



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 19 mars 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 19 maart 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 Hanson

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 PU2023-230 : modifier la destination du rez-de-chaussée de garage à commerce de biens (bricolage), les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van garage naar handelszaak (doe-het-zelf), de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue de Mérode 154</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : BRICO BARRIERE - S.R.L.</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-6 : construire deux balcons et une lucarne en façade arrière avec travaux structurels / de inrichting van twee balkons en een dakkapel aan de achtergevel met structurele werken : Rue du Métal 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Emilie Morales Gracia</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-323 : changer la destination du commerce en logement au rez-de-chaussée, le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse / de verandering van de bestemming van het handel van de begane grond tot woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en van de gevels met uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras : Rue André Hennebicq 17</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Alice Forrest</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-53 : changer l'utilisation d'un commerce en sandwicherie avec consommation sur place et l'étendre à une partie de l'entresol / het wijzigen van het gebruik van handel tot broodjeszaak met consumptie ter plaatse en het uitbreiden ervan naar een deel van de tussenverdieping : Rue Faider 1A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : MGM FOOD - S.R.L. (Hemamou)</p>
Point 6. 11:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-246 : modifier la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et placer un escalier extérieur / het wijzigen van de gevel en de binneninrichtingen met structurele werken en het plaatsen van een buitentrap : Rue de la Source 62</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Antonin Nonis</p>
Point 7. 11:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-15 : Modifier les châssis pour les baies des étages (permis modificatif) / Wijzigen van de raamkozijnen op de bovenste verdiepingen (wijzigingsvergunning) : Rue André Hennebicq 6</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMO SOLEIL - S.P.R.L.</p>
Point 8. 13:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-242 : Modifier la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume avec rehausse mitoyenne et modification du relief du sol / het wijzigen van de inrichting der woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume met verhoging van de mandelige muur en het wijzigingen in het bodemreliëf : Avenue du Haut-Pont 5</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Stéphan Mesguich</p>



<p>Point 9. 13:25</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-261 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement droit au rez-de-chaussée / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken voor de rechtwoning van de benedenverdieping : Rue Antoine Bréart 165</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur William Myers</p>
<p>Point 10. 13:45</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-38 : modifier la porte d'accès de l'immeuble (permis modificatif du PU 2022-172) / het wijzigen van de ingang deur van het gebouw (wijzigende vergunningsaanvraag voor SV 2022-172) : Avenue du Roi 69</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : MISSIONNAIRES DE LA CHARITE (Thomas)</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 **PU2023-230** : modifier la destination du rez-de-chaussée de garage à commerce de biens (bricolage), les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van garage naar handelszaak (doe-het-zelf), de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel

Rue de Mérode 154

Demandeur / Aanvrager : BRICO BARRIERE - S.R.L.

N° dossier : PU2023-230 / 13/DER/1923537

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2024 au 01/03/2024, 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

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.12. 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 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi qu'en zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de garage à commerce de biens (bricolage), les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- aménager un magasin de bricolage dans l'espace d'un ancien garage à voiture ; accessoire au logement ;
- ouvrir une baie au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- modifier la trémie d'escalier menant au sous-sol ;
- remplacer la porte enroulable du garage par une vitrine et une porte vitrée pour le magasin ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2024 au 01/03/2024, 1 réaction a été introduite portant sur :

- l'absence de mise en ligne des documents sur le site OpenPermits pendant la durée de l'enquête publique ;
- les nuisances que pourrait induire l'utilisation des lieux en tant que commerce de bricolage principalement liées à la logistique des lieux : livraisons, déchargements,...
- l'absence de dégagement dans la rue pour la manutention des matériaux pondéreux typiques de l'activité projetée induisant des stationnements en double file des camions et une gêne des passages piéton ;
- l'absence de parking pour la clientèle risquant d'accentuer les problèmes de stationnement en double file dans la rue ;
- le fait que ce type de commerce n'est pas adapté à la configuration des lieux au vu de l'absence de zone de dégagement privé pour sa logistique et de la nature généralement pondéreuse des matériaux vendus ;
- l'inadéquation de ce type de commerce avec le caractère résidentiel de la rue ;

