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023 ;

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

Considérant l'historique de l'immeuble :

- PU2000-151 : refus de permis pour la démolition / reconstruction de l'immeuble ;
- PU2003-4 : permis, partiellement octroyé, pour la transformation d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en immeuble à 3 appartements avec rez-de-chaussée commercial avec modification de volume (enseigne refusée, annexes non réalisées) ;
- PV13-3/09 : PV de constat d'infraction portant sur la modification de la vitrine commerciale, la modification de la terrasse au 1er étage, l'aménagement d'une terrasse au 2e étage, l'aménagement d'un logement non conforme au Règlement régional d'urbanisme et l'aménagement d'une véranda ;
- PU2009-295 : refus de permis de régularisation pour modifier le volume et modifier la façade avant ;
- PU2012-119 : demande de permis pour modifier la devanture commerciale, les enseignes, les logements et le volume classée sans suite ;
- PU2014-38 : refus de permis de régularisation pour modifier la devanture commerciale, placer une enseigne, modifier les logements et modifier le volume ;
- PV13-18/18 : PV de constat d'infraction pour le maintien des infractions du PV13-3/09, le non-respect des conditions de permis d'urbanisme PU2003-4 par le placement d'enseignes non conformes et la réalisation de travaux structurels ;
- PU2021-263 : refus de permis de régularisation pour la modification du nombre et de la répartition des logements, des aménagements intérieurs avec travaux structurels, de la façade, du volume et pour le placement d'une enseigne parallèle à la façade (poursuite en l'état) ;



Considérant que la devanture commerciale existante en creux est supprimée et qu'une nouvelle devanture est proposée pour le rez-de-chaussée, qu'elle permet de retrouver l'alignement des façades de la chaussée et une certaine cohérence architecturale ;

Considérant toutefois que la division tripartite de cette nouvelle vitrine est peu qualitative, qu'il y aurait lieu de maintenir la porte d'entrée latérale et de supprimer le montant vertical de la partie fixe ;

Considérant également l'absence de soubassement en pierre bleue conformément aux devantures de la rue, qu'il y aurait lieu d'en rétablir un au niveau de la partie fixe et d'assurer sa continuité en prévoyant une allège pleine pour la porte d'entrée dudit commerce ;

Considérant que des éléments structurels sont supprimés au niveau de ce rez-de-chaussée commercial, que ces modifications ne soulèvent pas de remarques ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'enseigne parallèle à la façade, que celle-ci induit cependant une dérogation à l'article 46A (enseignes et panneaux publicitaires) du Règlement Communal sur les Bâtisses dans le sens où elle situe à moins de 1 m de la mitoyenneté de droite ;

Considérant toutefois que l'enseigne présente une intégration acceptable en ce qu'elle s'aligne à la baie de la vitrine, que la dérogation est acceptable, que celle-ci semble toutefois masquer une partie du châssis de la devanture et qu'il y a lieu de réduire légèrement sa hauteur ;

Considérant accessoirement qu'il y a lieu de veiller, au vu du reportage photographique extérieur, à respecter l'article 34 (baies) du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et donc à ne pas occulter plus de 50% de la vitrine commerciale avec des publicités ;

Considérant qu'un couloir est cloisonné le long de la cage d'escalier commune afin d'accéder au sous-sol, que ce couloir empiète sur la surface commerciale, que la porte d'accès de ce couloir mesure 61cm de large, qu'elle est dès lors difficilement praticable et qu'il y a lieu de revoir ses dimensions ;

Considérant que cette chicane est peu qualitative mais qu'elle est nécessaire pour garantir l'accès aux espaces de rangement privés au sous-sol pour les habitants des logements ;

Considérant en effet que le sous-sol est aménagé afin de proposer 1 cave par logement de taille généreuse, que cela permet de compenser de la sorte l'absence de local de rangement commun (vélos / poussettes) ;

Considérant que la cage d'escalier a été modifiée sur l'ensemble des niveaux et que l'escalier d'accès au sous-sol est désormais un escalier quart tournant ;

Considérant que la présente demande vise à modifier légèrement les aménagements du logement 1 chambre du 1er étage et de fusionner le 2^{ème} étage et le 3^{ème} étage pour en faire un duplex de 3 chambres ;

Considérant que cette proposition rencontre ainsi sur le principe la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que les aménagements du logement du 1er étage ne diffèrent pas fondamentalement de la situation de droit, que l'emprise de la terrasse est réduite et que 2 fenêtres de toiture sont installées dans le séjour et dans la salle à manger/cuisine afin d'en améliorer l'éclairage ;

Considérant que la chambre en façade avant présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et qu'il s'agit d'une situation légalement octroyée par le permis d'urbanisme de 2003 ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée à partir du 2^e étage pour accéder au duplex ;

Considérant que le 2^{ème} étage est entièrement dédié aux pièces de jour, que le séjour dans la pièce avant présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et compensée par la superficie et la hauteur sous plafond généreuse des pièces de vie ;

Considérant qu'au 3^{ème} étage se situent 3 chambres et une salle de bain, qu'elles sont conformes aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le PU2003-4 n'a été que partiellement mis en œuvre, que l'annexe du 2^{ème} étage est réduite et que l'annexe du 3^{ème} étage n'a pas été construite en maçonnerie et qu'en situation de fait, il s'agit d'une véranda ;



Considérant qu'au 3^{ème} étage, il est prévu de démolir la véranda pour construire un nouveau volume aligné au volume d'annexe du 2^{ème} étage ;

Considérant que le nouveau volume engendre des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que ce volume a toutefois déjà été autorisé dans le permis PU2003-4 et qu'au vu de la configuration du voisinage son impact est limité ;

Considérant que la façade au niveau des étages ne respecte pas non plus les plans et impositions du permis ;

Considérant que des châssis en aluminium étaient prévus ainsi qu'un cimentage de teinte blanc cassé pour les étages, que le projet prévoit le maintien d'une brique et des châssis en bois de teinte rouge ;

Considérant que le maintien de châssis en bois est bienvenu, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir un cimentage de teinte claire pour la façade aux étages afin de retrouver une harmonie des façades de la rue ;

Considérant que l'ensemble de la parcelle est imperméabilisé, que les toitures plates sont végétalisées, qu'aucun détail technique n'est toutefois renseigné quant à leur mise en œuvre (pas visible en coupe) ;

Considérant qu'une végétalisation extensive des toitures plates existantes et semi-intensive de la toiture plate projetée serait bienvenue, le bien étant situé en zone d'aléa élevé d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement ;

Considérant 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 l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée ne fait pas partie de la demande ;

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:

- **Supprimer le montant vertical de la partie fixe de la devanture commerciale et prévoir un soubassement en pierre bleue ainsi qu'une allège pleine pour la porte d'entrée du commerce ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;**
- **Réduire la hauteur de l'enseigne parallèle afin de ne pas masquer le châssis de la vitrine commerciale ;**
- **Veiller à respecter l'article 34 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et de pas obturer plus de 50% de la vitrine avec des publicités ;**
- **Augmenter la largeur de la porte d'entrée du couloir d'accès au sous-sol ;**
- **Prévoir un cimentage de teinte claire pour les étages de la façade avant ;**
- **Prévoir une végétalisation extensive pour les toitures plates existantes et semi-intensive pour la toiture plate de l'annexe projetée ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais.**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I en 6 exemplaires, statistique et proposition PEB).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et l'art. 46A du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-144** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles vers un bar à vins avec petite restauration, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager un balcon et modifier le mur mitoyen du côté du n°9 / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van een handelszak tot een wijnbar met kleine restauratie, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel, het plaatsen van een terras en het wijzigen van de afscheidingsmuur (n°9)

Chaussée de Waterloo 11

Demandeur / Aanvrager : Lenimo - S.P.R.L. – M. Frederic NICOLAY

N° dossier : PU2023-144 / 13/AFD/1907429

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023, 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 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 Régional d'Urbanisme – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.8 (WC)

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 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 le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-126) qui visait à changer la destination du commerce du n°11 (librairie) en activité productive artisanale (atelier de fabrication de produits de boulangerie avec comptoir de vente), placer un conduit de cheminée non domestique et un escalier en intérieur d'îlot, changer l'utilisation du commerce du n°7-9 de petite restauration en restaurant, étendre et relier les commerces au sous-sol, faire des travaux structurels, aménager une terrasse et modifier les aménagements du logement au-dessus de la boulangerie ;

