



# St Gilles Gillis

## PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 28 mai 2024 PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 28 mei 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:

x

**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>PU2023-233</b> : unir le logement du rez-de-chaussée et le logement en bâtiment arrière, modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het verenigen van de woning op de begane grond en de woning in het achtergebouw, het wijzigen van het volume en van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Rue de Suisse 11</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Thierry Delvaux</p> <p>05/03/2024</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-231</b> : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager 2 terrasses / het opdelen van een ééngesinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond in woning, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van 2 terrassen : Rue Gustave Defnet 27A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Thomas Cavalier</p> <p>05/03/2024</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-167</b> : Etendre le commerce du rez-de-chaussée (côté droit) sur une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée arrière, rendre le logement arrière de l'entresol indépendant et l'étendre avec travaux structurels, et modification du revêtement en façade avant. / Het uitbreiden van de winkel op de begane grond (rechterzijde) met een deel van de kelder en de achterste begane grond, het zelfstandig maken van de achterste tussenwoning en het uitbreiden met structurele werkzaamheden, en het wijzigen van de gevelbekleding. : Rue de la Bonté 11</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Paulina Lazar</p> <p>21/03/2023</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-259</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woning, van de binnen ruimtelijke inrichtingen, het volume met structurele werken en de gevel : Rue de Tamines 33</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Rolenko - S.A.</p>
Point 6. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-215</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woning, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van terrassen : Rue André Hennebicq 21</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Zouhair Mokadem</p>
Point 7. 11:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-30</b> : étendre le commerce à l'intégralité du rez-de-chaussée, diviser le logement unifamilial en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het uitbreiden van de handelszaak tot het geheel van de begane grond, het verdelen van de eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel : Chaussée d'Alseberg 122</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Alain Vanwachtendonck</p>
Point 8. 13:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-257</b> : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume, la</p>



	<p>façade, le relief du terrain et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond in woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de binneninrichtingen, het volume, de gevel, het bodemrelief en het aanleggen van een terras : Chaussée de Charleroi 180</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Gaëtan Bernaerts</p>
Point 9. 13:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-102</b> : modifier partiellement la destination du bâtiment arrière d'atelier à salle de yoga / het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van het achtergebouw van atelier naar yogazaal : Avenue Ducpétiaux 133</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : YOGASALA - A.S.B.L.</p>
Point 10. 14:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-132</b> : modifier l'utilisation d'un glacier avec activité productive et possibilité de consommation sur place en restaurant (n°31-33) et placer une hotte à usage non domestique (n°29) / het wijzigen van het gebruik van een ijsalon met productieve activiteit en de mogelijkheid van consumptie ter plaatse in een restaurant (n°31-33) en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap (n°29) : Chaussée de Charleroi 29</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : H INVEST (NGO)</p>
Point 11. 14:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-220</b> : changer l'utilisation du sous-sol, de caves en espace de dégustation pour le commerce du rez-de-chaussée, avec couverture de cour au rez-de-chaussée et travaux structurels / het veranderen van het gebruik van de ondergrond van een kelder naar een degustatieruimte voor het bedrijf op de begane grond, met binnenplaatsoverkapping op de begane grond en structurele werkzaamheden : Rue Gustave Defnet 5</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : NESTOR-VIN (Silverberg)</p>
Point 12. 15:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-65</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager la zone de cour et jardin / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een tuin : Rue Dethy 95</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Jérôme Roland</p>
Point 13. 15:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-86</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel en het plaatsen van een terras : Rue Africaine 20</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Sebastian Peter &amp; Christina Scholl - Limbourg</p> <p>07/11/2023</p>
Point 14. 16:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-55</b> : modifier les aménagements intérieurs du logement du rez-de-chaussée avec travaux structurels / het wijzigen van de binnenruimtelijke inrichtingen van de woning van de begane grond met structurele werken : Rue de Bosnie 34</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Mathilde Aourousseau</p>
Point 15. 16:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-258</b> : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à café avec petite restauration, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et placer une enseigne lumineuse sur l'angle de la façade / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van handelszaak naar café met snackbar, van de binneninrichtingen met</p>



	<p>structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een lichtgevend uithangbord op de hoek van de gevel : Rue Antoine Bréart 132</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : GROUP COIN INVEST - S.A.</p>
Point 16. 16:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-1</b> : créer un balcon au premier étage en façade arrière de l'immeuble / een balkon op de eerste verdieping aan de achtergevel van het gebouw maken : Rue Crickx 20</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Baptiste Dussert</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 **PU2023-233** : unir le logement du rez-de-chaussée et le logement en bâtiment arrière, modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het verenigen van de woning op de begane grond en de woning in het achtergebouw, het wijzigen van het volume en van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken