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



Considérant la situation du bien en zone d'habitation hors liseré de noyau commercial, qu'un commerce de bricolage est susceptible de vendre des biens nécessitant une logistique de livraison conséquente (biens lourds et encombrants, temps de chargement longs, emploi de machines de transport...) qui s'accorde mal avec la situation du bien dans une rue très majoritairement résidentielle, sans place de stationnement destinée à la livraison et très proche du carrefour avec la rue de Danemark, qu'en l'état ce type de commerce risque d'encombrer trop longuement la voirie et les trottoirs aux alentours du bien et du carrefour avec la rue de Danemark, ce qui ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant en effet que la rue de Mérode présente une largeur de 10m et un goulet de 6,50m de large à l'arrivée sur la rue du Danemark et des zones de stationnement de faible largeur (moins de 2,50m), que le stationnement de camions entraverait la circulation ;

Considérant que des encombrements similaires risquent de se produire lors des ventes aux particuliers, qu'en particulier l'absence de parking prévu pour la clientèle du commerce risque d'augmenter les stationnements en double file et les nuisances circulatoires et sonores qui en découlent souvent, que ces nuisances ne sont pas acceptables dans une rue majoritairement résidentielle ;

Considérant que l'ensemble des surfaces de caves sont utilisées par le commerce (espaces de stockage et espace du personnel), que les documents fournis par le demandeur ne permettent pas de juger de l'accès à un local compteurs pour le logement ;

Considérant également que cette privatisation du sous-sol ne permet plus au logement de bénéficier de locaux de rangement ;

Considérant que les châssis en PVC (teinte noire) de la vitrine et de la porte vitrée du magasin ne s'accordent pas avec les menuiseries en bois teinte noire du reste de la façade de par leur composition, qu'il y aurait lieu de proposer une amélioration plus significative de la devanture commerciale ;

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

Considérant la situation du bien en zone d'aléa moyen d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement et l'absence d'information sur d'éventuelles mesures prises à ce sujet ;

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-6** : construire deux balcons et une lucarne en façade arrière avec travaux structurels / de inrichting van twee balkons en een dakkapel aan de achtergevel met structurele werken
Rue du Métal 35

Demandeur / Aanvrager : Madame Emilie Morales
 N° dossier : PU2024-6 / 13/AFD/1929527

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2024 au 01/03/2024, 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-146) portant sur la modification du nombre et la répartition des logements, la façade et la réalisation de travaux structurels, que ce permis a été notifié en date du 26/02/2018 ;

Considérant que la présente demande vise à construire deux balcons et une lucarne en façade arrière avec travaux structurels et plus précisément :

- Construire une lucarne sur le versant arrière ;
- Construire un balcon en façade arrière à l'entresol entre les 1^{er} et 2^e étages ;
- Construire un balcon en façade arrière au 2^{ème} étage ;
- Modifier des baies dans des murs porteurs ;
- Inverser le local vélos et la cave au sous-sol ;
- Modifier l'accès au logement supérieur ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2024 au 01/03/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;



Considérant que le formulaire d'annexe I fourni ne mentionnait pas la modification du compartimentage des logements dans l'objet de la demande, que les formulaires de demande d'avis du Service d'Incendie et d'aide médicale urgente n'ont pas été remis, que la modification de l'accès aux logements nécessite cet avis ;

Considérant que l'inversion entre le local vélos et la cave au sous-sol ne soulève pas d'objection dès lors que les deux locaux disposent d'une superficie relativement similaire et sont situés à proximité de la cage d'escalier ;

Considérant que les balcons projetés en façade arrière sont conformes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permettent à un logement de plusieurs chambres de bénéficier d'espaces extérieurs bienvenus ;

Considérant les dimensions réduites des balcons limitant leur fréquentation et dès lors les potentielles nuisances sur l'intérieur de l'îlot, que la configuration volumétrique proposée n'altère pas le cadre bâti direct et s'intègre dans l'ensemble ;