Considérant que ce permis a été refusé en date du 26/07/2023 au vu de l'absence de plans modifiés introduits en réponse à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 30/03/2021 ;



Considérant que la présente demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles vers un bar à vins avec petite restauration, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager un balcon et modifier le mur mitoyen du côté du n°9 et plus précisément :

- Placer une hotte à usage non domestique ;
- Etendre l'activité commerciale au sous-sol ;
- Décaisser l'espace en cave de 20cm afin d'en améliorer la praticabilité ;
- Cloisonner des sanitaires au sous-sol à des fins commerciales ;
- Revoir les aménagements du logement unifamilial ;
- Créer une nouvelle cage d'escalier indépendante pour le logement aux étages ;
- Créer un nouvel escalier interne au logement pour accéder aux combles ;
- Démolir la couverture de cour complète afin de rétablir une zone de cour et jardin ;
- Modifier la devanture commerciale ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;
- Aménager un balcon en façade arrière pour le logement unifamilial ;
- Démolir des murs mitoyens et les reconstruire sur une hauteur de 40cm avec une grille de 120cm ;
- Percer le mur mitoyen en fond de parcelle du côté du n°7 et créer un escalier d'accès au jardin public en intérieur d'îlot ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023 ;

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

Considérant que le bien concerné par la demande se situe à proximité de la Porte de Hal, que l'intérieur d'îlot dans lequel il s'inscrit est en grande partie dédié à un jardin public communal accessible depuis la rue Vanderschrick ;

Considérant que le PU2018-126 a globalement été mis en œuvre malgré que ce dernier ait été refusé faute de compléments ;

Considérant que le permis d'urbanisme octroyé en 1979 et portant sur la modification de la façade avant ne prévoyait pas d'accès indépendant pour le logement des étages, que la présente demande vise à résoudre cette situation ;

Considérant en effet qu'une nouvelle circulation privée pour le logement a été aménagée, que l'entrée du commerce ne se situe pas dans l'alignement de la façade et que cela permet de créer un accès pour le logement depuis ce renforcement, que les travaux ont déjà été réalisés ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial pour y installer un bar à vins, qu'il est également prévu d'étendre ce dernier au sous-sol pour y organiser occasionnellement une table d'hôte ;

Considérant que la dalle de sol est décaissée de 20cm afin d'atteindre une hauteur sous plafond plus confortable pour cette salle destinée à la clientèle, que les sanitaires du commerce y sont également aménagés ;

Considérant que ce changement d'utilisation ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier), qu'il y aura toutefois lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances de ce type de commerce pour le voisinage (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...)

Considérant qu'une hotte à usage non domestique est placée, que le conduit de cette dernière longe la façade arrière et est conforme à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant qu'en situation de fait et de droit, l'ensemble de la parcelle est construit, que le projet prévoit de démolir une grande partie de l'annexe du rez-de-chaussée afin de retrouver de la pleine terre, que cette intervention est bienvenue dès lors qu'elle améliore les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ainsi que la gestion des eaux pluviales ;

Considérant qu'une baie est percée dans le mitoyen du n°7-9 et qu'un escalier permet d'accéder au jardin de l'immeuble voisin, que cet escalier est dérogoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il est construit au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant qu'aucun formulaire d'annexe II n'a été envoyé au propriétaire du n°7-9, que la liaison des 2 jardins fait peu de sens dès lors que ces espaces extérieurs ne peuvent en aucun cas être accessibles à la clientèle des commerces et doivent garder une fonction de strict agrément visuel, que cette exploitation engendrerait d'importantes nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant également que le plan du rez-de-chaussée du n°7 ne correspond pas à la situation réelle, qu'une annexe au restaurant a été construite et qu'il y a lieu de mettre les plans et le reportage photo à jour en conséquence ;



Considérant également que le mur mitoyen donnant sur le n°7-9 et sur le jardin Vanderschrick est démolit et reconstruit sur une hauteur de 40 cm à partir du sol du jardin privatif et que ce mur est surmonté d'une clôture végétalisée (cf. reportage photographique), que cela permet d'ouvrir visuellement le nouveau jardin sur l'intérieur d'ilot ;

Considérant qu'aucun formulaire d'annexe II n'a été fourni pour avertir la commune de Saint-Gilles de l'intervention au niveau du mitoyen en fond de parcelle, qu'il y aurait lieu de maintenir un mur mitoyen maçonné d'une hauteur de 1,90m dans les règles de l'art ;

Considérant que le logement unifamilial est maintenu aux étages, que les pièces de jour sont aménagées au 1er étage sous la forme d'un espace indifférencié, que ce séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est inhérente à la configuration des baies d'origine et qu'elle est compensé par le caractère traversant de cet espace ;

Considérant que seul un WC et un rangement sont cloisonnés sur ce niveau, que le WC est dérogatoire à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il n'existe pas de sas entre ce dernier et l'espace salle à manger, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant qu'un balcon est construit en façade arrière et qu'il est prévu de rehausser le mitoyen (n°7-9) pour atteindre une hauteur de 1,90m sur 1,60m et ainsi limiter les vues préjudiciables pour le voisinage ;

Considérant que ces travaux entraînent une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que le balcon et la rehausse qu'il implique dépassent de plus de 3 mètres la construction voisine la moins profonde, que la rehausse est toutefois limitée et permet à un logement de 5 chambres de bénéficier d'un petit extérieur bienvenu ;

Considérant que la représentation du bâtiment de droite est erronée, qu'une terrasse a été octroyée au 1er étage par le PU2019-260, qu'il y a lieu de mettre à nouveau les plans à jour ;

Considérant que 2 chambres et une salle de bain sont aménagées au 2^{ème} étage, que les pièces habitables dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'une situation autorisée par permis (hauteur identique sur l'ensemble de l'étage) et que le faux plafond existant est démonté pour améliorer la situation ;

Considérant que la chambre à l'arrière déroge également à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation nuit à son habitabilité ;

Considérant qu'une nouvelle circulation est créée sur le palier du 2^{ème} étage pour atteindre les combles où sont aménagées 3 chambres et une 2^{ème} salle de bain, que la chambre 5 en façade avant présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme que cette situation peut être résolue par la mise en place d'une fenêtre de toiture adéquate ;

Considérant que la façade actuelle n'a pas été réalisée conformément aux derniers permis octroyés, qu'elle présente toutefois une intégration satisfaisante ;

Considérant que les documents graphiques fournis ne sont pas légendés et qu'il y a lieu d'y remédier afin de pouvoir statuer sur la demande ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation élevé sur les cartes de Bruxelles Environnement, que le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales serait nécessaire ;

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

- **Mettre à jour la représentation des constructions de la parcelle du n°7-9 en y représentant l'extension réalisée au rez-de-chaussée, la terrasse au 1^{er} étage et la rehausse du bâtiment ;**
- **Mettre à jour le reportage photo conformément à la situation actuelle ;**
- **Fournir une annexe II adressée à la commune de Saint-Gilles concernée par l'intervention au niveau du mitoyen en fond de parcelle et y maintenir un mur de clôture mitoyen d'une hauteur d'1,90m ;**
- **Supprimer l'escalier extérieur vers la parcelle du n°7-9 ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances du commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) ;**
- **Ne pas autoriser l'accès à la zone de cours et jardins à la clientèle du restaurant et du bar à vin et ne pas l'utiliser à des fins commerciales ;**
- **Se conformer à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le WC du 1^{er} étage ;**
- **Se conformer à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre 5 sous les combles et la chambre arrière au 2^e étage ;**



- **Légender les documents graphiques ;**
- **Prévoir le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais.**

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

Les dérogations à l'article 4 du Titre I et à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-84** : changer l'utilisation d'un restaurant en commerce de service (agence immobilière) et modifier la façade / het wijzigen van het gebruik van een restaurant naar dienstenhandel (immokantoor) en het wijzigen van de gevel

Chaussée d'Alsemberg 59

Demandeur / Aanvrager : PORTALIS GROUP - S.P.R.L. (El Ayadi)

N° dossier : PU2023-84 / 13/AFD/1900286

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023, 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

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

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

DEROGATIONS :

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

art. 16 (Portes)

art. 43 (Volets)

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 du bien : rez-de-chaussée commercial (restaurant) et 2 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un restaurant en commerce de service (agence immobilière) et modifier la façade et plus précisément :

- Aménager une agence immobilière au lieu du restaurant ;
- Placer un caisson à volet ;
- Placer une grille au niveau de l'entrée de l'immeuble ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023 ;

