



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 06 février 2024**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 06 februari 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. Moeneclaey

**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 <b>PU2023-213</b> : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue de l'Amazone 34</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : AD VITAM - S.C.R.L.</p>
Point 3. 09:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-57</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume : Avenue Fonsny 100</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Hayri - Hamide Boz</p>
Point 4. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-147</b> : prolonger le commerce à l'ensemble du rez-de-chaussée, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het uitbreiden van de handelszaak naar de gehele begane grond, het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras : Chaussée de Waterloo 241</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Barz Invest - S.R.L.</p>
Point 5. 11:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-224</b> : modifier la destination du 1er étage de logement à commerce (Horeca), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van de 1ste verdieping, van woning tot handel (Horeca), de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras : Chaussée de Charleroi 5</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMOBILIERE STEPHANIE CINQ - S.A. (Monsieur Hibert)</p>
Point 6. 11:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-212</b> : modifier partiellement la destination du commerce en logement, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het gedeeltelijk wijzigen het wijzigen van commerciale bestemming van de begane grond tot woning, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel : Chaussée de Waterloo 396</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Pierre Pregardien</p>
Point 7. 12:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-227</b> : prolonger le logement du 2ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van de tweede verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras : Rue d'Albanie 90</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Anais de Brouhoven de Bergeyck</p>
Point 8. 13:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-237</b> : modifier la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse avec rehausse mitoyenne / het wijzigen van de inrichting der woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume en het plaatsen van een terras met verhoging van de mandelige muur : Rue Saint-Bernard 177</p>



	<p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Johan Puel</p>
Point 9. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-255</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Rue des Fortifications 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Xavier Van Der Kelen</p>
Point 10. 14:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-175</b> : modifier la destination du bureau au 1er étage en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van het kantoor op de 1ste verdieping tot woning, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Boulevard Jamar 31</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : G.A.P. RE INVEST (Monsieur Poulipoulis)</p>
Point 11. 15:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-120</b> : modifier les aménagements intérieurs et le volume des logements des 1er et 2e étages, aménager des terrasses et modifier les façades avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen en van het volume van de woningen van de eerste en tweede verdiepingen, de inrichting van terrassen en de wijziging van de gevels met uitvoering van structurele werken : Rue de Rome 31</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Alessandro &amp; Maria Fava - Jarvio</p>
Point 12. 15:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-240</b> : construire une buanderie au premier étage en lieu et place d'une terrasse couverte et d'un WC / het bouwen van een wasruimte op de eerste verdieping in plaats van een overdekt terras en een WC : Rue de la Victoire 31</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Angelo Lauria</p>
Point 13. 15:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-260</b> : étendre le commerce du rez-de-chaussée avec modification du volume et réalisation de travaux structurels et placer une hotte non domestique / de uitbreiding van het handel van de begane grond met wijzigen van het volume en uitvoering van structurele werken en het plaatsen van een niet huishoudelijke afzuigkap : Rue Théodore Verhaegen 44</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ANP PATISSERIE - S.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 **PU2023-213** : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel  
**Rue de l'Amazone 34**

**Demandeur / Aanvrager** : AD VITAM - S.C.R.L.  
 N° dossier : PU2023-213 / 13/AFD/1917385

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, 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'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

**DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

**Règlement Communal d'Urbanisme – "Quartier de l'Hôtel de Ville"**

art. 15 (baies - généralités)

art. 19 (fenêtres et portes-fenêtres)

art. 21 (sopiraux)

art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Aménager un logement de 2 chambres au sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage arrière ;



- Aménager un logement de 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage avant, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer des escaliers secondaires ;
- Abaisser la dalle de sol du sous-sol arrière ;
- Démolir et reconstruire les planchers du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage arrière ;
- Construire une annexe du côté gauche du sous-sol au 1<sup>er</sup> étage ;
- Construire une annexe au 2<sup>e</sup> étage ;
- Régulariser la construction d'une annexe du côté droit du sous-sol au 1<sup>er</sup> étage ;
- Créer un accès de la cour du sous-sol vers le jardin ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Modifier la circulation verticale principale ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;
- Aménager des terrasses au rez-de-chaussée et aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Modifier le relief du sol afin d'agrandir la cour anglaise au sous-sol ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 23/01/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant les superficies généreuses de l'immeuble, que la division en 2 unités est envisageable sur le principe ;

Considérant que le projet prévoit une certaine diversité dans les typologies des logements projetés et propose un logement de 2 chambres et un logement de 3 chambres permettant de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les deux logements disposent d'une cave et d'une buanderie, qu'un local vélos est prévu en sous-sol menant également aux compteurs accessibles 24/24, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les 2 logements disposent chacun d'espaces extérieurs qualitatifs (terrasse couverte, cour anglaise et balcons) ;

## **1 Triplex 1**

Considérant que le 1<sup>er</sup> triplex prend place au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, que les pièces de vies communes se situent au rez-de-chaussée et les chambres au sous-sol et au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la création de ce triplex inférieur nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier tournant est placé dans la pièce arrière pour distribuer la chambre principale et l'espace sanitaire et que de la sorte ce dernier n'entrave pas l'espace traversant ;

Considérant que le logement est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, présente des qualités spatiales, des hauteurs sous plafond généreuses comprises entre 3,60m et 3,93m et un éclairage naturel important suite à la création d'espaces extérieurs (balcon, terrasse) et de grandes ouvertures en façade arrière ;

Considérant que le permis de construction de la maison de 1898 prévoyait la construction d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée mais qu'il apparaît qu'elle a été construite sur tous les niveaux dès la construction du bâtiment et qu'elle est visible sur les images satellites datant des années 1930 ;

Considérant que cette annexe induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant ces dérogations sont acceptables dès lors qu'elle existe en l'état depuis plus de 100 ans, bien avant le Règlement Régional d'Urbanisme, et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant que l'annexe projetée du côté gauche du sous-sol au 1<sup>er</sup> étage permet une certaine rationalisation de la volumétrie de la façade arrière, que la rehausse mitoyenne du côté gauche, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, est relativement limitée et acceptable ;

Considérant que les cloisonnements réalisés en situation de fait au rez-de-chaussée sont supprimés afin de retrouver un vaste espace de séjour traversant conforme au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître qu'à l'exception des plafonds moulurés encore présents dans les pièces du rez-de-chaussée et la pièce centrale du 1<sup>er</sup> étage, l'ensemble des décors intérieurs a été démoli, que cette situation est regrettable ;



Considérant que les moulures ouvragées de la pièce centrale du 1<sup>er</sup> étage pourraient encore être restaurées, que l'aménagement des sanitaires des 2 logements ne permet pas de les préserver ;

Considérant que les cloisonnements de la pièce avant du 1<sup>er</sup> étage portent atteinte à la spatialité d'origine et les décors, qu'il y aurait lieu de préserver la répartition d'origine et de n'y prévoir qu'une chambre et une salle de bain ;

Considérant que la coupe semble indiquer que les planchers des pièces centrales du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage sont reconstruits en poutres-claveaux, que cette modification ne permet pas de préserver et restaurer les plafonds d'époque et qu'il y a lieu de s'en assurer ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse couverte sur l'annexe arrière du rez-de-chaussée s'inscrit globalement dans le gabarit existant, que le retrait de plus de 3m de la terrasse par rapport aux limites mitoyennes permet de ne pas induire de vues problématiques ;

Considérant que l'agrandissement de la cour anglaise et l'aménagement de paliers végétalisés vers le jardin permet d'augmenter l'éclairage et de offrir un plus grand dégagement et dès lors d'en améliorer l'habitabilité, que la dalle de sol est également abaissée afin d'obtenir les 2,50m de hauteur sous plafond requis par le titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'accès au jardin depuis la cour anglaise et depuis la terrasse déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il s'agit toutefois de dispositifs ponctuels et restreints n'induisant pas d'impact sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que la démolition et reconstruction de la toiture plate de l'annexe de droite, bien que dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet d'y prévoir une toiture végétalisée permettant une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle, qu'il y aurait lieu d'y prévoir une végétalisation semi-intensive ;