**Rue de Suisse 11**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thierry Delvaux

N° dossier : PU2023-233 / 13/AFD/1923916

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 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 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)
- 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.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement régional d'urbanisme – Titre I**

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture - hauteur)

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

- art.4 (hauteur sous plafond)

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 : 1 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée, 1 logement de 2 chambres au 1er étage, 1 logement de 1 chambre au 2e étage et 1 logement de 3 chambres aux 3e et 4e étages, 1 logement de 2 chambres dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à unir le logement du rez-de-chaussée et le logement en bâtiment arrière, modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- démolir et reconstruire les annexes arrière ;
- construire une coursive vitrée reliant le bâtiment principal et le bâtiment arrière ;
- rehausser le mur de clôture entre le n°11 et le n°13 de la rue ;
- rehausser le mur de clôture entre le n°11 et le n°15 de la rue ;



- créer 2 trémies d'escalier ;
- ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- isoler la façade arrière et les murs d'héberge du bâtiment principal ainsi que les façades et les murs d'héberge du bâtiment arrière ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 05/03/2024 libellé comme suit :

*Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 ;*

*Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/02/2024 (favorable sous conditions) ;*

*Considérant que le logement du bâtiment arrière n'est actuellement accessible que par le biais d'une servitude de passage traversant le rez-de-chaussée puis passant par le jardin, que l'unification du logement du rez-de-chaussée et du logement en bâtiment arrière permet de transformer un logement d'une chambre et un logement de deux chambres en un grand logement familial de trois chambres jouissant de plain-pied du jardin et d'améliorer la sécurité du logement en cas d'incendie ;*

*Considérant toutefois que la chambre et le dressing du rez-de-chaussée ainsi que les chambres à l'étage du bâtiment arrière dérogent significativement à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le permis de 1990 pour l'aménagement d'un logement dans le bâtiment arrière prévoyait une hauteur sous plafond de de 2,52m au rez-de-chaussée et de 2,68m au 1er étage ;*

*Considérant que le reportage photographique démontre la mise en place de faux-plafonds, que ces derniers ne sont pas représentés en coupe, qu'il s'agit potentiellement d'une erreur de dessin, qu'il y aura lieu de réaliser des sondages pour vérifier les hauteurs sous plafond réellement disponibles et d'adapter les documents graphiques en conséquence ;*

*Considérant que les chambres à l'étage dérogent également à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant que les dérogations sont très importantes et ne permettent pas une habitabilité acceptable pour les chambres, qu'il y a lieu de s'y conformer en garantissant une hauteur sous-plafond minimale de 2m50 pour les pièces de vie et de 2,20m pour les locaux non habitables et en agrandissant les baies afin d'augmenter l'éclairage naturel des chambres au 1er étage ;*

*Considérant que la construction de la galerie vitrée reliant les bâtiments avant et arrière déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ainsi que le profil de la construction mitoyenne la plus profonde et la plus haute ;*

*Considérant qu'elle nécessite une rehausse du mur de clôture mitoyen vers la propriété du n°13 au niveau du dressing induisant à nouveau une dérogation en profondeur, qu'il y aurait lieu à tout le moins de réduire son emprise en s'arrêtant à la façade avant du bâtiment arrière en supprimant le retour vitré ;*

*Considérant que l'implantation du reste du volume à distance de la limite mitoyenne permet de limiter son impact ;*

*Considérant que le mur de clôture est également rehaussé de façon très restreinte vers la propriété du n°13 (coupe GG), que cette modification volumétrique permet d'obtenir une hauteur de 1,90m permettant de limiter les vues préjudiciables entre les propriétés ;*

*Considérant que la galerie ne dispose pas d'une hauteur sous plafond de 2,20m sur toute sa superficie et déroge de la sorte à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois compensée par une hauteur sous plafond plus importante sur la moitié de son emprise, que la mise en place d'une toiture en pente permet de limiter sa visibilité depuis les propriétés de gauche ;*

*Considérant que l'isolation de la façade arrière et des murs d'héberge du bâtiment principal et du bâtiment arrière dérogent à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois la dérogation est minime et permet d'améliorer nettement la performance énergétique des deux bâtiments, qu'elle est dès lors acceptable ;*

*Considérant également qu'il est prévu d'isoler par l'extérieur le mur mitoyen du salon, que cette isolation empiète sur la propriété mitoyenne, qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve du droit des tiers ;*