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

Considérant que l'utilisation en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure, que la création de l'agence immobilière est acceptable en ce que le commerce est compatible avec la zone d'habitation et est situé en zone de liseré de noyau commercial, telles que définies dans le PRAS ;



Considérant que la taille du commerce est restreinte, qu'il bénéficie aux habitants et au quartier, qu'il se trouve à proximité immédiate du pôle d'activités important de « la barrière de Saint-Gilles » et que des commerces au rez-de-chaussée se développent le long de cette première section de la chaussée d'Alsemberg ;

Considérant que la façade actuelle du rez-de-chaussée présente quelques divergences par rapport à sa situation légale (permis d'urbanisme de 1967) :

- La composition des portes d'accès (logement et commerce) a été modifiée
- L'imposte supérieure de la vitrine commerciale a été modifiée
- Un panneau plein vertical pour les boîtes aux lettres a été placé

Considérant que ces modifications semblent dater de l'époque de la mise en œuvre du permis de 1967 et sont dès lors très anciennes ;

Considérant également que ces modifications apparaissent déjà sur les photographies réalisées en 1995 avant l'entrée en vigueur du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que l'accès principal au bâtiment se caractérise par un retrait de la façade au rez-de-chaussée, que ce dernier est propice aux incivilités, que la présente demande prévoit le placement d'une grille fermée uniquement la nuit afin de combler cet espace résiduel ;

Considérant que le placement d'une grille pour l'entrée est envisageable mais que cet élément déroge à l'article 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que cette dérogation découle principalement de l'expression plus contemporaine de la grille, que le dessin proposé appauvrit l'expression de la façade en ce qu'il ne s'accorde pas aux éléments existants et qu'il convient de revoir son expression afin d'offrir une meilleure intégration à l'ensemble (coloris, matériaux, divisions, ...) ;

Considérant que le projet prévoit également le placement d'un caisson à volet, que celui-ci déroge à l'article 43 du même Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'il altère la composition de la façade ;

Considérant que ce dispositif présente une saillie importante par rapport au plan de la façade, que son développement ne se limite pas seulement à la largeur de la partie commerciale du rez-de-chaussée et compromet, dès lors, l'accès à la partie résidentielle de l'immeuble quand ce dernier est fermé ;

Considérant que le placement de la grille constitue un dispositif sécuritaire suffisant, qu'il convient par conséquent de rendre le caisson imperceptible depuis l'espace public ou de le supprimer ;

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

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

- Revoir l'expression de la grille d'entrée afin de permettre une meilleure intégration à la façade du rez-de-chaussée et en fournir un détail plus précis ;
- Prévoir le caisson à volets à l'intérieur du volume bâti ou le supprimer ;

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



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-186** : modifier la porte d'entrée des logements / het wijzigen van de voordeur van de woningen
Rue Gisbert Combaz 31

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Michel Delvosalle
 N° dossier : PU2023-186 / 13/AFD/1913462

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation 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

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 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'article 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

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

- article 15 du RCUZ (Généralités)
- article 16 du RCUZ (Portes)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, 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 9 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-153) visant à modifier la porte d'entrée, que l'octroi de ce permis a été notifié en date du 21/03/2022 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 24/07/2023, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : la nouvelle porte d'entrée diffère de ce que représenté aux plans validés par le Collège des Bourgmestre et Echevins, conformément à l'avis de la commission de concertation, en termes de relief, de divisions et de proportions de celles-ci ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la porte d'entrée des logements et plus précisément :

- modifier la division et les proportions des carreaux en vitre martelée et des fentes à lettres ;

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



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2023 au 22/12/2023 ;

Considérant que les dérogations à l'article 15 (généralités) et 16 (portes) du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont minimales et résultent de contraintes techniques de menuiserie résolues en remontant les boîtes aux lettres et en modifiant par conséquent la proportion de la petite vitre centrale ;

Considérant que dans l'ensemble, la porte proposée présente une intégration satisfaisante ;

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

Les dérogations aux articles 15 et 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2023-12** : Transformer un immeuble de bureaux avec un parking en sous-sol de 17 emplacements en immeuble mixte de bureaux au rez-de-chaussée, de 37 logements aux étages et d'un parking de 34 emplacements en sous-sol, avec une diminution des volumes et réaménagement des abords. /
 Verbouwing van een kantoorgebouw met een ondergrondse parking die 17 staanplaatsen bevat, tot een gebouw voor gemengd gebruik met kantoren op de begane grond, 37 appartementen op de verdiepingen en een ondergrondse parking met 34 staanplaatsen, met volumereductie en herinrichting van de omgeving.
Avenue Brugmann 23 - 27

Demandeur / Aanvrager : BBR Belgique - S.P.R.L. (Monsieur Christian Stenuit)
 N° dossier : FD2023-12 / 13/PFD/1909256

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/11/2023 au 24/12/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

4 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes
 PPAS : /
 RCU : Règlement communal sur les bâtisses
 Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »
 Zone de protection : /

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- application de la 3.5.1 du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques;
- application de l'article 4 du Titre I du RRU : Profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 5 du Titre I du RRU : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
- application de l'article 6 du Titre I du RRU : Toiture (hauteur et éléments techniques)
- application de l'article 13 du Titre I du RRU : Maintien d'une surface perméable
- application de l'art. 175/15 du CoBAT: Projet soumis à RI au vu de l'annexe B :
 - 26/ garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteurs, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, ect., comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
 - 32/ Logements dont la superficie de plancher dépasse les 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteurs
 -
- application de l'art. 188/7 du CoBAT: MPP à la demande d'un RCU (RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la 21 du PRAS : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règlement/Patrimoine

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur d'une construction mitoyenne)
 Art.5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne)
 Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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

Art.7 (gabarit des constructions)
 Art.8 (hauteur des niveaux)
 Art.9 (rythme des façades)
 Art.11 (couverture des constructions)
 Art.12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades)
 Art.13 (matériaux de couverture)
 Art.15 (généralités)
 Art.16 (portes)



Art.17 (portes cochères)
 Art.18 (portes de garage)
 Art.25 (balcons et barres d'appui)

Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
 Attendu que le bien est dans le périmètre du RCUZ (Règlement communale d'urbanisme zoné) « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Attendu que le bien n'est pas repris à l'inventaire online du Patrimoine Architecturale de la région de Bruxelles-Capitale, qu'il n'est pas sur liste de sauvegarde et n'est pas classé ;

Considérant que le bien a déjà fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme similaire pour la « transformation d'un immeuble de bureaux avec un parking en sous-sol de 17 emplacements en immeuble résidentiel de 39 appartements avec surfaces de bureaux et parking de 34 voitures plus 3 motos », qui avait été octroyé le 24/10/2019 à la société Eiffage Development (PU ref : 13/PFD/651834) ; que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;

Attendu que le projet vise à transformer un immeuble de bureaux avec un parking en sous-sol de 17 emplacements en immeuble mixte de bureaux au rez-de-chaussée, de 37 logements aux étages et d'un parking de 34 emplacements en sous-sol, avec une diminution des volumes et réaménagement des abords ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2023 au 24/12/2023, enquête pendant laquelle il y a eu 4 réclamations introduites ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/11/2023 ;

Vu les avis d'Access and Go du 29/12/2023, estimant que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU ; qu'une des 2 places de parking PMR est placée à l'extrémité des emplacements ; qu'elle doit être rapprochée de la porte du sas ascenseur ; que la porte de toilette de l'espace bureau/polyvalent au RDC n'est pas desservie par une aire de rotation hors débattement de la porte ; que le sas doit être agrandi ; que les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu l'avis favorable sous conditions de la Commission de Sécurité ASTRID du 28/11/2023, où il n'est pas obligatoire de prévoir une couverture radioélectrique Indoor ASTRID ;

Vu le rapport d'incidences fait par le bureau d'étude « Advista », en septembre 2023 ;

Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête publique portent principalement sur les aspects suivants :

Usage

Remise en question de l'affectation logement dans cet ancien immeuble de bureaux qui a une typologie « 3 façades » avec des fenêtres et balcons donnant sur une venelle peu large qui le sépare de son voisin le n°29 de l'avenue Brugmann, engendrant ainsi une promiscuité avec les logements voisins (nuisances de bruit et d'odeur, de vues directes) ;

Au vu du grand nombre d'habitants prévus dans le projet du bâtiment n°23-27, comment sera géré le terrain commun à l'arrière du bâtiment n°29 qui ne possède aucune séparation physique avec le terrain du n° 27 et celui du bâtiment situé rue de la Glacière ;

Volonté de laisser libre accès le jardin commun proposé dans le projet au habitant de l'immeuble n°29 (qui est propriétaire d'une des parcelles) ; que ce libre parcours entre les jardins du n°27 A et B et du n°29 existe depuis la construction des immeubles ;

Laisser libre d'accès dans la venelle aux camions pour le remplissages des citernes mazout du bâtiment n°29, car elles se trouvent dans la venelle le long des jardins privatifs. Gestion de l'ouverture de la grille (en cas de sinistre, pour les citernes à mazout, accès vélos)

Mobilité

Problème d'accès pour les vélos pour les habitants du n°29 qui doivent passer inévitablement par la venelle pour accéder à leur local; L'ancien propriétaire avait décidé unilatéralement de fermer la grille de la venelle tous les soirs / nuits ainsi que le weekend, ce qui empêche de sortir ou rentrer les vélos des habitants du n°29 après les heures de bureau. Compte tenu du grand nombre d'emplacements pour les vélos que le projet prévoit en intérieur d'îlot, la copropriété du n°29 souhaiterait que le projet prévoit un moyen d'accéder à cette venelle même après la fermeture de la grille.