Considérant le vis-à-vis très important entre le balcon de l'entresol projeté et celui du logement du 1^{er} étage nécessitant la mise en place d'un dispositif permettant de limiter les vues entre propriétés, que cet aménagement ajoute une construction supplémentaire et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant accessoirement que le pare-vue n'est pas représenté en élévation arrière ;

Considérant de plus que ce balcon n'est accessible que depuis la cage d'escalier, que le logement bénéficie déjà d'un balcon attenant à l'espace de séjour au 2^e étage ;

Considérant que le balcon du 2^{ème} étage vient s'accoler à l'immeuble mitoyen de droite de grande hauteur et en retrait de la limite mitoyenne de gauche, que cette implantation permet de limiter les vues problématiques sur les propriétés voisines ;

Considérant que la création d'une lucarne conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en versant arrière de la toiture se justifie par la volonté d'augmenter le dégagement visuel et la hauteur sous plafond de la chambre principale, que la construction de cette dernière permet d'améliorer son habitabilité ;

Considérant que ladite chambre présente une dérogation à l'article 10 (surface éclairante) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'ajout d'une fenêtre de toiture permettrait de s'y conformer ;

Considérant que le balcon du 1^{er} étage n'a pas été réalisé, que le permis précédemment octroyé n'est plus valide, que la présente demande prévoit de maintenir sa construction ;

Considérant que son implantation contre le mur mitoyen de grande hauteur et l'annexe permet de limiter son impact, que cette construction est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les transformations proposées améliorent les qualités résidentielles du bien ;

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 au 3^{ème} étage ;**
- **Supprimer le balcon à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^e étage et placer un garde-corps au droit de la baie donnant accès à la toiture plate ;**
- **Fournir le formulaire de demande d'avis du Service d'Incendie et d'aide médicale urgente et la fiche descriptive ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestres et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (formulaire de demande d'avis du Service d'Incendie et d'aide médicale urgente et fiche descriptive, plans modificatifs)



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-323** : changer la destination du commerce en logement au rez-de-chaussée, le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse / de verandering van de bestemming van het handel van de begane grond tot woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en van de gevels met uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras

Rue André Hennebicq 17

Demandeur / Aanvrager : Madame Alice Forrest
N° dossier : PU2022-323 / 13/AFD/1866553

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2024 au 01/03/2024, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

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

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond)
art.8 WC)
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses :

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

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

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



Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, 1 logement unifamilial aux étages ;

Considérant que la demande vise à changer la destination du commerce en logement au rez-de-chaussée, le nombre et la répartition des logements, le volume et les façades avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement de 2 chambres au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- Aménager un logement de 2 chambres au 2^e étage ;
- Aménager un logement de 3 chambres aux 3^e étage et combles ;
- Régulariser la construction d'une annexe du rez-de-chaussée au 2^e étage ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Placer un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et entre le séjour du 2^e étage et l'annexe ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe d'origine ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2024 au 01/03/2024 ;

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

Considérant que l'annexe construite en partie gauche semble ancienne et apparait déjà sur les vues aériennes de 1987 ;

Considérant que cette construction déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, a eu pour conséquence de réduire considérablement l'espace de cour devenant résiduel et a induit des dérogations problématiques à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les séjours aux rez-de-chaussée et 2^e étage ;

Considérant de plus que les ouvertures très restreintes proposées en façade arrière ne permettent pas d'améliorer l'éclairage des pièces centrales, que la façade arrière est morcelée et peu qualitative ;

Considérant qu'aucune amélioration des qualités végétales et esthétiques et de gestion des eaux de pluie de la parcelle n'est proposée en contrepartie, que la zone de cours et jardins ne présente pas 50% de pleine terre plantée et déroge de la sorte à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que seules 2 caves privatives sont prévues pour les 3 logements projetés au sous-sol, qu'au vu des surfaces disponibles, il y aurait lieu de revoir les aménagements en conséquence ;