## **2 Triplex 2**

Considérant que la construction d'une annexe sur toute la largeur du 2<sup>ème</sup> étage vise à y aménager une 3<sup>e</sup> pièce de séjour, que celle-ci est prévue entièrement vitrée en façade arrière et au niveau de la toiture par la mise en place d'une verrière afin de maintenir un éclairage qualitatif de la pièce centrale ;

Considérant que cette volumétrie supplémentaire s'insère entre deux profils mitoyens de grande hauteur et n'en nécessite pas de modification, que celle-ci est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un balcon est prévu le long de la façade arrière, que sa profondeur restreinte ne permet qu'une fréquentation limitée peu susceptible d'induire des nuisances problématiques dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour ce logement au niveau du palier du 1<sup>er</sup> étage ;  
Considérant que les 2 chambres secondaires se situent au 1<sup>er</sup> étage en façade avant et la chambre principale au 3<sup>ème</sup> étage, que celles-ci respectent les normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'une lucarne est prévue en versant arrière de la toiture afin d'offrir un dégagement visuel à la chambre principale, que celle-ci présente une volumétrie relativement limitée et conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le balcon aménagé en façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage présente une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que son implantation à distance des limites mitoyennes et de la façade arrière permet de réduire les vues problématiques vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que des toitures végétalisées sont prévues dans la zone de retrait, que ces dernières sont bienvenues ;

### **Façade**

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

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries de la façade en se rapprochant des caractéristiques d'origine, que les ferronneries du balcon sont conservées de même que les éléments en pierre bleue et les différents éléments composant la modénature (corniche, moulures d'encadrements, trous de boulin, bandeaux, etc.) ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de s'assurer de la présence d'une allège pleine sous la forme de panneaux en bois mouluré pour la porte-fenêtre du 1<sup>er</sup> étage et de supprimer l'imposte du châssis des caves afin de se conformer aux articles 19 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « quartier de l'Hôtel de Ville » ;



Considérant également le dessin simplifié de la porte d'entrée, qu'il y a lieu de respecter le dessin du permis de 1898 pour sa composition ;

Considérant que la position des fenêtres de toiture induit une dérogation à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y a lieu de s'y conformer en les axant sur les baies des étages inférieurs ;

Considérant que la cloison de l'entrée du logement inférieur pourrait être déplacée dans l'alignement du palier de la cage d'escalier afin de ne pas porter atteinte aux éléments de décors du hall ;

Considérant que la citerne existante a été condamnée, qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de la réhabiliter ou d'en placer une nouvelle ;

Considérant également que la prévision de nichoirs pour moineaux ou autres oiseaux cavernicoles serait bienvenue en façade arrière ;

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

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

- **Se conformer à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné pour les fenêtres de toiture ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Restaurer et maintenir apparents les plafonds moulurés des pièces du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage et y supprimer les cloisonnements en conséquence en aménageant une seule salle de bain à destination de la chambre du logement supérieur dans la pièce centrale du 1<sup>er</sup> étage ;**
- **Maintenir les cloisons d'origine des pièces avant au 1<sup>er</sup> étage et n'y prévoir qu'une chambre avec salle de bain attenante ;**
- **Prévoir une végétalisation semi-intensive de toutes les toitures plates des annexes ;**
- **Prévoir des dispositifs afin de limiter les vues en oblique vers les propriétés mitoyennes depuis la terrasse du 2<sup>e</sup> étage ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant (allège pleine de la porte fenêtre, suppression de l'imposte de la fenêtre de cave, composition de la porte d'entrée,..) ;**
- **Etudier la possibilité de réhabiliter la citerne existante ou en prévoir une nouvelle ;**
- **Reculer la cloison et la porte d'entrée du logement inférieur en l'alignant au palier de la cage d'escalier ;**
- **Prévoir une hauteur sous-plafond de minimum 2,50m pour la chambre du sous-sol**

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

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





Point 3.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-57** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume  
**Avenue Fonsny 100**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur et Madame Hayri - Hamide Boz  
 N° dossier : PU2023-57 / 13/DER/1897099

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

**DEROGATIONS :**

**Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II**

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

art.10 (superficie nette éclairante)

**Règlement communal sur les bâtisses**

art.62 (cheminées et souches de cheminées)

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

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

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

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

- Régulariser l'inversion du plan depuis la construction du bâtiment ;
- Aménager 1 logement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
- Aménager 1 logement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
- Aménager 1 logement 1 chambre au 3<sup>ème</sup> étage ;
- Construire une annexe au 2<sup>ème</sup> étage ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;

Considérant l'absence de réaction l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 ;

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 le long d'une avenue particulièrement fréquentée à proximité de la Gare du Midi et qu'il s'inscrit dans un intérieur d'ilot densément construit ;



Considérant que le rez-de-chaussée commercial ne fait pas partie de l'objet de la présente demande ;

Considérant que le plan semble avoir été partiellement inversé lors de la construction de l'immeuble, que l'annexe se situe sur la droite de l'immeuble mais que la circulation interne a été maintenue sur la partie de gauche, que cela tend à limiter grandement les possibilités d'ouverture de baies en façade arrière et donc l'éclairage des pièces habitables ;

Considérant que l'annexe du 2<sup>ème</sup> étage n'a pas fait l'objet d'un permis, que cette augmentation volumétrique est toutefois visible sur les images satellites de 1971, qu'elle est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et n'a fait l'objet d'aucune plainte, que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant qu'en situation de fait la maison unifamiliale aux étages a été divisée en 3 unités de logement, que la présente demande vise à régulariser ces derniers en l'état ;

Considérant que 3 espaces de rangements privatifs sont cloisonnés dans la pièce avant du sous-sol et que les compteurs sont accessibles depuis les communs ;

Considérant qu'aucun local vélos/poussettes n'est envisagé au sous-sol, que la note explicative évoque la possibilité d'entreposer les vélos dans la cour du rez-de-chaussée, que cela n'est pas optimal et pourrait occasionner la dégradation de ces derniers ;

Considérant qu'il n'est pas précisé si le local de rangement aménagé dans la pièce arrière du sous-sol est dédié au commerce, que celui-ci pourrait servir de local commun ;

Considérant que la demande vise à régulariser 1 logement de 1 chambre par étage, que la proposition, augmentant le nombre de logements en réduisant et uniformisant leur taille dans l'immeuble, va à l'encontre de la volonté communale et régionale qui veille à une mixité de taille de logements au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la chambre en façade avant et le séjour en façade arrière du logement du 1<sup>er</sup> étage présentent tous les 2 une importante dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est inhérente à la configuration des baies d'origine et la construction d'une annexe qui obstrue partiellement la façade arrière, que toutefois la perte du caractère traversant de l'étage renforce ce déficit, qu'il serait envisageable d'ouvrir la cloison entre le séjour et la chambre et d'aménager un studio (espace indifférencié) ;

Considérant qu'un ancien WC suspendu n'ayant fait l'objet d'aucun permis sert d'espace de rangement, qu'il est accessible sur le palier intermédiaire entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage, qu'une chaudière est également placée sur ce palier ;

Considérant que le logement du 2<sup>ème</sup> étage présente la même disposition que le logement du 1<sup>er</sup> étage et qu'il souffre du même déficit d'éclairage naturel ;

Considérant qu'un 3<sup>ème</sup> logement 1 chambre est aménagé dans les combles, que le séjour en façade avant présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ( $17,13\text{m}^2 < 28\text{m}^2$ ), que cela témoigne de l'impossibilité d'aménager un logement indépendant à cet étage ;