Gabarit

Le projet prévoit de rajouter un étage en plus ?



Intégration urbaine

Vis à vis direct de 37 appartements par rapport à leur voisinage. Malgré la largeur de l'avenue Brugmann, vis-à-vis important avec les balcons du projets situés en façade à rue par rapport aux maisons situées en face ; Les balcons du projet devraient être moins profonds pour ne pas être utilisés comme des espaces extérieurs et les garde-corps devraient être en « dur » ou en verre opaque pour protéger l'intimité des voisins situés en face. Les garde-corps de la terrasse du 7ème étage, devrait être suffisamment en retrait pour éviter les vues plongeantes trop intrusives. L'avenue Brugmann est large, néanmoins, en l'état, autant de vis-à-vis sur les espaces de vie des maisons en face impacteraient fortement notre intimité et particulièrement lors de l'utilisation d'éclairage artificiel.

Soutien

Beau projet pour le quartier d'un point de vue intégration urbanistique et contemporaine .

Situation existante :

Considérant que le bâtiment existant abrite l'actuelle siège du groupe Valens ; qu'il est composé d'un volume principal côté rue de gabarit R+7+ cabanons techniques (BLOC A) et d'un volume arrière en intérieur d'îlot de gabarit R+3 (BLOC B) ;

Que le volume principal est mitoyen à sa droite (au nord) avec une maison de type Bruxelloise de gabarit R+2+T (n°21) ; qu'à sa gauche (au sud), un passage carrossable vers l'intérieur d'îlot le sépare d'un immeuble à appartements de gabarit R+6+T (n°29) ;

Considérant qu'en situation existante, la parcelle en intérieur d'îlot possède un grand parking extérieur (37 places) au rez-de-chaussée et un parking en sous-sol (17 emplacements), avec des espaces archives et des locaux techniques ; qu'ainsi, la parcelle est, en situation existante, quasi entièrement minéralisée ;

Objet de la demande :

Considérant que l'enjeu du projet est de transformer et de réadapter un immeuble de bureaux existant pour en faire un immeuble mixte avec 37 logements et un espace bureaux au rez-de-chaussée ; que cette transformation s'insère dans le bâti existant en réduisant les volumes des extensions arrière et en rehaussant légèrement les niveaux des acrotères de la toiture et du cabanon technique pour des raisons de mise en œuvre technique ; que les abords des deux parcelles (n° 370c10 et n° 370g10) sont verdurisés et réaménagés avec une augmentation des surfaces perméables pour proposer des espaces extérieurs qualitatifs aux habitants ;

Que le sous-sol, qui possédait 17 emplacements de parking, est transformé pour accueillir 34 nouveaux emplacements voiture, afin de permettre au rez-de-chaussée le réaménagement du parking extérieur en jardin ;

Que le projet prévoit 56 emplacements vélo dont 6 vélos cargos couverts au rez-de-chaussée du bloc A et 18 emplacements vélo couverts dans un local vélos en intérieur d'îlot ;

Considérant que les 37 logements sont répartis dans les deux blocs (A et B) ; que la surface des bureaux au rez-de-chaussée dans le bloc A est de de 332 m² ;

Motivations :

Considérant que le bien a déjà fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme similaire octroyé en octobre 2019, mais qui n'avait pas été réalisée ; que ce n'était pas le même demandeur ;

Que le nouveau demandeur présente aujourd'hui un projet comparable à celui qui avait été octroyé, mais en améliore une série d'éléments ;

Que le projet prévoit toujours de conserver la structure du bâtiment existant pour le transformer et l'adapter au nouveau programme (immeuble mixte de logements et d'un bureau) ;

Considérant que par rapport au permis précédent, le bâtiment proposé aujourd'hui s'intègre mieux dans son contexte en utilisant d'autres matériaux et teintes, et en supprimant les balcons en porte-à-faux en façade à rue ;

Que l'aménagement des logements est revu pour améliorer leur qualité avec de meilleures orientations, de plus grandes surfaces, et en offrant un plus grand nombre d'appartements traversants ;

Que le local vélos est agrandi et mieux agencé permettant également d'améliorer la qualité de l'espace bureau au rez-de-chaussée ; que l'espace vert aménagé dans les abords est perméable dans l'ensemble moyennant des toitures



vertes intensives sur la dalle du parking et en augmentant le taux de pleine terre sur l'accès au site de manière à infiltrer les différentes eaux de pluie.;

A/ Affectation-programme

Considérant qu'en situation existante l'immeuble a une surface de 4693m² de bureaux ; que le projet prévoit de transformer l'immeuble en 4097m² de logements et 321m² de bureaux ;

Considérant que les zones mixtes peuvent être affectées aux logements ;

Qu'elles peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives ; que la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000m² dans lesquels les bureaux et les activités productives ne peuvent dépasser 500 m² ;

Qu'ainsi le projet s'inscrit dans les prescriptions du PRAS correspondant à sa zone en prévoyant un projet mixte de logements et de bureaux, avec le réaménagement des abords et une réduction des volumes hors-sol ;

Considérant que la conciergerie, se trouvant sur la parcelle n°370g10, ne fait pas partie du projet et de la présente demande de permis d'urbanisme ; que la situation de cet immeuble ne changera pas par rapport à la situation actuelle, identique à celle autorisée dans le permis d'urbanisme délivré en 2019 ; que son affectation restera logement (pour le concierge) au niveau R+1, avec un parking vélos au rez-de-chaussée ; qu'il n'y a pas de vis-à-vis avec le nouveau bâtiment B car sa terrasse est orientée ouest, à l'arrière du volume de la conciergerie ; qu'il y a une distance de plus de 11 mètres entre les balcons du projet et la façade de la conciergerie ;

B/ Implantation - gabarit - expression architecturale

Considérant que le projet propose de conserver l'ossature des bâtiments existants en les modifiant ponctuellement à certains endroits pour pouvoir y intégrer le programme ;

a/ Bloc A :

Considérant que le bâtiment A présente déjà en situation existante de droit un gabarit dérogeant aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU et à l'article 7 du RCUZ ; qu'en conservant le bâtiment existant pour y intégrer le nouveau projet, ces dérogations sont dès lors maintenues;

Que ces dérogations sont légèrement accentuées avec la rehausse de 42cm des acrotères du 7^{ème} étage disposé en attique par rapport à la rue, et du cabanon technique en toiture ; que ces deux niveaux sont démolis et reconstruits sur la même emprise du bâti existant, en conservant le noyau central;

Que cette intervention va permettre le regroupement des cabanons techniques existants en un seul volume central abritant les accès et les techniques intérieures (ballons, collecteurs, adoucisseur, TD elec), et libérer de l'espace pour la mise en place d'une toiture verte extensive et le placement d'équipements techniques extérieurs (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques) ; qu'il est nécessaire de mettre une toiture verte de type extensif pour pouvoir placer des panneaux solaires au-dessus ; que cela permet d'améliorer le confort et l'esthétique du projet ;

Qu'en plan il est indiqué qu'au-dessus du cabanon technique il y a une toiture plate ; que lors de la séance de commission de concertation, le demandeur explique que ce cabanon est à ciel ouvert pour une bonne ventilation des équipements; qu'il y a lieu de corriger les documents graphiques ;