Considérant qu'une salle de bain est également prévue au sein de la cave privative 02 laissant présager de l'utilisation de ce local en tant que pièce de vie, qu'il y aurait lieu de la supprimer ;

Considérant que l'implantation de la pièce avant de plain-pied avec la voirie et la morphologie de la vitrine posent des problèmes d'intimité et de nuisances et se prêtent peu à l'aménagement d'un espace de séjour ;

Considérant que l'aménagement d'un espace tampon tel qu'un bureau attenant au logement permettrait de maintenir l'interaction avec l'espace public, que la suppression de la salle de bain dans l'annexe arrière et une révision de l'ouverture des baies en façade arrière permettraient de retrouver un vaste séjour tourné vers le jardin ;

Considérant qu'il y aurait lieu de supprimer le local WC en façade arrière au 1^{er} étage afin de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre secondaire, que le logement dispose déjà d'une salle de bain généreuse à l'entresol ;

Considérant que les 2 chambres du logement du 2^e étage présentent une superficie insuffisante (7,38m² et 12,43m²) en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que toutes les pièces de vie des 2 logements supérieurs présentent un déficit en éclairage naturel ;

Considérant que le palier distribuant les chambres au 2^e étage et les 3 chambres sous combles dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également l'absence de sas entre le WC et le séjour induisant une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme dans chacun des 3 logements ;

Considérant que ces nombreuses et systématiques dérogations témoignent de la mauvaise habitabilité des logements et ne peuvent être acceptées ;

Considérant l'implantation de la terrasse en promontoire sur l'intérieur de l'îlot susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles problématiques, qu'aucun retrait n'est prévu par rapport à la propriété de droite et que cet aménagement déroge fortement à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant que tous les châssis des étages de la façade avant ont été remplacés par du PVC sans respect des caractéristiques d'origine, que ces modifications appauvrissent l'aspect architectural de la façade ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des adaptations conséquentes afin de répondre au bon aménagement des lieux et afin de proposer des logements de qualité répondant aux normes d'habitabilité en vigueur ;

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-53** : changer l'utilisation d'un commerce en sandwicherie avec consommation sur place et l'étendre à une partie de l'entresol / het wijzigen van het gebruik van handel totbroodjeszaak met consumptie ter plaatse en het uitbreiden ervan naar een deel van de tussenverdieping

Rue Faider 1A

Demandeur / Aanvrager : MGM FOOD - S.R.L. (Monsieur Saad Hemamou)

N° dossier : PU2023-53 / 13/XFD/1896591

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2024 au 01/03/2024, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé sis 10 rue Faider (Hôtel Goblet d'Alviella ou Hôtel d'Alcantara).

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

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en point de variation de mixité du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis 10 rue Faider (Hôtel Goblet d'Alviella ou Hôtel d'Alcantara) et le long d'une voirie régionale ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce et conciergerie au rez-de-chaussée, logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en sandwicherie avec consommation sur place et l'étendre à une partie de l'entresol ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du FD et de l'intervention d'un architecte en vertu de l'art. 13/1 et de l'art. 15 de l'AG du 13/11/2008 ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2024 au 01/03/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/01/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet prévoit de proposer à la clientèle du commerce de pouvoir consommer les préparations sur place, que l'aménagement des lieux présente un nombre limité de place assises (moins de 10) et qu'un sanitaire a été installé dans la salle avant sans porter outre mesure atteinte à la configuration des lieux ;

Considérant que le projet prévoit également d'étendre le commerce à une partie de l'entresol afin d'aménager l'atelier de préparation et la réserve dans l'ancienne conciergerie, que cela constitue une suppression de surface dédiée au logement, que la modification totale ou partielle d'un logement peut toutefois être autorisée en zone d'habitation à la



condition 9° de l'article 0.12 du P.R.A.S pour « *permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet* » ;

Considérant également que la conciergerie est un espace accessoire aux logements, que son utilité s'est perdue au fur et à mesure des années pour ce type d'immeuble à appartements, que sa suppression ne nuit pas à la fonction de logement aux étages et qu'elle ne soulève donc pas d'objection majeure ;