Considérant qu'au vu des dimensions de l'immeuble et des dérogations aux normes d'habitabilité, les surfaces disponibles ne permettent pas d'aménager plus de 2 logements ;

Considérant qu'il serait envisageable de prévoir un studio au 1<sup>er</sup> étage et 1 duplex de plusieurs chambres au 2<sup>ème</sup> étage et combles, que la pièce avant des combles devrait se conformer à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme si elle venait à accueillir une chambre ou tout autre pièce habitable ;

Considérant qu'au vu du reportage photographique fourni, les menuiseries en façade avant ont été remplacées par des châssis en PVC blanc et que la façade a été peinte en beige, que les documents graphiques fournis ne sont cependant pas légendés ;

Considérant également les nombreuses modifications réalisées au rez-de-chaussée (châssis, enseignes,..) sans l'obtention d'un permis d'urbanisme, que l'architecte précise en séance que le rez-de-chaussée fera l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses dès lors qu'elles débouchent directement en façade arrière ou ne présentent pas un conduit d'une hauteur suffisante, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins, qu'il y a lieu de prévoir la sortie des gaz brûlés chaudière et l'évacuation des hottes en toiture du bâtiment avant et de se conformer au dit article ;



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

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



## Point 4.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-147** : prolonger le commerce à l'ensemble du rez-de-chaussée, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het uitbreiden van de handelszaak naar de gehele begane grond, het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras

**Chaussée de Waterloo 241**

**Demandeur / Aanvrager** : Barz Invest - S.R.L.

N° dossier : PU2023-147 / 13/AFD/1907462

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

application de la prescription 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 d'une construction mitoyenne)

**Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II**

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

**Règlement Régional d'Urbanisme – Titre VI**

art. 36 (enseigne parallèle à la façade)

**Règlement Communal d'Urbanisme Zoné – Quartier de l'Hôtel de Ville**

art. 15 (Généralités)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

**Règlement Communal sur les Bâtisses**

art. 46A (enseignes)

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



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

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

Considérant que la demande vise à prolonger le commerce à l'ensemble du rez-de-chaussée, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement ;
- Aménager 1 logement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
- Aménager 1 logement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
- Aménager 1 studio dans les combles ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer des escaliers secondaires privés ;
- Construire un volume d'annexe au rez-de-chaussée pour le commerce ;
- Construire une lucarne en façade avant ;
- Modifier les menuiseries des étages en façade avant ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 ;

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 le long d'une chaussée présentant une forte fréquentation et un trafic important dont plusieurs lignes de bus et qu'il s'inscrit dans un intérieur d'îlot aux dimensions étroites, que la proximité avec les bâtiments sis rue d'Albanie est importante ;

Considérant qu'à l'origine et jusqu'en 1941 au moins, seule la pièce avant du rez-de-chaussée était investie par le commerce, les pièces arrière étant alors destinées à des pièces de vie de la maison unifamiliale qui bénéficiait donc de l'accès au jardin ;

Considérant qu'en situation de fait le commerce s'étend sur tout le rez-de-chaussée, que la demande vise à régulariser cette configuration en l'état ;

Considérant cependant qu'une annexe a été construite au rez-de-chaussée, qu'elle est dérogoire à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle est contraire à la politique de désenclavement des intérieurs d'îlots et qu'elle ne rencontre pas le bon aménagement des lieux au vu de la proximité avec les immeubles voisins ;

Considérant de plus l'application de la prescription générale A.0.6. du P.R.A.S. qui prévoit que les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité, et la prescription particulière B.2.5 du PRAS applicable à cette zone stipulant que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que la condition de la prescription particulière B.2.5 du PRAS n'est, en l'espèce, pas remplie et que cette annexe ne peut dès lors pas être maintenue ;

Considérant que ce commerce bénéficie d'une entrée indépendante par rapport à celle des logements conformément au permis d'urbanisme de 1960 ainsi que d'un espace de rangement au sous-sol, que ce dernier ne peut aucunement être accessible à la clientèle dès lors qu'il faut passer par la cage d'escalier des logements ;

Considérant que le couloir au droit de la cage d'escalier commune est cloisonné afin de scinder la cage d'escalier commune des étages destinée aux logements et l'escalier menant au sous-sol ;

Considérant que la maison unifamiliale est divisée en 3 unités de logement réparties comme suit : 1 logement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage, 1 logement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage et un studio dans les combles ;

Considérant que l'accès aux compteurs ainsi qu'au local vélos/poussettes et local poubelles en sous-sol se fait en passant par les communs, que chaque logement possède des espaces de rangement en cave ;

Considérant que les pièces de jour du premier logement sont aménagées en façade avant et dans la pièce centrale, qu'elles présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme,



qu'elle est inhérente à la configuration des baies d'origine mais que l'éclairage pourrait être amélioré en abattant la cloison séparant la cuisine et la salle à manger ;

Considérant que la chambre en façade arrière bénéficie d'un accès à une toiture verte végétalisée, que la présence de quelques marches et d'une porte laisse présager l'aménagement d'une terrasse, que les marches et le potentiel garde-corps sont dérogoires à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'ils dépassent les 2 constructions voisines ;

Considérant que la salle de bain se situe dans la pièce à l'entresol, qu'elle est accessible de la chambre via un escalier, que l'échappée verticale de ce dernier n'est pas vérifiable sur les documents graphiques fournis ;

Considérant que le logement du 2<sup>ème</sup> étage présente la même disposition que celui du 1<sup>er</sup> étage, qu'il est également dérogoire à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il y a également lieu d'ouvrir la baie entre la cuisine et la salle à manger ;

Considérant que la chambre en façade arrière bénéficie également d'une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage, qu'elle est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle s'insère entre l'annexe de la chambre et le mur mitoyen de gauche, qu'un recul de 60cm est prévu par rapport au bord de la toiture, que son impact sur l'intérieur d'îlot est minime et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée sur le palier des combles au profit du studio, qu'un WC est aménagé sur ce palier, que le logement ne présente pas les caractéristiques d'un espace indifférencié dès lors qu'un espace dressing/bureau est aménagé dans la pièce avant et que la présence d'un escalier menant au grenier laisse présager l'aménagement d'une chambre séparée ;

Considérant que cet étage ne dispose pas d'une superficie suffisante pour l'aménagement d'un logement 1 chambre ;

Considérant que le plancher des combles est démolit et reconstruit pour atteindre une hauteur sous plafond conforme pour le studio, que le bureau/dressing présente toutefois une dérogoire à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,01 m sous poutre) ;

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

Considérant qu'au vu des surfaces disponibles il n'est pas possible d'aménager 3 logements globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et répondant au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de diminuer le nombre de logements ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée reste inchangée et correspond à la situation de droit du permis de 1960, que toutefois une enseigne parallèle, 2 enseignes perpendiculaire et des néons ont été placés en situation de fait ;

Considérant que la demande vise à régulariser le placement de l'enseigne parallèle, que cette dernière est dérogoire à l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses dès lors qu'elle s'étend jusqu'aux limites mitoyennes de part et d'autre et qu'elle est située ponctuellement à moins de 3 mètres du niveau du trottoir ;

Considérant qu'une enseigne de ces dimensions avait été octroyée dans le permis de 1960, qu'elle ne rencontre toutefois pas la réglementation actuelle, qu'elle dénature l'expression architecturale de la façade et qu'il y a lieu de prévoir une enseigne qui s'intègre harmonieusement à la façade ;

Considérant que les menuiseries des étages présentent des dérogoires à l'article 15 (générales) et à l'article 19 (fenêtres et portes fenêtres) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de ville », que cela porte atteinte au caractère néoclassique de la façade et à son harmonie au sein de la rue et qu'il y a lieu de respecter strictement les caractéristiques d'origine de l'immeuble (bois blanc, double cadre dans les impostes, allège pleine de la porte-fenêtre, ...) ;