Que cela permet aussi d'améliorer la hauteur libre sous plafond pour ce 7^{ème} étage en passant de 2,57m à de 2,70m, et offre une sortie de plain-pied vers l'aménagement des toiture-terrasse, améliorant la qualité des logements de cet étage ;

Qu'ainsi le projet est inclus majoritairement dans le volume existant mis à part l'étage penthouse (R+7) et l'étage technique, qui sont tous deux rehaussés de 42 cm pour des raisons techniques, mais aussi de stabilité pour mettre en place ces nouveaux équipements ;

Que le rapport d'incidences mentionne que cette légère rehausse n'a pas d'incidences sur la perspective depuis l'Avenue Brugmann ; que le bâtiment, de par son architecture soignée et son dernier étage en retrait, s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ;

Qu'ainsi le projet accentue de 42cm les dérogations déjà existantes du bâtiment aux articles 5 et 6 du titre I du RRU, et à l'article 7 du RCUZ, en dépassant de plus de 3m le voisin mitoyen le plus bas (n°21) et le voisin mitoyen le plus haut (n°29) (façade avant + toiture) ;

Considérant que l'article 6 du Titre I du RRU prévoit aussi que « la toiture du bâtiment doit comprendre et intégrer les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs » ; Que dans le projet cet étage technique n'est pas intégré dans la toiture, dérogeant ainsi à cet article 6;



Qu'en situation existante, les locaux techniques du bloc A sont dispersés en toiture, dans divers cabanons, situés au-dessus de l'étage R+7; qu'en démolissant-reconstruisant ces 2 niveaux le projet envisage de garder cette même disposition « R+7+ cabanon technique au-dessus » mais en rassemblant tous ces cabanons en un seul volume, traité de manière qualitative et implanté de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ; que cela permet l'installation de panneaux solaires et de toitures vertes extensives ;

Considérant que le projet transforme un immeuble existant ; que la configuration de cet étage en attique avec ses éléments techniques au-dessus de lui est une situation existante et déjà dérogatoire ; que la démolition reconstruction de ces éléments permet d'améliorer le confort technique et la stabilité du bâtiment, tout en permettant une végétalisation extensive des toitures ; que le dépassement de 42cm est limitée et minime ; qu'ainsi ces dérogations à l'article 5 et 6 du Titre I du RRU et à l'article 7 du RCUZ sont acceptables ;

Considérant que le bâtiment existant présente déjà une profondeur dérogeant à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne à le dépassement très clair de la profondeur de ses deux immeubles mitoyens ; que cette dérogation est maintenue, en conservant l'ossature des deux blocs existants ; qu'ainsi il s'agit d'une situation existante, autorisée et maintenue ; qu'au niveau du bâtiment principal, l'extension arrière, entre les axes 08 et 10, est démolie au R+1 afin d'offrir des terrasses privatives aux appartements; que cela permet de réduire le volume de cette extension en intérieur d'îlot ; que des extensions en façade arrière du bloc B (à partir de l'axe 14) sont aussi démolies au RDC/R+1 afin de simplifier l'architecture du volume, de créer des terrasses et d'agrandir la surface perméable de la parcelle; qu'ainsi malgré la légère rehausse du bâtiment principale, le volume total de la construction est diminué, grâce à la démolition partielle de certains volumes à l'arrière, améliorant la situation existante dérogatoire ; qu'ainsi cette dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU déjà existante est allégée ; qu'elle est acceptable dans ce nouveau projet;

b/ Bloc B :

Considérant que le bloc B (R+3), situé en intérieur d'îlot, est plus petit que le bâtiment principal (R+7+éléments techniques) ; qu'une rehausse du niveau d'acrotère de +75cm est réalisée sur ce bâtiment afin de permettre l'isolation de la dalle de toiture existante (entre les axes 10 -14), ainsi que l'intégration des sorties des trémies contre la façade Nord à l'axe D (voir coupes AA et BB) ; que cette rehausse des acrotères déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ; qu'elle est peu impactante et améliore le confort énergétique de ce bâtiment existant ; que cette dérogation est acceptable ;

Que la note mentionne que la verdurisation de la toiture sur les dalles conservées n'est pas possible en raison des surcharges admissibles ; que pour améliorer l'aspect visuel de cette toiture, visible par le voisinage et les futurs habitants de l'immeuble, il serait nécessaire d'y intégrer au moins une toiture végétalisée extensive ; Qu'au R+5 des terrasses sont aménagées sur le toit du bloc B (entre les axes 8-10) pour l'usage privatif de deux appartements situés dans le bloc A; que cela est trop impactant en intérieur d'îlot, donnant un effet « promontoire » sur l'ensemble de l'îlot (parcelle du projet + parcelle voisine du n°29) ; qu'il y a lieu de retirer la terrasse de l'appartement de 2 chambres A.5.4, qui a déjà une loggia en façade arrière et de réduire celle de l'appartement de 3 chambres A.5.3 située devant la baie de son séjour en maintenant une distance par rapport aux façades du bâtiment du bloc B et réduisant sa profondeur à 4m;

L'intérieur d'îlot :

Considérant que le projet prévoit de mettre un local vélos accolé à la conciergerie, portant ainsi atteinte à l'intérieur d'îlot (0.6 du PRAS) ; que son emplacement contre le mur aveugle de la conciergerie lui permet d'impacter le moins possible cet intérieur d'îlot en s'intégrant correctement dans le jardin prévu au projet ; Que cependant sa construction à cet endroit-là engendre une dérogation de par sa profondeur à l'article 4 du TITRE I du RRU ; qu'il ne nuit pas le voisinage et ne porte pas atteinte à l'environnement des parcelles voisines ; qu'il permet d'offrir des emplacements vélos supplémentaires sécurisés aux futurs occupants du projet ; que l'ensemble de l'intérieur d'îlot est considérablement amélioré avec l'aménagement d'un jardin paysagé ; que son intégration dans cet intérieur d'îlot réaménagé est cohérente et acceptable ;

Que la note explicative mentionne que « son traitement architectural sera soigné » ; que cependant aucun document graphique ne représente l'expression architecturale de ce volume, ne permettant ainsi pas de juger de ses qualités esthétiques ; qu'il serait nécessaire de fournir un document (façades et/ou photomontages) nous montrant le traitement de ce volume en façade avec son intégration dans son contexte ;

Que le demandeur explique de sa note que cette dérogation avait d'ores et déjà été sollicitée et octroyée dans le cadre du précédent permis délivré ;

Considérant que le leitmotiv de ce projet est de conserver le bâtiment existant, dans une optique de développement durable, afin de lui redonner une nouvelle affectation ;

Que la note explicative mentionne que le demandeur et ses architectes ne disposent pas de plan de structure de la dalle existante (au-dessus du parking en sous-sol), et que des sondages sont impossibles à réaliser sans endommager l'étanchéité de cette dalle ; qu'ainsi la surcharge admissible sur cette dalle leur est inconnue ; Que sur base de l'utilisation existante de fait et de ce qui se faisait au moment de la construction dudit sous-sol, ils estiment que la surcharge utile actuelle serait de minimum 250 kg/m² (utilisation comme parking), et la surcharge permanente devrait de 100 à 150 kg/m² (étant donné que le complexe sur dalle est mince) ;



Que la situation projetée requiert toutefois une capacité portante nettement plus importante de l'ordre de 1000 kg/m² de charge utile pour le camion de pompiers, et de minimum 400 kg/m² de charge permanente (minimum 30 cm de terres) ; qu'ainsi pour une raison de stabilité, le projet prévoit de renforcer la dalle, les poutres et les colonnes du parking afin de permettre le passage des camions pompiers ou de déménagements, et l'aménagement des jardins avec des substrats d'épaisseurs admissibles entre 30 et 60cm, mais que cependant le renforcement de cette dalle ne permettra très probablement pas de prévoir au minimum 60 cm de terres arables sur la surface de cette dalle raison pour laquelle le demandeur sollicite une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ;

Que le projet propose des abords et des jardins qualitatifs, en supprimant le parking existant de plein air, en retrouvant des espaces de pleine terre et en prévoyant de nombreuses plantations diverses destinées à assurer le développement de la biodiversité ; que la transformation de cette situation existante de droit afin d'améliorer l'environnement de la parcelle et laisser la possibilité aux camions pompiers de circuler dans cet intérieur d'îlot pour la sécurité des logements rend cette dérogation acceptable ;