*Considérant que la reconstruction des annexes arrière suscite à nouveau des dérogations à l'article 4 (profondeur) et 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque ces reconstructions dépassent le profil de la construction mitoyenne la plus profonde et la plus haute ;*



*Considérant que la note explicative précise que les annexes présentent des niveaux différents et des problèmes d'humidité et de fondations, que la volonté du projet est de les unifier afin de créer un espace de séjour sur le même niveau et disposant d'une hauteur sous plafond légèrement plus importante ;*

*Considérant toutefois que le reportage photo fait état de la salubrité des annexes existantes, que celles-ci disposent déjà d'une hauteur généreuse, que leur démolition et reconstruction n'est pas justifiée et porterait à nouveau atteinte à l'intérieur de l'îlot ;*

*Considérant qu'un escalier est aménagé afin d'accéder à un bureau aménagé à l'entresol du bâtiment principal, que cette pièce dispose d'une hauteur sous plafond très insuffisante (2,06m) et déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant que l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de la partie centrale des annexes arrière au bénéfice du logement du 1er étage déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant toutefois que son implantation permet de limiter les vues préjudiciables vers les propriétés mitoyennes, qu'il y aurait lieu de prévoir un retrait de 2m par rapport à la façade arrière afin de préserver l'intimité du logement inférieur et de diminuer la dérogation en profondeur ;*

*Considérant que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait serait bienvenue ;*

*Considérant qu'un escalier tournant est placé dans la travée de gauche du rez-de-chaussée afin d'offrir un accès commun au sous-sol autre que via l'ascenseur, que cette modification est bienvenue ;*

*Considérant toutefois que la majorité du sous-sol est privatisée au profit du logement du rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu d'y prévoir une cave privative par logement ainsi qu'un local permettant d'entreposer les vélos et poussettes ;*

*Considérant finalement que le bien se situe sur une parcelle reprise en catégorie 4 et en sous-catégorie A sur la carte de l'inventaire de l'état du sol, qu'un projet de gestion du risque lié à une pollution aux remblais présents dans le jardin est attendu depuis 2018 ;*

*Considérant que si le projet venait à travailler ce sol pollué présent dans le jardin, mais absent au niveau des caves, il y aura lieu de prévoir une stratégie de gestion des risques ou une proposition d'assainissement du sol ;*

*Considérant également que le bien se situe en zone d'aléa faible sur la carte relative aux inondations de Bruxelles Environnement, qu'il y aura lieu de proposer une stratégie de gestions des eaux pluviales ;*

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

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

Considérant qu'à la suite de cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 10/04/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à unir le logement du rez-de-chaussée et le logement en bâtiment arrière, modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- construire une galerie vitrée reliant le bâtiment principal et le bâtiment arrière ;
- isoler la façade arrière du bâtiment principal ainsi que les façades du bâtiment arrière ;
- rehausser le mur de clôture mitoyen au n°13 de la rue ;
- remonter le plancher du grenier du bâtiment arrière ;
- créer 2 trémies d'escalier ;
- ouvrir des baies ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/02/2024 (favorable sous réserve de respecter 10 conditions) reste valable pour la présente demande ;

Considérant que les lignes principales du projet sont conservées et que les améliorations résultant de l'unification du logement du rez-de-chaussée et du logement en bâtiment arrière restent valables ;

Considérant que le plancher du grenier du bâtiment arrière est remonté par rapport à la situation existante afin de garantir une hauteur sous plafond de 2,50m aux chambres du premier étage, conformément à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aura lieu de s'assurer du respect dudit article et d'obtenir au minimum les 2,50m requis en fin de chantier ;



Considérant que les faux plafonds existants au haut de la chambre projetée au rez-de-chaussée du bâtiment arrière sont démontés afin de garantir une hauteur sous plafond de 254cm à ladite chambre, conformément à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la hauteur sous plafond du couloir-rangement menant à l'escalier du bâtiment arrière est régulière depuis l'octroi du PU1990-86, tout comme la superficie nette éclairante des chambres à l'étage ;

Considérant que la galerie reliant les bâtiments avant et arrière déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son implantation à distance de la limite mitoyenne au n°15 ainsi que son profil de toiture en pente permettent toutefois de limiter la visibilité de la construction depuis les parcelles voisines, ce qui rend les dérogations acceptables ;

Considérant que le retour de la galerie le long de la façade du bâtiment arrière a été supprimé de sorte que le projet ne nécessite plus de rehausse du mur de clôture mitoyen au n°15 de la rue ;