Considérant qu'une lucarne est prévue dans la pièce avant des combles afin d'en améliorer l'habitabilité, que cette dernière est alignée sur les baies de la travée centrale des étages inférieurs et présente une intégration satisfaisante et une volumétrie limitée ;

Considérant toutefois que sa matérialité n'est pas précisée, qu'elle devra se conformer à l'article 13 (matériaux de couverture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné ;

Considérant qu'il y aurait lieu de déplacer la fenêtre de toiture dans l'alignement des baies de l'étage inférieur afin de se conformer à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et de préserver la composition architecturale de l'immeuble ;



Considérant que 2 conduits d'évacuation des chaudières sortent en toiture de l'annexe de gauche, qu'il n'est pas précisé s'il s'agit de l'évacuation des chaudières mais que, le cas échéant, cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et que ces dernières 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 importantes afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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



## Point 5.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-224** : modifier la destination du 1er étage de logement à commerce (Horeca), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van de 1ste verdieping, van woning tot handel (Horeca), de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras

**Chaussée de Charleroi 5**

**Demandeur / Aanvrager** : IMMOBILIERE STEPHANIE CINQ - S.A. (Monsieur Gérald Hibert)

N° dossier : PU2023-224 / 13/AFD/1922938

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement communal sur les terrasses et occupations privatives de la voirie "Quartier Louise"

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 générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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)

**DEROGATIONS :****Règlement régional d'urbanisme – Titre I**

- art.4 (profondeur de la construction)

**Règlement régional d'urbanisme – Titre II**

- art.4 (hauteur sous plafond)
- art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 sur les terrasses et occupations privatives de la voirie "Quartier Louise" ;

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

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

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du 1er étage de logement à commerce (Horeca), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- régulariser la transformation de la véranda au centre du rez-de-chaussée et du lanterneau qui la couronne ;
- aménager une terrasse sur la toiture plate au 2° étage ;
- créer des trémies d'escalier ;





- installer un ascenseur contre le mitoyen gauche, du sous-sol au 3<sup>e</sup> étage ;
- ouvrir des baies et reprendre les charges d'éléments porteurs supprimés ;
- agrandir deux lucarnes en versant arrière de la toiture ;

Considérant l'absence de remarque pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 ;

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

Considérant que la transformation de la véranda au centre du rez-de-chaussée et du lanterneau qui la couronnait en volume construit sur 4 étages est attestée par vues aériennes depuis 1930-1935, que ces modifications n'induisent pas d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant la destination légale de surfaces commerciales au premier étage des immeubles mitoyens et de même type que l'immeuble concerné par la présente demande, que l'extension du commerce au premier étage totalisera une surface inférieure à 1000m<sup>2</sup> conformément à l'article 3.2 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) et qu'elle permettra l'extension au premier étage d'un commerce (Horeca) en liseré de noyau commercial conformément à l'article 0.12 du PRAS ;

Considérant que les actes et travaux structurels projetés au rez-de-chaussée et au premier étage (création de surfaces de planchers, de nouvelles circulations verticales) maximisent l'espace utile au commerce (Horeca) ainsi que les possibilités de l'aménager, que toutefois l'emplacement de la cuisine (et a fortiori de la hotte à usage non domestique dont cette dernière pourrait être équipée) n'est pas déterminée à ce jour, que le placement d'une hotte à usage non domestique est un acte soumis à permis d'urbanisme dont il y aura lieu de faire la demande le cas échéant ;

Considérant que l'ascenseur placé contre le mitoyen est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et vibratoires pour le voisinage, qu'il y a lieu de prévenir ces nuisances par des dispositifs appropriés ;

Considérant également qu'il y a lieu de s'assurer de ne pas donner accès au jardin à la clientèle du commerce et de ne pas l'utiliser à des fins commerciales (strict agrément visuel) ;

Considérant que l'immeuble présente des éléments de décors intérieurs à haute valeur patrimoniale au 2<sup>e</sup> étage, qu'il y a lieu de les conserver et de les maintenir apparents ;

Considérant également qu'au vu des qualités architecturales de l'immeuble, il y aurait lieu de réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier la présence de décors intérieurs au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et de les maintenir apparents, le cas échéant ;

Considérant qu'il est prévu de supprimer l'escalier d'origine menant au 3<sup>e</sup> étage, que cette suppression est regrettable et qu'il est possible de revoir les aménagements du séjour au 2<sup>e</sup> étage afin de le préserver,

Considérant que les dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que présentent le séjour projeté au 2<sup>e</sup> étage et la chambre arrière au 3<sup>e</sup> étage sont inhérentes à la configuration d'origine des baies en façade avant et arrière, que les pièces ont des dimensions très généreuses, que le séjour conserve son caractère traversant et que la surface nette éclairante de la fenêtre de la chambre est déjà agrandie au maximum pour conserver l'harmonie des proportions de la façade arrière, que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la rehausse des 2 lucarnes en versant arrière de la toiture permet en effet d'augmenter la superficie éclairante nette des pièces attenantes, que l'impact volumétrique de cette modification est limité, que les lucarnes restent conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 2<sup>e</sup> étage 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 l'implantation de la parcelle proche d'un angle et la position de la terrasse en promontoire sur l'intérieur d'îlot susceptible d'y induire des vues problématiques et des nuisances sonores ;

Considérant que la réduction de son emprise en réduisant sa profondeur d'1,50m, en réduisant sa largeur du côté droit de 1,50m et en prévoyant un aménagement paysager sous la forme d'une toiture végétalisée semi-intensive dans les zones de retrait permettrait de limiter la dérogation et son impact ;

Considérant que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur la toiture du bâtiment arrière au rez-de-chaussée permettrait d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle très densément bâtie ;

Considérant l'absence d'information quant au maintien de l'arbre en fond de parcelle, qu'il y a lieu de s'assurer de son maintien et de l'entretenir dans les règles de l'art ;



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

- prendre toutes les mesures nécessaires afin de prévenir les nuisances sonores et vibratoires que l'ascenseur placé contre le mitoyen est susceptible d'engendrer ;
- ne pas donner accès au jardin à la clientèle du commerce et ne pas l'utiliser à des fins commerciales (strict agrément visuel) ;
- réaliser des sondages afin de vérifier la présence de décors intérieurs (plafonds moulurés, décors muraux) au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et les conserver, le cas échéant ;
- conserver les éléments de décors intérieur au 2<sup>e</sup> étage et les maintenir apparents ;
- réduire l'emprise de la terrasse de 1,50m en profondeur et du côté droit et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;
- prévoir une toiture végétalisée extensive sur la toiture du bâtiment arrière au rez-de-chaussée et une toiture végétalisée semi-intensive pour les zones de retrait de la terrasse au 2<sup>e</sup> étage ;
- maintenir la volée de l'escalier d'origine menant au 3<sup>e</sup> étage et revoir les aménagements en conséquence ;
- maintenir l'arbre existant en fond de parcelle et l'entretenir dans les règles de l'art ;

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

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 – sondages).