Considérant qu'en situation existante, la surface de pleine terre perméable est inférieure à 50% de la surface de cour et jardin ; que l'implantation et le périmètre de l'immeuble et de ses sous-sols sont conservés et inchangés ; que cela déroge à l'article 13 du titre I du RRU ; qu'ainsi cette dérogation est maintenue et sollicitée ; qu'il s'agit d'une situation existante ; que cette dérogation est acceptable ;

Façades :

Considérant que l'expression du bâtiment est complètement revue, afin de l'adapter à l'échelle de cette avenue Brugmann large de 22m, en lui apportant un langage mixte avec un rez-de-chaussée activé sur la rue avec la fonction bureau et avec un jeu de pleins et de vides harmonieux aux étages répondant à la fonction de logement ; que cela rythme la façade ;

Que une lecture d'ensemble est mise en valeur par un langage architectural lisible et unitaire, en réutilisant le langage vertical des façades de type classique qui se trouvent le long de l'avenue Brugmann ;

Considérant que l'immeuble principal (bloc A) est, dans un premier plan, rythmé verticalement par des trumeaux en brique de teinte grise et que chaque étage est divisé par un bandeau horizontal en panneaux minéraux naturels ou préfabriqués ; que le jeu de pleins et de vides renforce la verticalité de cette façade avec des loggias et de grandes fenêtres aux proportions équilibrées ;

Qu'en second plan, la façade du bloc A est traitée avec des menuiseries extérieures et des bardages en bois (l'intérieur des loggias, des allèges, l'étage penthouse...) ; que la matérialité et la couleur chaleureuse du bois apporte un contraste intéressant et élégant avec les matériaux minéraux de la façade ; que les garde-corps sont métalliques de teinte moyenne-foncée ; que le travail et le choix des matériaux redonnent une toute nouvelle allure à ce bâtiment, avec sobriété et élégance, effaçant celle de l'ancien immeuble de bureaux à l'expression plus horizontale ;

Considérant que le socle du bloc A (rez-de-chaussée) a fait l'objet d'une attention particulière au niveau de la liaison avec le 1^{er} étage ; que pour alléger ce socle, les fenêtres passent devant la poutre/linteau de reprise en haut du rez-de-chaussée ; que cette solution permet de diminuer l'impact visuel de la poutre de reprise en façade avant en la rendant plus légère et réduit le sentiment d'un rez-de-chaussée écrasé par l'ensemble du bâtiment ;

Qu'au niveau du bloc B, un jeu de plans et d'appareillages de briques rythment les façades en mettant en valeurs les allèges, les trumeaux et les fenêtres du projet ;

Considérant que le projet prévoit une nouvelle expression contemporaine de la façade, en discordance avec les prescriptions émises par les RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » ; qu'en conséquence le projet déroge à plusieurs articles du RCUZ ;

- A l'article 8 pour les hauteurs de niveaux qui ne suivent pas une hiérarchie avec des hauteurs dégressives partant du rez-de-chaussée aux étages ; qu'en effet dans le projet il n'y a pas de sens à mettre en place une hiérarchie entre les niveaux car le bâtiment n'est pas une maison de type bruxelloise avec un bel étage de réception et des étages supérieurs secondaires, mais dans la transformation d'un ancien bâtiment de bureaux aux niveaux similaires reconverti en logements en maintenant la structure ; qu'ainsi cette dérogation est acceptable ;

- A l'article 9 pour le rythme des façades dont « le rythme vertical s'affirme en façade principale par les travées dont la principale est plus large et plus marquée » et « le rythme horizontal se souligne par la présence de la corniche ouvragée qui forme le couronnement de la façade » ; qu'en effet la façade se compose d'un jeu de pleins et de vides qui se répète ; qu'il n'y a pas une travée principale qui en ressort et que le projet ne prévoit pas de corniche ouvragée mais un acrotère avec une finition de rive donnant un aspect épuré et sobre à l'expression contemporaine du bâtiment ; qu'ainsi cette dérogation est acceptable ;

- Aux articles 11 et 13 pour la couverture de la construction et ses matériaux ; qu'en effet dans son expression contemporaine et reprenant la même typologie de l'ancien bâtiment, le projet ne prévoit pas de toiture à deux versants en tuiles, en ardoises ou en matériaux métalliques, mais un toit plat ; qu'ainsi cette dérogation est acceptable ;



- A l'article 12 pour les matériaux de revêtement principal et le traitement des façades, dont les matériaux et principes constructifs suivants sont proscrits (les bardages en façade avant et les briques et céramiques de plaquage); que le projet prévoit un bardage en bois pour le dernier niveau en attique (R+7), des parements de brique de teinte grise et des bandeaux horizontaux en panneaux minéraux naturels ou préfabriqués ; que l'ensemble de l'expression de la façade est travaillée et soignée ; que le bardage en bois est seulement au dernier étage en recul, donc moins visible depuis la rue, rappelant les différents éléments en bois repris dans l'expression de la façade ; qu'ainsi cette dérogation est acceptable ;

- A l'article 16 pour les portes d'entrée qui ne répondent pas aux différents conditions émises par cet article du RCUZ, concernant la hauteur du vantail qui doit être respectée, l'alternance entre parties pleines et vitrées qui doit être respectée, le rapport de proportion ainsi que le rythme des panneaux qui doivent être respectés, et la structure de la porte est marquée par une différence de relief entre l'ossature et les panneaux, devant être en bois ou en métal peint ; que la structure d'une porte en bois se compose d'un assemblage de montants et de traverses enserrant des panneaux moulurés dont certains peuvent être remplacés par une vitre ; que le projet prévoit des doubles portes vitrées dont la menuiserie est en bois ; que cela reprend la typologie d'une porte d'immeuble à appartements ; que ce choix est cohérent dans le projet ; qu'ainsi cette dérogation est acceptable ;

- A l'article 24 pour les corniches et leur couronnement ; qu'en effet les corniches projetées ne répondent pas aux conditions imposées par l'article 24 car elles ne présentent pas un profil mouluré marqué et un surplomb d'au moins 0,35m par rapport au nu de la façade ; qu'il s'agit plutôt un profil de finition de rive pour éviter la dégradation du mur et non de véritables corniches au sens prévu par le RCUZ, comme un « ensemble d'éléments constructifs en saillie, couronnant un élément d'architecture » (glossaire du RCUZ) ;

Que cet immeuble de typologie « immeuble de bureaux » ne possède pas non plus en situation existante de fait et de droit de corniche de type de celle visée par la disposition précitée ; que l'expression contemporaine que propose le projet est traitée de manière sobre et élégante, s'intégrant au mieux à son contexte urbain ;

- A l'article 25 : Balcons et barres d'appui ; que les balcons et/ou les garde-corps projetés ne répondent pas tous aux conditions de cet article car certains ne sont pas centrés devant les baies ; que cela concerne les terrasses des appartements au dernier étage (R+7), où le garde-corps prenant appui sur l'acrotère couronne l'ensemble du bâtiment jusqu'en façade arrière longeant l'ensemble des terrasses ; qu'ainsi il n'est pas centré devant les baies qui sont en recul et peu visible depuis la rue; que le design des garde-corps dans l'ensemble du projet est sobre et léger visuellement ; que cela concerne aussi la façade arrière du bâtiment B qui offre des balcons/terrasses suspendus assez grands pour en profiter comme espace extérieur avec une table; que cela n'a pas d'impact visuel depuis l'espace public de la rue, ne déséquilibrant ainsi pas l'éventuelle cohérence architecturale de cette dernière ; que ces dérogations à l'article 25 sont acceptables ;

C / Aménagement - Organisation et circulation interne

Considérant que l'entrée des logements du bloc A se fait en façade avant depuis le trottoir de la voirie ; que celle du bloc B se fait depuis l'allée latérale carrossable d'accès à l'intérieur d'îlot (la venelle) ; qu'au niveau de l'accès, le projet prévoit de limiter la zone carrossable à son strict minimum, en verdurant le reste en mettant en évidence l'entrée principale de l'immeuble ;

Considérant que contrairement au bloc B, le bloc A ne possède pas de local poussettes différencié de celui des vélos ; que pour une question de confort et de sécurité il serait nécessaire de prévoir un local poussettes séparé ; Considérant que l'accès au jardin arrière peut se faire via l'allée latérale carrossable donnant accès à l'intérieur d'îlot, mais aussi via un accès direct depuis le local vélos au rez-de-chaussée du bloc A ;