Considérant qu'une hotte à usage non domestique est placée dans cet atelier de préparation, qu'il s'agit toutefois d'une hotte à charbon actif, qu'elle ne devrait pas induire des nuisances olfactives pour les logements et ne nécessite pas de conduit d'évacuation et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que l'occupation de la voie publique en vue d'aménager une terrasse extérieure sur le trottoir devra faire l'objet d'une demande auprès du Service Sécurité, Hygiène et Environnement de la commune et d'une autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant que les horaires d'ouverture ne sont pas précisés, que le service proposé se rapproche de la restauration rapide et que la clientèle n'est donc pas vouée à s'y attarder ;

Considérant qu'il y aura tout de même lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) afin d'assurer la compatibilité avec la fonction de logement aux étages ;

Considérant que le commerce de ce type constitue une activité bénéficiant aux différentes fonctions de la zone et que cette activité en constitue un complément usuel et accessoire ;

Considérant également la situation du bien proche d'un carrefour et le long d'une voirie régionale (situation préférentielle pour ce type de commerce), qu'il constitue une offre complémentaire aux commerces existants ;

Considérant dès lors que l'utilisation est compatible avec l'affectation de la zone, soit l'habitation, et le voisinage, conformément à la prescription 2.5. 3° du PRAS ;

Considérant accessoirement que le placement d'enseignes et d'autres éléments en façade avant ainsi que le placement d'un ascenseur dans la cage d'escalier ne font pas partie de l'objet de la présente demande, qu'il y aura lieu de les régulariser ultérieurement ;

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

- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...)** ;



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-246** : modifier la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et placer un escalier extérieur / het wijzigen van de gevel en de binneninrichtingen met structurele werken en het plaatsen van een buitentrap

Rue de la Source 62

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Antonin Nonis
N° dossier : PU2023-246 / 13/AFD/1925864

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 : Ancienne maison et atelier du peintre Hennebicq, École communale n°6

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour :

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- article 3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- article 10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection des biens classés sis 1 rue de Lausanne (Ancienne maison et atelier du peintre Hennebicq) et 14 rue de Bordeaux (École communale n°6 – J. Michel) ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements ;

Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée et vise à modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- diviser la chambre avant en chambre et bureau ;
- ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- déplacer l'escalier extérieur ;
- remplacer les châssis en PVC blanc par des châssis en bois de teinte naturelle ;
- rehausser le mur de clôture mitoyen ;

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

Considérant que la chambre à coucher projetée déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) et à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations sont toutefois faibles ;

Considérant la présence de décors en partie avant du rez-de-chaussée (moultures au plafond, double porte vitrée avec imposte cintrée en bois, cheminée), que la division de la chambre avant en bureau et chambre telle que représentée dans les plans ne permet pas de s'assurer de leur conservation intégrale et porte atteinte à la spatialité de la pièce ;

Considérant que l'agrandissement de la baie dans le mur porteur central entre les deux pièces arrière permet d'aménager la cuisine dans la pièce de gauche et d'aménager un séjour disposant d'un éclairage naturel généreux ;



Considérant toutefois la superficie relativement faible du séjour, que l'ouverture au maximum e la baie entre le salon et la pièce centrale permettrait de lui offrir plus d'ampleur ;

Considérant que la salle de bain est déplacée dans la pièce centrale nécessitant moins de lumière, que les cloisonnements projetés portent cependant à nouveau atteinte à la spatialité et aux décors intérieurs de cette pièce ;

Considérant qu'il y aurait lieu de supprimer la cloison placée au centre de la pièce et de traiter les cloisonnements des sanitaires sous la forme de « boîtes » dont les cloisons ne remontent pas jusqu'au plafond ;

Considérant qu'un escalier extérieur est positionné devant la cuisine, que ce dernier présente une emprise très faible n'impactant pas les propriétés voisines et l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le remplacement des châssis en PVC blanc existants par des châssis en bois de teinte naturelle reprenant la division de l'élévation du PU1930-213 est bienvenue, que toutefois les grilles de ventilation des nouveaux châssis doivent être invisibles depuis l'espace public ;