## Point 6.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-212** : modifier partiellement la destination du commerce en logement, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het gedeeltelijk wijzigen het wijzigen van commerciële bestemming van de begane grond tot woning, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel

**Chaussée de Waterloo 396**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Pierre Pregardien  
N° dossier : PU2023-212 / 13/AFD/1917380

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, 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 l'art. 126 du COBAT (MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)  
application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II**

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

#### **Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" RCUZ**

art. 9 (rythme des façades)

art. 15 (généralités)

art. 16 (portes)

art. 20 (vitrines)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 2 logements aux étages et un rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la présente demande vise à modifier partiellement la destination du commerce en logement, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Modifier l'allège des baies de la façade avant ;
- Modifier le rythme des baies de la façade avant ;
- Aménager un logement en partie arrière du commerce ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, aucune réaction n'a été introduite ;



Vu l'absence d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à ce jour ;

Considérant le permis d'urbanisme PU2015-239 portant sur la transformation du commerce du rez-de-chaussée avec augmentation de volume et modification de façade et notifié le 07/07/2016 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que la réalisation n'est pas conforme aux plans du permis: modification de la devanture du commerce et de la porte d'entrée des logements, modification de la destination du rez-de-chaussée, transformation de la cave en salle d'exposition, non-végétalisation de la toiture plate de l'annexe arrière ;

Considérant que la construction de l'annexe arrière avait été acceptée par le permis précédent en ce qu'elle permettait l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial ;

Considérant que l'aménagement d'un logement en partie arrière prive le commerce d'une superficie non négligeable, que le local en partie avant qui en résulte est peu qualitatif ;

Considérant que la chambre et le séjour du logement dérogent fortement à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement Régional d'urbanisme et que les dérogations nuisent à l'habitabilité du logement ;

Considérant que l'aménagement d'un logement de petite taille et mono-orienté au détriment du commerce n'est pas acceptable sur le principe ;

Considérant que les divisions des menuiseries du rez-de-chaussée ont été revues par rapport à l'élévation du PU2015-239, que ces modifications induisent des dérogations aux articles 9, 15, 16 et 20 (vitrine et porte du rez-de-chaussée) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant toutefois que la composition proposée est harmonieuse, que les menuiseries précédentes présentaient déjà un caractère plus contemporain permettant de marquer le rez-de-chaussée ;

Considérant que le permis précédent (PU2015-239) prévoyait la mise en place d'une toiture végétalisée sur l'annexe projetée, que cette dernière n'a pas été mise en œuvre, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'absence d'information sur les évacuations de chaudières, qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'art.62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que le projet vise à régulariser une situation infractionnelle, qu'il y a lieu de procéder aux travaux de mise en conformité dans les plus brefs délais en application de l'art. 192 du CoBAT ;

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

- **Ne pas aménager de logement indépendant au rez-de-chaussée et se conformer au PU2015-239 (locaux accessoires au commerce en partie arrière) ;**
- **Prévoir une végétalisation extensive de la toiture de l'annexe ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

**Les dérogations aux articles 9, 15, 16 et 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

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



## Point 7.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-227** : prolonger le logement du 2ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van de tweede verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras

**Rue d'Albanie 90**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Anais de Brouchoven de Bergeyck  
N° dossier : PU2023-227 / 13/AFD/1923158

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU - Titre II**

art.4 (hauteur sous plafond)

art.8 (sas WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art.22 (fenêtres de toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 2ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager une 1 chambre sous combles pour le logement du 2<sup>o</sup> étage ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager un escalier du 2<sup>ème</sup> étage au 3<sup>ème</sup> étage ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
- Aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 31/01/2024 (favorable sous conditions) ;



Considérant que le prolongement du logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles permet d'y aménager une vaste chambre ;

Considérant que le logement existant à l'origine au 2<sup>e</sup> étage était de type indifférencié, que son agrandissement sous combles permet de libérer la pièce arrière et d'aménager un séjour traversant à la superficie généreuse ;

Considérant que l'aménagement des combles nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier tournant est placé dans la pièce centrale du 2<sup>e</sup> étage, que cette configuration permet de ne pas obturer l'espace traversant ;

Considérant l'aménagement de ce logement tend à se rapprocher des normes d'habitabilité régies par le Règlement Régional d'Urbanisme, qu'une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) subsiste pour le séjour, que celle-ci est toutefois relativement faible et inhérente à la configuration des baies d'origine ;

Considérant également qu'il y aurait lieu d'ajouter une porte entre le séjour et la salle de bain afin de se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière présente une volumétrie conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet une augmentation de la surface de plancher, du dégagement visuel et de la superficie nette éclairante de la chambre principale et dès lors de l'habitabilité d'un logement existant ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,42m) sous la lucarne, que cette limitation est toutefois due à la hauteur du faîte de la toiture existante et que la dérogation est compensée par une superficie et un éclairage généreux ;

Considérant que l'absence de coupe ne permet pas de s'assurer de la conformité audit article pour l'échappée de l'escalier menant aux combles, qu'il y a lieu de s'en assurer ;

Considérant que la terrasse vient s'accoler à l'immeuble mitoyen de droite de grande hauteur, en retrait de la limite mitoyenne de gauche et de la façade arrière, que cette implantation permet de limiter les vues problématiques vers les propriétés voisines ;

Considérant également sa superficie restreinte ne pouvant accueillir qu'un nombre limité de personnes et son accès uniquement possible depuis la chambre permettant de limiter son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétalisée permet d'améliorer les qualités végétales et la gestion des eaux pluviales de la parcelle, qu'il y aurait lieu d'y prévoir une toiture extensive ;

Considérant que la note explicative fournie précise que la façade avant et particulièrement les menuiseries ne sont pas concernées par la demande, que l'élévation projetée les indique pourtant comme faisant l'objet de la demande ;

Considérant que les menuiseries du 2<sup>e</sup> étage ne sont pas légendées, qu'il y a lieu de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'axer la fenêtre de toiture sur la baie de l'étage inférieur afin de se conformer à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant enfin que la corniche d'origine a été englobée dans un caisson en PVC, que cette modification appauvrit l'expression de la façade et qu'il y aurait lieu de retrouver l'expression de la corniche d'origine ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de prévoir des nichoirs au niveau des trous de boulin de la façade afin d'accueillir les moineaux ou autres oiseaux cavernicoles ;

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 :**

- Respecter strictement les caractéristiques d'origine des châssis du 2<sup>e</sup> étage ;
- Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'échappée de l'escalier menant aux combles et fournir une coupe en attestant ;
- Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Se conformer à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour la fenêtre de toiture ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de recul de la terrasse ;
- Supprimer le caisson en PVC et retrouver l'expression de la corniche d'origine ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;



**La dérogation aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**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 8.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-237** : modifier la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse avec rehausse mitoyenne / het wijzigen van de inrichting der woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume en het plaatsen van een terras met verhoging van de mandelige muur

**Rue Saint-Bernard 177**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Johan Puel

N° dossier : PU2023-237 / 13/AFD/1924336

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

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

**DEROGATIONS :**

**Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I**

art.4 (profondeur d'une construction mitoyenne)

art.6 (toiture - lucarnes)

**Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II**

art.3 (superficie minimale)

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis (PU2022-85) visant à modifier la répartition des logements (prolonger le logement du 2° étage dans les combles), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse avec rehausse mitoyenne, que ce permis a été notifié en date du 26/07/2022 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : immeuble de 2 logements ;

Considérant que la note explicative fournie à l'appui de la présente demande précise que le permis n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse avec rehausse mitoyenne et plus précisément :





- Prolonger le logement du 2<sup>e</sup> étage dans les combles ;
- Déplacer l'entrée du duplex supérieur ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer un escalier d'accès au grenier ;
- Créer une lucarne en versant arrière ;
- Aménager une terrasse en rehaussant les murs mitoyens de gauche ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, une réclamation a été introduite portant sur l'opposition à la rehausse du mur mitoyen de gauche pour des questions d'enclavement du voisinage (perte de luminosité) et de nuisances sonores ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 21/01/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise, comme la précédente demande de permis, à prolonger le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles afin d'aménager un duplex de 3 chambres en lieu et place de l'appartement d'une chambre ;

Considérant que l'ajout d'un étage supplémentaire permet d'offrir une mixité dans les typologies des logements proposés sur la parcelle et va dans le sens de la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants en créant un logement de 3 chambres ;

Considérant que, par rapport au PU2022-85, il est prévu de légèrement diminuer la superficie de la chambre principale afin de pouvoir donner accès au WC de la salle de bain aux invités, que cette modification induit une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre, mais que celle-ci est très faible (13,6m<sup>2</sup>) et les aménagements proposés fonctionnels ;