Considérant qu'au sous-sol, le projet prévoit 34 emplacements de stationnement voiture, dont deux emplacements pour PMR, 37 caves individuelles, des locaux techniques (locaux-compteurs pour l'eau, l'électricité, le téléphone, les cabines hautes tensions, local entretien...), une citerne d'eau de pluie, un local commun pour l'entreposage des poubelles, et deux locaux « réserve » (un pour les bureaux et un pour les logements) ;

Considérant que le projet prévoit 70% d'appartements de grande taille (2ch et 3ch) et 30% de petites unités (studio et 1ch) ;

Que les appartements ont en majorité au minimum deux orientations, voire trois orientations (68%) ; que 12 appartements (32%) sont mono-orientés côté Est (4 appartements 1ch et 2 appartements 2ch) ou mono-orientés côté Ouest (4 studios et 2 appartements 2ch) ; que note explicative mentionne que cette configuration est liée aux contraintes constructives dont la structure est conservée et que les appartements mono-orientés sont très lumineux et qualitatifs ;

Bloc A :

Considérant que dans le Bloc A l'emplacement de l'ascenseur reste le même ; que celui de l'escalier est le même mais sa typologie change, passant d'un escalier en colimaçon à un escalier à quarts tournants ; qu'en situation existante il y a un deuxième escalier à environ 1m60 de la façade Sud, avec une distance de 5m entre les deux cages d'escalier ; que dans le nouveau projet il n'est pas nécessaire de garder ce deuxième escalier qui aurait rendu l'aménagement des logements et celui du bureau plus contraignant avec des espaces résiduels autour de lui; que le couloir de circulation aux étages est décalé par rapport à la situation existante ; qu'il est mis de l'autre côté de l'ascenseur et de l'escalier



afin de donner plus de profondeur aux espaces du côté de la façade à rue ; qu'ainsi le projet simplifie la circulation par rapport à l'existant et la centre au milieu de l'immeuble, engendrant l'aménagement de logements mono-orientés ; que ce sont surtout des petites unités de logements ; que c'est un projet de transformation d'un bâtiment existant devant s'adapter aux contraintes d'un contexte existant ;

Considérant qu'il existe un vis-à-vis en situation existante entre le bloc A et l'immeuble n° 29 de l'avenue Brugmann au travers de l'accès carrossable large de 6m ;

Que le projet propose d'implanter essentiellement les espaces de séjour/cuisine du bloc A soit côté jardin, soit côté avenue Brugmann, afin d'avoir majoritairement des chambres, considérées comme des espaces de nuit, en vis-à-vis par rapport à l'immeuble n°29 ;

Que seuls les appartements du bloc A situés à l'angle de la venelle (A.1.3, A.2.3, A.3.3 et A.4.3) ont une partie de leur séjour et leur loggia donnant sur la façade Sud de l'immeuble (façade côté venelle) pouvant créer un vis-à-vis avec le bâtiment n°29 ; que cependant les baies de ce séjour sont surtout orientées vers la loggia et donc vers l'avenue Brugmann ; que la baie du séjour et l'ouverture de la loggia qui sont situées sur la façade latérale sont en face de petits balcons peu exploités (par leur taille et leur orientation au nord) de l'immeuble n°29 ;

Que si le projet prévoyait une chambre à la place de ce séjour donnant sur une loggia, cela aurait été moins cohérent et qualitatif dans l'aménagement intérieur de l'appartement et que retirer la loggia aurait nuit à la composition de la façade avec son jeu de pleins et de vides positionné de façon équilibrée et harmonieuse ; qu'ainsi cette proposition d'aménagement est cohérente et compréhensible ;

Considérant qu'au R+7 les terrasses en façade avant des deux appartements sont séparées par une simple paroi ; que cela n'est pas une solution pérenne ; qu'il y a lieu de la supprimer et de créer une zone de toiture verdurisée entre les deux terrasses afin de les distancer, devant l'espace « salle de bain/espace rangement » de l'appartement A.7.2 ; qu'il est nécessaire de refermer latéralement ces terrasses par des garde-corps ; qu'il y a lieu aussi de supprimer la paroi pare-vue de la terrasse au niveau du mitoyen avec le n°21 ;

Considérant que la note explicative mentionne que le projet respecte dans son ensemble l'éclairage naturel des pièces de vie (superficie nette éclairante supérieure à 1/5ème de la superficie de plancher) grâce à la reconfiguration des façades en gardant l'ossature du bâti existant, mais que cependant un nombre limité d'appartements (19%) dérogent à l'article 10 du Titre II du RRU en ayant une surface éclairante insuffisante ;

Qu'ainsi la note mentionne que ces logements concernés présentent des superficies de plancher bien plus généreuses que les « normes minimales de superficie » établies par l'article 3 Titre II du RRU ; que la superficie éclairante résultant de la configuration existante du bâtiment permettrait l'éclairage des pièces limitées aux surfaces minimales RRU ; que cependant le projet propose des superficies de plancher plus importantes et qualitatives ; qu'ainsi, en favorisant des pièces de vie plus spacieuses, supérieures aux minima requis, certaines pièces ne présentent pas la surface éclairante de 1/5^{ème} par rapport à sa surface plancher ;

Qu'il s'agit des appartements A.1.1 (séjour/cuisine de 38m² > au 28m² requis + ch.1 de 18,3m² > au 14m² requis), A.1.2 (ch.1 de 16,8m²) ; A.1.3 (ch.1 de 15,9m²) ; A.1.4 (séjour/cuisine de 48,9m² + ch.1 de 14,2m², ch.2 de 9,1m² et ch.3 de 9,3m²) ; A.2.4 (séjour/cuisine de 40,7m²) ; A.3.4 (séjour/cuisine de 40,7m²) et A.4.4 (séjour/cuisine de 40,7m²) ; Que la note mentionne que pour l'appartement A.1.1, c'est la présence d'une importante poutre inversée existante en allège au premier étage dans la façade avant et latérale du bloc A, qui ne permet pas (ou presque pas) d'atteindre la surface éclairante nécessaire, avec une superficie de vitrage permettant d'éclairer 37,8 m² des 38,5m² de séjour et une superficie de vitrage permettant d'éclairer 15,2m² de plancher des 18,3m² de la chambre principale ; que cette différence est minime pour le séjour ;

Qu'il en est de même pour l'appartement A.1.2 ; que cela ne permet pas d'atteindre la surface éclairante nécessaire, avec une superficie de vitrage permettant d'éclairer 14,5 m² de plancher des 16,8m² de la chambre principale ;

Qu'il en est de même pour l'appartement A.1.3 ; que cela ne permet pas (ou presque pas) d'atteindre la surface éclairante nécessaire, avec une superficie de vitrage permettant d'éclairer 14,5 m² de plancher des 15,9m² de la chambre principale ;

Qu'il en est de même pour l'appartement A.1.4 ; que cela ne permet pas d'atteindre la surface éclairante nécessaire, avec une superficie de vitrage permettant d'éclairer 6,55m² de plancher des 9,1m² et 9,3m² des chambre 2 et 3 ; qu'en conséquent environ 2,5 m² de superficie de ces chambres n'est pas éclairée ; que cela engendre une dérogation plus importante pour ces deux chambres qui dépassent de peu la norme minimale de 9m² pour des chambres secondaires ;

Que la chambre 1 a une superficie de vitrage permettant d'éclairer 13,95m² de plancher des 14,2 m² ; que cette différence est minime pour cette chambre principale ;

Que pour les appartements A.2.4, A.3.4, A.4.4, les séjours n'atteignent pas, les superficies éclairantes minimales correspondant à la surface plancher, avec une superficie de vitrage permettant d'éclairer 36,8 m² de plancher des 40,7m² de séjour/cuisine ;



Considérant que toutes ces pièces de vie en dérogations d'éclairage naturel offrent des surfaces plus généreuses répondant au bon aménagement des lieux ; que le maître d'ouvrage est contraint de composer avec un bâtiment qu'il maintient et transforme ; que cela rend ces dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU acceptables ;

Bloc B :

Considérant que dans le bloc B, les balcons des studios situés sur la façade Sud se prolongent derrière la cage d'escalier et se trouvent trop près des fenêtres des « chambre 1 » des appartements situés à côté (B1.1 et B2.1) ; qu'afin de protéger l'intimité de ces chambres et éviter les nuisances il est nécessaire de réduire ces balcons, en limitant leur emprise devant la baie de la cuisine des studios;