Considérant que le placement d'un escalier extérieur ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la rehausse du mur de clôture mitoyen vise à lui offrir une hauteur de 1,90m permettant de limiter les vues vers les propriétés mitoyennes et répond en ce sens au bon aménagement des lieux , que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve du droit des tiers ;

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 :

- **supprimer le cloisonnement de la pièce avant (un bureau sous la forme d'un mobilier dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond est envisageable), conserver et maintenir apparents les éléments de décor intérieur (double porte vitrée, moulures au plafond existantes, cheminées,..) ;**
- **supprimer les cloisonnements de la pièce centrale et traiter les divisions uniquement sous la forme de mobiliers n'allant pas jusqu'au plafond ;**
- **élargir la baie entre le salon et la pièce centrale au maximum afin d'agrandir le séjour ;**
- **prévoir un système de ventilation pour les pièces avant du rez-de-chaussée invisible depuis l'espace public ;**

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, proposition PEB).



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-15** : Modifier les châssis pour les baies des étages (permis modificatif) / Wijzigen van de raamkozijnen op de bovenste verdiepingen (wijzigingsvergunning)
Rue André Hennebicq 6

Demandeur / Aanvrager : IMMO SOLEIL - S.P.R.L.
 N° dossier : PU2024-15 / 13/AFD/1930671

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

Application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

DEROGATIONS :**Règlement régional d'urbanisme Titre II :**

Art.10 (éclairage naturel)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves, local compteurs et poubelles au sous-sol, un local vélos/poussettes et un café au rez-de-chaussée, 1 logement de 1 chambre et 1 logement de 2 chambres au 1^{er} étage et au 2^e étage, 1 logement de 2 chambres en duplex et 1 logement de 4 chambres en duplex aux 3^e et 4^e étages, et du rangement dans les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-80) portant sur le changement de destination d'une partie du rez-de-chaussée en pièces accessoires aux logements, l'augmentation du nombre de logements aux étages, la modification du volume des mansardes et la modification des façades avant, que ce permis a été notifié en date du 21/03/2022 ;

Considérant que la condition émise par le Collège des Bourgmestres et Echevins dans ce permis précédent était de terminer les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction (modification des châssis en façade avant) endéans les 9 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme, que cette condition n'a pas été respectée ;

Considérant que la présente demande vise en effet à modifier le PU 2021-80 au niveau des châssis pour les baies des étages ;

Considérant que la demande est dispensée d'architecte en vertu de l'art. 23 de l'AG du 13/11/2008 et dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que cette demande de permis modificatif découle du fait que lors des travaux et à la suite de la réception du devis pour la commande des châssis, il a été constaté que la largeur des baies dessinées dans le PU2021-80 ne correspondait pas aux largeurs réelles mesurées sur place ;

Considérant que les dérogations au niveau de l'éclairage (chambre et séjour aux 1^{er} et 2^e étages, séjour au 3^e étage, et chambres 1 et 2 au 4^e étage rue de Bosnie, et chambre 3 au 4^e étage rue André Hennebicq) ont déjà été accordées dans le PU2021-80 (pour un manquement moins important), en raison du fait qu'elles étaient inhérentes à la situation existante ;



Considérant que dans cette nouvelle situation, seule la chambre 1 au 4^e étage (située à l'angle) ne comporte pas de dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit néanmoins toujours d'une situation existante ;

Considérant que les baies de la rehausse (octroyée dans le PU2021-80) sont alignées aux baies inférieures, et considérant qu'un élargissement de celles-ci présenterait un déséquilibre peu harmonieux ;

Vu les photos intérieures des différents étages fournies montrant une luminosité très satisfaisante ;

Considérant également pour rappel que les hauteurs sous-plafond sont généreuses (3m22 au 1^{er} étage, 3m06 au 2^e et au 3^e étage et 2m61 au 4^e étage), et permettent de compenser en partie le manque d'éclairage naturel ;