Considérant que la rehausse d'une partie du mur de clôture mitoyen au n°13 de la rue afin d'obtenir une hauteur de 1m90 par rapport au niveau du jardin du n°13 est acceptable aux mêmes motifs que ceux décrits dans l'avis conforme de la Commission de Concertation du 05/03/24 ;

Considérant que la hauteur minimale sous plafond de la galerie est désormais de 2m20 conformément à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un arbre est prévu au centre du patio, qu'au vu du fait que ce dernier est relativement enclavé, un revêtement en pavés drainants y est prévu, que le site de Natagora renseigne des variétés de plantations ombragées ne nécessitant pas de soleil et qu'il est possible de revoir l'aménagement paysager en conséquence ([https://reseaunature.natagora.be/fileadmin/Projet\\_Reseau\\_Nature/Fiches\\_JNat/JNat\\_Plantes\\_ombre.pdf](https://reseaunature.natagora.be/fileadmin/Projet_Reseau_Nature/Fiches_JNat/JNat_Plantes_ombre.pdf)) ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière du bâtiment principal et des façades du bâtiment arrière dérogent à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que ces dérogations sont acceptables aux mêmes motifs que ceux décrits dans l'avis conforme de la Commission de Concertation du 05/03/24 ;

Considérant qu'il n'est plus prévu d'isoler par l'extérieur le mur d'héberge donnant sur la parcelle du n°13 de la rue ;

Considérant qu'il n'est plus question de reconstruire les annexes arrière du bâtiment principal mais de les rénover et de rehausser l'annexe centrale de ±45cm afin d'amener plus de lumière dans l'enfilade des pièces du rez-de-chaussée et d'offrir une vue plus ouverte vers le jardin ;

Considérant que ladite rehausse déroge à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais qu'elle est toutefois minime et que sa distance par rapport aux limites mitoyennes réduit fortement son incidence sur les parcelles voisines, ce qui rend la dérogation acceptable ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager une terrasse dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sur la toiture plate de l'annexe centrale rehaussée, que l'emprise de cette terrasse est inférieure à celle octroyée précédemment dans le cadre du PU2016-248 et que sa distance par rapport aux limites mitoyennes réduit fortement son incidence à l'intérieur de l'ilot ;

Considérant que la réalisation de toitures végétalisées sur les zones de retrait de la terrasse est bienvenue, qu'il y a lieu de les prévoir extensives ;

Considérant que la pièce à l'entresol accessible par un escalier nouvellement aménagé est utilisée comme rangement en raison de sa faible hauteur sous plafond (2m06) qui ne permet pas d'en faire un local habitable ou non habitable selon les définitions du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le local déroge toutefois audit titre dès lors qu'il ne dispose pas d'une hauteur de 2,20m sous plafond, qu'il s'agit toutefois d'un local accessoire et que la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'escalier tournant aménagé en travée gauche du bâtiment principal, entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, est maintenu, qu'il crée un accès commun (inexistant jusqu'alors) à la chaufferie, au local des compteurs et à 2 petites caves privatives nouvellement mises à destination des logements du premier et deuxième étage ;

Considérant que le logement du troisième étage bénéficie d'un local de rangement sous les combles, que le reste du sous-sol demeure au bénéfice du logement du rez-de-chaussée conformément au PU2009-47 et que la note explicative renseigne que le garage appartenant au rez-de-chaussée servira de rangement vélos ;

Considérant que le bien se situe en zone d'aléa faible sur la carte relative aux inondations de Bruxelles Environnement, que le projet prévoit le placement d'une citerne d'eau de pluie de 5000 litres, que l'architecte précise en séance que



celle-ci sera utilisée pour l'arrosage du jardin et les WC du logement du rez-de-chaussée, que ce dispositif est bienvenu ;

Considérant que la note explicative renseigne que depuis 2018, un bureau d'expertise de gestion des sols a été désigné, qu'une procédure de Traitement de durée limitée (TDL) commencera avant le début des travaux et que les terres de la parcelle, reprise en catégorie 4 et en sous-catégorie A sur la carte de l'inventaire de l'état du sol, seront considérées suivant la législation en vigueur et l'accompagnement du bureau d'expertise ;

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

- **prévoir des toitures végétalisées extensives sur les toitures plates de part et d'autre de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;**
- **s'assurer du respect de l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'ensemble des locaux habitables du bâtiment arrière ;**

**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 3.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-231** : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager 2 terrasses / het opdelen van een ééngzinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond in woning, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van 2 terrassen

**Rue Gustave Defnet 27A**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Thomas Cavalier

N° dossier : PU2023-231 / 13/AFD/1923590

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

**DEROGATIONS :**

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

- art.4 (profondeur)
- art.13 (maintien d'une surface perméable)