Considérant que sur le toit du bloc B, le projet prévoit deux terrasses pour les appartements A.5.4 et A.5.3 du bloc A ; que les deux terrasses sont séparées par des parois pare-vues ; qu'installées sur le toit du bloc B ces deux terrasses sont trop impactantes en intérieur d'îlot ; qu'il y a un effet de promontoire sur les jardins voisins et sur les espaces extérieurs privés du projet ; qu'il y a lieu de supprimer une des deux terrasses et de réduire la seconde ; qu'il est plus pertinent de laisser une terrasse à l'appartement A.5.3 qui est un appartement 3 chambres et dont le seul autre espace extérieur qu'il possède est la loggia en façade avant ; que l'appartement A.5.4 possède en plus une loggia en façade arrière ; qu'il y a lieu de diminuer les dimensions de la terrasse pour l'appartement A.5.3 en réduisant sa profondeur à 4m et en la reculant des façades Nord et Sud ;

D / Les abords et l'intérieur d'îlot

Considérant que le projet prévoit de retirer les emplacements de voiture et la minéralisation induite par ce parking en plein air pour reverduriser cet espace en intérieur d'îlot ;

Que le projet prévoit tout de même un passage pour les véhicules de secours ou de déménagement pour les appartements mono-orientés uniquement accessibles par l'arrière ;

Que cet espace jardin sera divisé en différentes zones ; que le projet prévoit un jardin privé pour l'appartement B.0.1 situé au RDC, un espace extérieur privé avec terrasse pour le bureau, une zone d'accès et de manœuvre pour les véhicules de secours ou de déménagement, et un jardin commun avec une zone, située au fond de la parcelle, intimisée par de la végétation et aménagée avec des bancs pour s'y détendre ;

Que ces différentes zones seront délimitées par des haies ; que le long du mur mitoyen de droite et en fond de parcelle une végétalisation est mis en place pour arborer ce jardin commun et pour dissimuler les différents vis-à-vis ; que le projet prévoit la plantation d'arbustes à fleurs d'environ 4m ;

Considérant les terrasses, les chemins carrossables et piétonniers seront réalisés en revêtement type klinkers semi-perméables ; que les zones d'accès de secours et de manœuvres seront réalisées en revêtement perméables type dalles gazon Ritter ;

Que l'ensemble des espaces non construits sont perméables aux vues de la verdurisation et de l'utilisation de matériaux perméables et semi-perméables ;

Considérant que les massifs arbustifs, plantés en périphérie, présentent une hauteur entre 4 et 6m (Essences type : Amélanchier lamarkii, Corylus avellana, Ilex aquifolium, Viburnum opulus, Crataegus monogyna, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia)

Que les haies en Fagus sylvatica sont d'une hauteur de +/- 1m50 ; que les arbustes à fleurs solitaires (5 pce, 4 dans le jardin et 1 à l'entrée) sont d'une hauteur entre 3 à 4m (type : Magnolia, Cornus, Viburnum, Acer) ;

Que les massifs de graminées (type : Carex, Pennisetum, Miscanthus) sont d'une hauteur de 60 ou 80 cm. + fleurs (type : Gaura, Rosa schneewittchen, Annémone,...) + bulbes pour le printemps ;

Que deux nouveaux arbres à haute tige sont plantés, un de type Malus 'Everest' (Pommier à fleurs) et un 'Pyrus Calleryana' (Chanticleer), lesquels présentent une hauteur de tronc de 2m et d'une couronne de 4 à 6m ;

Que les boules taupière taillé (type : Taxus baccata) ont une hauteur de 1m (à l'entrée) ; que le massif arbustif hauteur 1m/1m50 (devant local vélo du bâtiment), type : Hydrangea, Spirea ;

E/ Mobilité- Parking

a/ Cyclistes

Considérant que l'entrée du local vélos du RDC se fait en façade à rue à côté de la porte sectionnelle d'accès au parking existant ; que le projet prévoit 74 emplacements vélos au RDC à l'intérieur du bloc A (56 emplacements vélos + 6 vélos cargos) et dans un local vélos extérieur (18 emplacements) ;



b/ Véhicules

Considérant qu'au RDC les 37 places de parkings non couvertes existantes ont été supprimés ; que le projet passe ainsi de 17 places de parking en sous-sol à 34 emplacements ;

Que selon le RRU le nombre d'emplacements de parage à prévoir est de minimum un emplacement par logement et au maximum de deux emplacements par logement ; qu'ainsi pour les 37 logements, cela signifie qu'il devrait y avoir un minimum de 37 et un maximum de 74 places de stationnement ;

Qu'en prévoyant que 34 places de parking pour les 37 logements, cela déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU pour 3 places de stationnement ; que cependant le site est très bien desservi en transport en commun par les trams 92 et les Bus 54,123,136 et 365a et W des arrêts « Ma Campagne », ainsi que par les trams 81 et 97 de des arrêts « Janson » ; que cela a une incidence sur la mobilité des habitants en utilisant plus facilement les transports en commun pour se déplacer dans Bruxelles que de posséder une voiture ;

Que de plus, le projet propose un grand nombre d'emplacements vélo et vélo-cargo au rez-de-chaussée, diminuant ainsi la pression des voitures dans la zone ;

Considérant que le profil des personnes habitant en studio sont souvent des jeunes étudiants, des jeunes travailleurs ou des personnes âgées, vivant seuls ou en couple et utilisant peu ou pas de voiture ; qu'ainsi un emplacement dans le parking pour un studio est moins nécessaire ; que ces 34 places permettent d'avoir au moins 1 emplacement par appartement ; que le projet doit prendre en compte les contraintes d'un sous-sol existant et permet d'offrir un rez de jardin dégagé sans parking voiture ; que cela améliore considérablement l'environnement du projet ; qu'ainsi cette dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU est acceptable ;

F/ Personnes à mobilité réduite

Considérant que toutes les entrées sont accessibles aux PMR moyennant des plateformes élévatrices ; Considérant que Access And Go a remis son avis ; qu'ils estiment que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU ; qu'une des 2 places de parking PMR est placée à l'extrémité des emplacements ; qu'elle doit être rapprochée de la porte du sas ascenseur ; que la porte de toilette de l'espace bureau/polyvalent au rdc n'est pas desservie par une aire de rotation hors débattement de la porte, que le sas doit être agrandi ;

G/ SIAMU

Considérant que le service incendie peut accéder aux appartements mono-orientés en façade arrière, via l'allée latérale carrossable donnant accès à l'intérieur d'îlot ; qu'une zone béton-gazon est prévue dans l'aménagement des jardins pour le passage et les manœuvres exceptionnels des camions pompiers ou pour des déménagements ;

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

- Se conformer à l'avis du SIAMU du 22/11/23 ;
- Répondre à l'avis Access And Go du 29/12/23 ou solliciter des dérogations ; Rapprocher la deuxième place de parking PMR de la porte du sas ascenseur ;
- Fournir un document montrant l'expression architecturale du local vélos situé en intérieur d'îlot avec son intégration dans le contexte paysagé (façades et/ou photomontages)
- Dans le bloc A, au niveau des terrasses du R+7 en façade avant, verduriser la zone devant la « SDB - espace rangement » de l'appartement A.7.2, afin de séparer et distancer les terrasses des deux appartements et supprimer ainsi la paroi non pérenne qui les sépare ; Refermer latéralement ces terrasses par des garde-corps ; Supprimer au R+7 le pare-vue situé au niveau du mur mitoyen avec le n°21 ;
- Dans le bloc B, réduire les balcons des studios situés en façade Sud, en limitant leur emprise devant la baie de la cuisine des studios ;
- Supprimer la terrasse de l'appartement A.5.4 situé sur le toit du bloc B et réduire celle de l'appartement A.5.3, en la décalant des bords (façade Sud et Nord) et en réduisant sa profondeur à 4m afin de limiter son impact en intérieur d'îlot ; Délimiter l'emprise de cette terrasse par des garde-corps ;
- Corriger sur les documents graphiques la légende « toiture plate » sur le cabanon technique du bloc A, et indiquer que c'est un cabanon à ciel ouvert ;
- Créer un local poussettes séparé du local vélos dans le bloc A ;
- Analyser la possibilité d'intégrer au moins une toiture végétalisée extensive sur la toiture du bloc B, afin d'y améliorer son aspect visuel, visible depuis le voisinage et les futurs habitants de l'immeuble ; Le cas échéant nous démontrer que ce n'est pas possible ;



Les dérogations aux articles 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 et 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et aux articles 4, 5 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.