Considérant en outre que les plans montrent un retour aux divisions d'origine pour les châssis (division tripartite pour l'ensemble des baies hormis trois baies rue de Bosnie) et la présence d'allèges pleines pour les portes-fenêtres), conformément aux caractéristiques d'origine et à une des conditions de la commission de concertation se rapportant au PU2021-80 ;

Considérant cependant qu'il est important de prévoir une uniformité des châssis sur l'ensemble des façades tant du point de vue de la teinte (blanche), que des matériaux (bois), que du relief des profils afin de ne pas dénaturer les façades et de maintenir une cohésion entre celles-ci ;

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

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

- **Prévoir des châssis similaires (teinte blanche, bois et profils) sur l'ensemble des façades**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais**

La dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour l'ensemble des pièces des étages de l'immeuble (hormis la chambre 1 du 4^e étage à l'angle qui ne déroge pas) pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-242** : Modifier la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume avec rehausse mitoyenne et modification du relief du sol / het wijzigen van de inrichting der woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume met verhoging van de mandelige muur en het wijzigingen in het bodemreliëf

Avenue du Haut-Pont 5

Demandeur / Aanvrager : Stéphan Mesguich
N° dossier : PU2023-242 / 13/AFD/1925200

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2024 au 01/03/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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'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)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.10 (éclairage naturel)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et 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 modifier la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume avec rehausse mitoyenne et modification du relief du sol et plus précisément :

- Construire un volume annexe au rez-de-chaussée à droite de l'annexe existante ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que la parcelle est située à cheval sur la commune de Saint-Gilles et de Forest ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2024 au 01/03/2024, deux réclamations ont été introduites portant sur l'absence de mise en ligne du dossier numérique de la demande pendant la durée de l'enquête publique ;



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

Considérant que la nouvelle annexe arrière vient s'accoler au volume annexe de gauche de grande hauteur et nécessite une rehausse du mur de clôture mitoyen de droite de 65cm ;

Considérant que ladite rehausse, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, présente un impact relativement limité sur la propriété voisine et permet d'offrir une hauteur sous plafond généreuse de 270cm à l'espace de cuisine/salle-à-manger ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la cuisine située dans l'annexe d'origine est seulement de 2,30m, que les 2,70m projetés permettent de compenser cette faible hauteur et d'améliorer l'habitabilité de la cuisine en l'ouvrant sur la salle-à-manger ;

Considérant que la dalle de sol est abaissée de 40cm au niveau de l'annexe projetée afin d'obtenir la hauteur de 2,70m sans déroger à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la hauteur sous plafond de la buanderie en cave qui résulte de ces travaux est maintenue à 2,20m, conformément à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'ajout d'un lanterneau au plafond de l'annexe projetée, la création d'un volume vitré permettant le placement d'une baie en hauteur, la création d'une large baie vers le jardin et l'agrandissement de la baie vers la salle-à-manger permettent de garantir un éclairage naturel dans la pièce centrale du séjour ;

Considérant que cette construction contribue à améliorer les conditions d'habitabilité de la maison unifamiliale en permettant d'y aménager une cuisine/salle à manger spacieuse et lumineuse ;

Considérant que cette maison unifamiliale bénéficie d'un espace jardin en pleine terre généreux, qu'une nouvelle citerne d'eaux de pluie de 3000 litres est implantée et que la toiture de l'annexe est végétalisée, que ces aménagements permettent une gestion des eaux pluviales de la parcelle bienvenue ;

Considérant toutefois que la réalisation d'une toiture végétalisée extensive également sur l'annexe existante serait bienvenue et permettrait de compenser la densification du bâti ;

Considérant qu'un salon TV est aménagé au sous-sol, que la pièce dans laquelle il s'implante ne bénéficie d'aucun éclairage naturel et déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la parcelle se situe en zone d'aléa moyen d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, que cette pièce ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie ;