Considérant que la salle de bain du 3<sup>e</sup> étage est agrandie et que le déficit engendré par cet agrandissement pour la superficie de la chambre arrière est compensé par la création d'une lucarne ;

Considérant que la lucarne déroge à l'article 6 (toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa largeur excède les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant toutefois que celle-ci s'implante contre un profil mitoyen de grande hauteur du côté gauche et est conforme audit article au niveau de sa hauteur, qu'elle permet d'améliorer nettement l'habitabilité de la chambre en lui offrant un grand dégagement visuel ;

Considérant également que la lucarne est destinée à donner accès au logement à une terrasse aménagée sur les toitures des annexes, que son aménagement engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et nécessite des rehausses mitoyennes de part et d'autre ;

Considérant que les rehausses sont très importantes et de nature à enclaver et à réduire la luminosité des parcelles voisines et ne sont pas acceptables, qu'une terrasse au sein du volume de la toiture pourrait être envisagée ;

Considérant que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur la toiture de l'annexe permettrait d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle et d'en améliorer les qualités végétales et esthétiques ;

Considérant que l'accès au grenier se fait par un escalier (échelle de meunier) via la chambre arrière au 3<sup>ème</sup> étage, qu'il s'agit d'un espace de rangement accessoire ;

Considérant que, comme dans le PU2022-85, le sous-sol est aménagé afin de proposer 1 cave par logement de tailles généreuses, compensant de la sorte l'absence de local de rangement commun (vélos / poussettes) ;

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 :**

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **Supprimer la terrasse et les rehausses mitoyennes qu'elle induit et prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'annexe ;**

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

**Les dérogations à l'article 6 du Titre I ainsi qu'à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 9.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-255** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken

**Rue des Fortifications 9**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Xavier Van Der Kelen

N° dossier : PU2023-255 / 13/AFD/1926900

### **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 pour :  
application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – 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 du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : un garage au rez-de-chaussée et un logement de deux chambres au 1<sup>er</sup> étage, mansardes sous combles ;

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

- Aménager 1 logement de 2 chambres dans les mansardes ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer des escaliers secondaires du 2<sup>ème</sup> étage aux combles ;
- Modifier la circulation verticale principale ;

Vu l'absence d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à ce jour ;

Considérant que la demande vise principalement à ajouter un appartement deux chambres supplémentaire au sein de l'immeuble, que les 2 logements projetés sont dès lors de relativement grande taille et rencontrent en ce sens la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les aménagements intérieurs du logement du 1<sup>er</sup> étage ont été revus en y prévoyant un bureau disposant d'un accès indépendant, que certaines modifications induisent des dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aura dès lors lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme afin de mettre la situation en conformité ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour l'accès au deuxième logement au niveau du palier du 1<sup>er</sup> étage ;



Considérant que le duplex prend place aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, que les pièces de vie et les 2 chambres prennent place au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que les 2 chambres et le séjour présentent une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'agrandissement de la fenêtre de toiture et/ou l'ajout d'une fenêtre de toiture supplémentaire ou l'agrandissement de la baie vers la terrasse pour le séjour et la chambre arrière permettrait de s'y conformer ;

Considérant que la présence du grenier rend difficile l'amélioration de l'éclairage de la chambre avant, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que ladite chambre présente une dérogation à l'article 4 dudit titre pour la hauteur sous plafond sous la lucarne (1,93m), que celle-ci est toutefois ponctuelle et que la majeure partie de la chambre dispose d'une hauteur suffisante ;

Considérant que le local WC ne dispose pas d'un sas vers le séjour, que cette configuration déroge à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'aménagement des combles en espace de jeux / rangement nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier droit est placé dans la pièce centrale pour distribuer la salle de jeux et l'espace rangement à l'étage et que ce dernier est placé de sorte à ne pas obturer l'espace traversant du séjour ;

Considérant que l'espace sous combles ne dispose pas d'une hauteur suffisante pour y aménager de pièces de vie, que l'aménagement d'une salle de jeux déroge de la sorte à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y aurait lieu d'y maintenir uniquement une pièce accessoire de rangement ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage, que son implantation dans le volume de toiture permet de limiter les vues problématiques vers les propriétés voisines ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de s'assurer que le mitoyen de droite dispose d'une hauteur de 1,90m sur toute la profondeur de la toiture, que dans le cas contraire, il y aurait lieu de diminuer l'emprise de la terrasse en conséquence ;

Considérant que les deux logements disposent d'une cave privative et d'un local commun compteurs au sous-sol, qu'un espace vélos est prévu au rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que l'accès aux vélos et au sous-sol nécessite de passer par l'atelier, que la note explicative indique qu'une servitude de passage existe entre le propriétaire du rez-de-chaussée et des deux logements pour l'accès aux espaces communs ;

Considérant que cette situation est peu fonctionnelle et ne répond pas au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu de prévoir un cloisonnement permettant aux logements des étages d'accéder aux locaux du sous-sol et de proposer une solution pour l'emplacement du local vélos ;

Considérant que la façade avant diffère de la situation de droit sur de nombreux points (hauteur et aspect des lucarnes, cintrage des baies, cheminée absente, ...), que le permis de 1930 n'a probablement pas été réalisé comme prévu ;

Considérant que la corniche de la toiture principale a été modifiée récemment sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, que l'expression proposée s'intègre de façon satisfaisante à l'architecture de la façade ;

Considérant que la demande ne concerne que le dernier étage, que les châssis y ont été remplacés en supprimant les impostes ;

Considérant que cette modification ne porte pas atteinte à l'expression générale de la façade et est acceptable ;

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 :**

- **se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre arrière et le séjour ;**
- **se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (ajout d'une porte entre le WC et le séjour) ;**
- **s'assurer que le mitoyen de droite au niveau de la terrasse dispose bien d'une hauteur de 1,90m sur toute la profondeur de la terrasse et, dans le cas contraire, diminuer son emprise en conséquence ;**
- **ne pas aménager de pièce de vie sous combles ;**



- prévoir un cloisonnement permettant aux logements des étages d'accéder aux locaux du sous-sol en tout temps et proposer une solution pour les vélos ;
- réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

**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, document administratif adapté en conséquence - formulaire PEB, le cas échéant).**



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-175** : modifier la destination du bureau au 1er étage en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van het kantoor op de 1ste verdieping tot woning, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen

**Boulevard Jamar 31**

Demandeur / Aanvrager : G.A.P. RE INVEST (Monsieur Poulipoulis)

N° dossier : PU2023-175 / 13/AFD/1912166

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

application de la prescription particulière 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 IV :**

art.4 (voie d'accès)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble avec rez-de-chaussée commercial, bureau lié au commerce au 1<sup>er</sup> étage et logement unifamilial aux étages ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du bureau au 1er étage en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager un logement de 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage ;
- Aménager un logement de 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage ;
- Aménager un logement de 2 chambres au 3<sup>e</sup> étage ;



- Aménager un logement de 2 chambres au 4<sup>e</sup> étage ;
- Construire un escalier et sa trémie pour accéder à la cave depuis le commerce ;
- Modifier le bâtiment arrière et la dimension de la cour arrière (régularisation) ;
- Augmenter la profondeur du bâtiment avant à tous les étages ;
- Construire une annexe pour le bâtiment avant à tous les étages ;
- Démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble d'un étage (4<sup>e</sup> étage) ;
- Modifier la vitrine commerciale ;
- Créer un accès indépendant pour les logements ;
- Modifier le parement de la façade au rez-de-chaussée ;
- Rehausser la façade d'un niveau supplémentaire (4<sup>e</sup> étage) ;
- Placer des lisses aux baies de la façade avant ;
- Aménager des terrasses en façade arrière aux niveaux 1, 2, 3 et 4 ;
- Aménager une terrasse en façade avant au 4<sup>e</sup> étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-105) portant sur la modification du nombre et la répartition des logements avec modification de volume, création de terrasses, réalisation de travaux structurels et changement de destination de bureau vers logement, qu'un avis favorable à été émis par la commission de concertation en sa séance du 25/09/2018, à condition de répondre à 6 conditions :

- Prévoir une meilleure entrée pour les logements ;
- Prévoir une réduction du nombre de logements (max 3 logements) globalement conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Revoir l'expression et la morphologie de la rehausse et une meilleure articulation avec l'immeuble existant ;
- Améliorer le traitement de la façade avant ;
- Apporter des précisions sur les interventions (matériaux/raccords, ...) ;
- Répondre aux objections susmentionnées ;

Considérant la demande plans modificatifs en application de l'article 191 du Cobat suite à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant qu'une version modifiée du projet en application de l'article 126/1 du Cobat a été introduite le 29/07/2019, que cette dernière était incomplète et que suite au dernier rappel d'accusé de réception de dossier incomplet du 13/06/2022, le dossier a été classé sans suite en date du 29/08/2022 ;

Considérant que la présente demande reprend l'objet principal de cette précédente demande et plus précisément :

- Rehausser l'immeuble d'un niveau ;
- Créer un volume d'extension arrière du rez+1 au rez+4 ;
- Régulariser la couverture de cour, réaménager le commerce au rez-de-chaussée et modifier sa devanture commerciale ;
- Changer la destination du 1er étage de bureau en logement ;
- Créer une terrasse par niveau à l'arrière ;
- Réaliser des travaux structurels (démolition de volumes, façades, murs porteurs intérieurs) ;

Considérant que la couverture de cour à l'arrière engendre des dérogations importantes aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et induit une perméabilisation quasi-totale de la parcelle ;

Considérant que le projet engendre une dérogation à l'article 4 du titre IV du Règlement régional d'urbanisme (accessibilité aux personnes à mobilité réduite) pour l'accès au commerce, qu'il s'agit toutefois d'une situation existante ;

Considérant que les logements proposés rencontrent la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies variées permettant la mixité au sein des logements et de création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que toutes les toitures plates du projet sont prévues sous la forme de toitures végétalisées extensives, allant ainsi dans le sens de la volonté communale et régionale en matière d'embellissement des intérieurs d'îlot, de stimulation de la biodiversité et de gestion des eaux pluviales ;

Considérant toutefois que la parcelle se trouve en zone d'aléa faible d'inondation, que le retour à des zones de pleines terres serait bienvenu au rez-de-chaussée et permettrait de compenser les rehausses prévues aux étages ;

Considérant que le projet prévoit de nombreuses transformations volumétriques pour le bâtiment existant, que l'extension de la partie arrière ajoutant de la profondeur au bâtiment dans la travée de gauche reste conforme au titre I



du Règlement régional d'urbanisme et permet l'agrandissement des espaces de séjour des différents logements proposés, améliorant ainsi leur habitabilité ;

Considérant que l'annexe arrière droite déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'une section de son volume présente un retrait inférieur à 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche au-delà de la profondeur acceptable ;

Considérant que ces extensions de volumes à l'arrière se font à tous les étages du projet, que l'annexe du 4<sup>e</sup> étage en partie droite induit également une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur excède celle de la construction voisine la plus haute, que cette dérogation souligne l'impact important de ce volume par rapport aux constructions voisines et une augmentation trop importante du gabarit existant ;

Considérant que la rehausse d'un étage supplémentaire (4<sup>e</sup> étage) du corps principal de la bâtisse déroge à l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme car la hauteur de ce nouveau volume excède de plus de 3m le bâtiment voisin le moins haut et le bâtiment le plus haut, que ce nouveau gabarit tend à s'accorder d'avantage au voisin de droite n°29, le plus haut, et ne cherche pas d'harmonie volumétrique en vue de tenir compte du gabarit inférieur du voisin n°33 ;

Considérant que la volumétrie de cet étage supplémentaire pourrait être revue de sorte à présenter une meilleure intégration et à proposer une meilleure transition entre les bâtiments mitoyens ;

Considérant que les nombreuses modifications volumétriques nécessaires témoignent du fait que le projet tend à surdensifier cette parcelle déjà bâtie sur presque toute sa superficie, que la diminution du nombre de logements au sein de l'immeuble à 3 permettrait de diminuer les extensions de volume et d'offrir une morphologie plus adaptée à la typologie de l'immeuble ;

Considérant, de plus, que bien que l'étage supplémentaire présente un brisis afin de marquer une scission avec la façade du bâtiment, ce volume est néanmoins visible depuis l'espace public et s'apparente davantage à une extension de façade, accentuant alors la disproportion du nouveau volume de l'immeuble au regard au voisin de taille inférieure ;

Considérant que l'expression des baies et divisions des châssis proposées ne s'inspirent pas de la composition de la façade existante et n'en respecte pas le rythme ;

Considérant que les aménagements intérieurs des logements suppriment l'enfilade des pièces, induisant un éclairage et une configuration spatiale peu qualitatifs ;

Considérant que le reportage photographique témoigne du fait que l'ensemble des décors intérieurs a été démoli, que cette situation est regrettable ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une entrée séparée pour les logements, indispensable en cas de création de plusieurs unités ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de proposer une amélioration de l'expression de la façade au rez-de-chaussée plus respectueuse du caractère néoclassique de l'immeuble en proposant des allèges pleines pour les portes d'entrée et un soubassement en pierre bleue ;

Considérant la scission entre le rez-de-chaussée et les étages est accentuée par le choix d'un parement en enduit brun et le placement de châssis en aluminium gris ;

Considérant que l'ajout de lisses aux baies de la section existante de la façade ne soulève pas d'objection en ce qu'il s'agit d'éléments à l'impact visuel réduit, en accord avec la teinte et la matérialité de la ferronnerie du balcon ;

Considérant qu'au vu des différents points précités le projet tend à densifier démesurément la parcelle et nécessite des adaptations importantes afin de répondre au bon aménagement des lieux, dans le respect du bâti environnant et des qualités patrimoniales de l'immeuble ;

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



Point 11.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-120** : modifier les aménagements intérieurs et le volume des logements des 1er et 2e étages, aménager des terrasses et modifier les façades avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van de binneninrichtingen en van het volume van de woningen van de eerste en tweede verdiepingen, de inrichting van terrassen en de wijziging van de gevels met uitvoering van structurele werken

**Rue de Rome 31**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Alessandro Fava et Madame Maria Jarvio  
N° dossier : PU2023-120 / 13/AFD/1905267

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'article 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.8 (sas WC)
- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements avec rez-de-chaussée commercial incluant un emplacement de stationnement, un bureau et un magasin de stockage dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs et le volume des logements des 1er et 2e étages, aménager des terrasses et modifier la façade arrière avec réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- rehausser la toiture plate du passage cocher ;
- augmenter le volume annexe du WC au premier étage et le transformer en douche et sauna ;
- placer une pompe à chaleur au haut de l'extension de cette annexe attenante au mitoyen gauche et une contre la façade arrière au 1<sup>er</sup> étage ;
- agrandir la baie en façade arrière au 2<sup>e</sup> étage ;





Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/01/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la rehausse de la toiture plate du passage cochère déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle dépasse la profondeur et la hauteur du profil mitoyen le plus profond et le plus haut à ce niveau, que toutefois l'impact de la modification volumétrique est très faible, que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la terrasse sur la toiture plate et l'extension du volume annexe du WC au premier étage dérogent à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elles dépassent la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la volumétrie de l'extension du local WC vient toutefois s'adosser au mur mitoyen existant à gauche et n'en nécessite aucune rehausse ;