Considérant que la perméabilisation de la zone de recul permettrait une meilleure gestion des eaux par fortes pluies ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Ne pas aménager de pièce de vie au sous-sol ;**
- **Réaliser une toiture végétalisée extensive sur l'annexe projetée et sur l'annexe existante ;**
- **Perméabiliser au maximum la zone de recul ;**

Dans le cas où le fonctionnaire délégué ne se saisirait pas du dossier, la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-261** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement droit au rez-de-chaussée / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken voor de rechtwoning van de benedenverdieping

Rue Antoine Bréart 165

Demandeur / Aanvrager : Monsieur William Myers

N° dossier : PU2023-261 / 13/AFD/1927117

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour :
application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 12 logements ;

Considérant que la demande ne concerne que le logement de droite au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement droit (face à l'immeuble) au rez-de-chaussée et plus précisément :

- Ouvrir une baie dans un mur porteur ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que la suppression de cloison séparant la zone cuisine/salle-à-manger du hall d'entrée afin d'en agrandir la superficie induit une dérogation à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le séjour, que ce déficit est compensé par les qualités spatiales de cette pièce de vie (hauteur sous plafond et superficie importantes,..) ;

Considérant que la création d'une baie dans le mur porteur central permet d'ouvrir le salon sur la cuisine/salle-à-manger, compense la dérogation pour le manque d'éclairage naturel de la pièce centrale et permet un usage plus fonctionnel du séjour ;

Considérant que le local WC ne dispose pas d'un sas vers les pièces de vie habitables, que cette configuration déroge à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional ;

Considérant toutefois que le couloir crée un espace tampon entre le séjour et le WC permettant d'assurer l'intimité du local et rendant la dérogation acceptable ;



Considérant l'absence d'information sur l'emplacement du conduit d'évacuation de la chaudière, que l'architecte précise en séance que l'évacuation se fait en façade arrière, que cette situation ne permet pas une bonne dispersion des gaz des chaudières et porte atteinte à la qualité de l'air de l'intérieur de l'îlot, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**

Dans le cas où le fonctionnaire délégué ne se saisirait pas du dossier, les dérogations aux articles 8 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-38** : modifier la porte d'accès de l'immeuble (permis modificatif du PU 2022-172) / het wijzigen van de ingang/deur van het gebouw (wijzigende vergunningsaanvraag voor SV 2022-172)
Avenue du Roi 69

Demandeur / Aanvrager : MISSIONNAIRES DE LA CHARITE (Monsieur Jessy Thomas)
 N° dossier : PU2024-38 / 13/XFD/1934307

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS : /

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-172) visant à étendre le volume en façade arrière, construire un volume en fond de parcelle, changer la destination du rez-de-jardin en équipement d'intérêt collectif (réfectoire pour personnes SDF), placer un groupe de ventilation et un conduit de hotte en façade arrière et changer les châssis et la porte en façade avant ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le PU2022-172 et plus précisément à modifier la porte d'accès de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande vise à modifier la porte d'entrée de l'immeuble, que la note explicative justifie la modification par la difficulté technique de réaliser une porte d'une hauteur de 2,78m, telle qu'octroyée par le PU 2022-172 ;

Considérant que le dessin proposé pour la porte d'entrée prévoit l'ajout d'une division fixe supplémentaire dans la section supérieure de la porte permettant à la partie ouvrante d'avoir une hauteur moins importante ;

Considérant que cette modification s'aligne au bandeau en pierre bleue marquant la baie du bel étage pour conserver la composition de la façade, que la symétrie est préservée, que la division tripartite est maintenue et que l'expression néoclassique de cette menuiserie est maintenue, offrant une intégration harmonieuse à la façade ;

Considérant que la porte est prévue de ton bleu foncé, qu'il y aurait lieu d'en préciser le RAL précis afin de s'assurer de l'harmonie avec les teintes des portes de la rue ;

Considérant qu'au vu de ces différents points, la modification de la porte est acceptable ;



AVIS FAVORABLE à condition de :

- Préciser le RAL de la teinte prévue pour la porte ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestres et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (note précisant le RAL de la porte d'entrée).