Considérant que la mise en place d'une zone de potager au niveau de la terrasse induit des vues problématiques sur la propriété de gauche, qu'il y aurait lieu de prévoir un retrait inaccessible de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne, de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive dans la zone de retrait ;

Considérant la présence d'un mur mitoyen de grande profondeur et présentant une hauteur de plus de 1,90m à droite permettant de limiter les potentielles vues préjudiciables depuis la terrasse et son impact sur l'intérieur l'îlot, que la dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'elle induit est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit de déplacer la chambre en façade avant afin de pouvoir accéder aux terrasses depuis les séjours ;

Considérant que les 2 chambres présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois inhérente à la configuration des lieux et compensée par une hauteur sous plafond généreuse ;

Considérant la présence de plafonds moulurés à haute valeur patrimoniale dans les pièces avant aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, que le déplacement de la cloison afin d'agrandir les chambres y porte atteinte ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de maintenir la division des pièces d'origine et de créer un espace de « niche » d'une hauteur de maximum 2,50m afin de se rapprocher des 14m<sup>2</sup> requis pour les chambres ;

Considérant également la présence d'un plafond mouluré et d'une cheminée dans la pièce arrière, que la cheminée est supprimée dans les plans et que des faux-plafonds sont représentés en coupe, qu'il y a lieu de les maintenir apparents ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'ajouter une porte entre le séjour et la salle de bain du 2<sup>e</sup> étage afin de se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le volume annexe du WC est prolongé afin de proposer d'y intégrer une pompe à chaleur, que cette solution permet d'en limiter la visibilité et l'impact sonore, qu'il y a toutefois lieu de ne pas la prévoir contre le mitoyen et de la placer au sein d'un caisson d'insonorisation pour prévenir toute nuisance vibratoire ;

Considérant qu'une deuxième pompe à chaleur est prévue contre la façade arrière au 2<sup>e</sup> étage, que bien que dérogeant à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ce positionnement permet de ne pas occasionner d'impact sur les propriétés voisines, qu'il y aurait toutefois lieu de la prévoir au sein d'un caisson acoustique également ;

Considérant que la terrasse au 2<sup>e</sup> étage est conforme à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait toutefois lieu la réduire de la largeur du bac potager afin que son emprise soit située à 1,90m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que le dessin de la façade avant présente quelques lacunes quant aux détails des menuiseries de la porte cochère et de la porte fenêtre du premier étage ainsi qu'aux ferronneries des balcons et des soupiraux, que toutefois la modification de cette façade avant ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

Considérant qu'un plaignant mentionne en séance que les techniques des salles de bain des logements ont été encastrees dans les murs mitoyens, que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux et relèvent de la responsabilité de l'architecte en charge du chantier, qu'il y aura lieu de veiller à les déplacer ;



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

- Ne pas modifier les cloisonnements des pièces avant, conserver et maintenir apparents les plafonds moulurés d'origine, et créer un espace de « niche » d'une hauteur limitée à une hauteur de 2,50m permettant de se rapprocher des 14m<sup>2</sup> requis pour les chambres ;
- Maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs encore en place (cheminées, plafonds moulurés,...) ;
- Désolidariser les pompes à chaleur des murs mitoyens et les placer au sein d'un caisson acoustique antivibratoire ;
- Prévoir un retrait inaccessible de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche pour la terrasse du 1er étage, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive dans la zone de retrait ;
- Réduire la largeur de la terrasse du 2<sup>e</sup> étage à une distance de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
- Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme au 1<sup>er</sup> étage (ajout d'une porte entre la salle de bain et le séjour) ;

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

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



Point 12.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-240** : construire une buanderie au premier étage en lieu et place d'une terrasse couverte et d'un WC / het bouwen van een wasruimte op de eerste verdieping in plaats van een overdekt terras en een WC

**Rue de la Victoire 31**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Angelo Lauria

N° dossier : PU2023-240 / 13/AFD/1925079

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

**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 - locaux non habitables)

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

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 21/03/2018 pour la modification de l'aspect de la façade avant du bien au niveau du rez-de-chaussée (sur une surface de 19,3m<sup>2</sup>), par phases successives depuis au moins avril 2009 ;

Considérant que la présente demande vise à construire une buanderie au premier étage en lieu et place d'une terrasse couverte et d'un WC et plus précisément :

- régulariser la construction d'un volume abritant un espace non habitable d'une hauteur sous plafond de 2m10 au 1<sup>er</sup> étage ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 ;



Considérant la situation légale du premier étage (permis d'urbanisme délivré le 13/02/1957) représentant un volume bâti de WC et une terrasse couverte d'un auvent, que l'emplacement de la terrasse à l'angle de la parcelle et sans aucun recul par rapport aux limites mitoyennes induit des vues préjudiciables sur les propriétés voisines ;

Considérant l'existence attestée par vues aériennes depuis 1977 d'un volume bâti sur toute la surface précédemment occupée par le volume de WC et la terrasse couverte ;

Considérant la situation actuelle de cette annexe utilisée comme buanderie et espace de rangement et disposant d'une coupole en toiture plate et d'une fenêtre en façade latérale ;

Considérant que, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, cette annexe n'engendre pas de perte de luminosité supplémentaire et règle la question des vues sur les parcelles voisines, que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

Considérant l'existence de fait depuis au moins 1977 de cette annexe disposant d'une hauteur sous plafond de  $\pm 2m10$  et dérogeant donc également à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que le local qu'elle abrite est utilisé comme rangement et buanderie, que cette utilisation est ponctuelle et rend la dérogation acceptable ;

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

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



## Point 13.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-260** : étendre le commerce du rez-de-chaussée avec modification du volume et réalisation de travaux structurels et placer une hotte non domestique / de uitbreiding van het handel van de begane grond met wijzigen van het volume en uitvoering van structurele werken en het plaatsen van een niet huishoudelijke afzuigkap

**Rue Théodore Verhaegen 44**

**Demandeur / Aanvrager** : ANP PATISSERIE - S.R.L.

N° dossier : PU2023-260 / 13/AFD/1927136

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

application de la prescription particulière 1.5.2° 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

### **DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

#### **Règlement Communal sur les bâtisses :**

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

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

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

Considérant la situation légale du rez-de-chaussée de l'immeuble : commerce ;

Considérant que la demande vise à étendre le commerce du rez-de-chaussée avec modification du volume et réalisation de travaux structurels et placer une hotte non domestique et plus précisément :

- Étendre le commerce dans la cour (construction d'une annexe à l'arrière) ;
- Placer une hotte non domestique et son conduit en façade arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 ;

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

Considérant que la nouvelle annexe à l'arrière déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que ce volume proposé s'avance au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, qu'il constitue la construction la plus profonde au regard des propriétés voisines et que sa hauteur excède également les bâtiments voisins les plus hauts ;



Considérant que dès lors cette annexe porte atteinte à l'intérieur d'îlot et que le bien se situant hors liseré de noyau commercial en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le commerce ne peut y porter atteinte (prescription 1.5.2 du PRAS) ;

Considérant de plus qu'aucune mesure n'est prise pour compenser l'imperméabilisation complète de la parcelle ;

Considérant que le conduit de la hotte non domestique est placé le long de la façade de l'annexe existante, qu'au vu de cette profondeur, ce dernier déroge également à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et porte atteinte à l'intérieur de l'îlot, que cette situation ne peut être autorisée ;

Considérant que ce même conduit de hotte déroge également à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses en que qu'il débouche à moins de 2,20m de hauteur par rapport au niveau de la corniche ;

Considérant accessoirement qu'aucune information n'est fournie par rapport à l'emplacement du moteur de la hotte, que celui-ci doit impérativement être placé à l'intérieur du volume bâti afin d'empêcher toutes les potentielles nuisances (sonores et olfactives) en intérieur d'îlot ;

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

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