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

- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale et commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager 2 terrasses et 1 balcon et plus précisément :

- aménager un logement de 3 chambres au rez-de-chaussée et au 1er étage ;
- aménager un logement de 2 chambres aux 2e et 3e étages ;
- aménager un logement de 2 chambres aux 4e et 5e étages ;
- construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- rehausser l'immeuble de 2 étages ;



- ouvrir des baies à tous les étages dans des murs porteurs ;
- créer des trémies d'escalier ;
- modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 05/03/2024 libellé comme suit :

*Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 ;*

*Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/02/2024 (défavorable) ;*

*Considérant que les 3 logements projetés répondent à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;*

*Considérant l'implantation de l'immeuble entre 2 profils mitoyens de plus grande hauteur rendant envisageable la rehausse de la toiture ;*

*Considérant que le profil du n°25 a été rehaussé sans autorisation, que celui-ci présentait initialement une toiture disposant de 2 mansards et d'une toiture plate ;*

*Considérant que le profil de toiture projeté déroge à l'article 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'il dépasse la hauteur du profil mitoyen légal le plus haut ;*

*Considérant que l'expression du 1er étage de la rehausse sous la forme d'un bandeau entièrement vitré permet de marquer une transition entre le bâti existant et projeté, qu'un étage supplémentaire est toutefois prévu au-dessus du bandeau ;*

*Considérant que ce dernier n'est pas inclus dans le volume de la toiture et ne présente pas de retrait par rapport aux étages inférieurs, que cette morphologie impacte de façon non négligeable l'expression de la façade et l'architecture du bâtiment ;*

*Considérant que cet étage est, de plus, surmonté d'une volumétrie de toiture très imposante, que l'usage d'un revêtement uniforme en zinc pour toute l'enveloppe du volume de rehausse ne contribue pas à sa bonne intégration à l'environnement bâti de la rue ;*

*Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir l'intégration de nichoirs dans cette rehausse afin de faciliter la nidification des oiseaux cavernicoles ;*

*Considérant qu'un bureau est aménagé sous combles, qu'il s'agit d'un local accessoire ne justifiant pas la dérogation pour la hauteur de la toiture projetée, qu'il y aurait lieu de revoir la volumétrie à la baisse ;*

*Considérant que la terrasse partiellement en porte-à-faux et accessible à partir du 5e étage projeté déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen légal le plus profond et que sa situation en surplomb de l'intérieur d'îlot est porteuse de nuisance sonores et visuelles ;*

*Considérant que l'aménagement du sous-sol prévoit un local vélo commun de taille généreuse et des emplacements privatifs pour les vélos, que seules deux caves sont prévues pour les 3 logements projetés et qu'il y a lieu de revoir les aménagements proposés en conséquence ;*

*Considérant toutefois que le local vélos / poussettes commun n'est accessible que par un escalier quart tournant étroit, et qu'il n'est donc pas facilement accessible depuis le rez-de-chaussée ;*

*Considérant que les dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que présentent les chambres donnant sur la rue des 1er et 2e étages sont inhérentes à la configuration d'origine des baies en façade avant et que ces pièces bénéficient d'une hauteur sous plafond et d'une superficie généreuses permettant de compenser la dérogation ;*

*Considérant que la chambre aménagée à l'entresol et la chambre 2 au 2e étage présentent également un déficit en éclairage naturel, que la dérogation est toutefois minime ;*

*Considérant que le reportage photo intérieur fourni fait état du fait que la plupart des éléments de décor intérieur de l'immeuble ont été supprimés, que cette situation est regrettable ;*

*Considérant globalement que les cloisonnements prévus participe à la perte dommageable du caractère traversant ;*



Considérant que la mise en place de locaux WC au sein des séjours du rez-de-chaussée et du 3e étage porte atteinte aux qualités spatiales de ces pièces de vie, que les logements disposent déjà de WC indépendants aux autres étages ;

Considérant que la terrasse sur toiture plate accessible depuis le 3e étage déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m la profondeur du profil mitoyen le moins profond sans retrait latéral de 3m ;

Considérant toutefois l'implantation de la terrasse contre un profil mitoyen de très grande hauteur à droite et à une distance relativement importante de la limite mitoyenne de gauche (2,53m) permettant de limiter son impact sur les propriétés voisines ;

Considérant qu'une réduction de sa profondeur de 1m permettrait de limiter les vues préjudiciables vers l'intérieur de l'îlot et de limiter la dérogation en profondeur, qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive sur toute la zone rendue inaccessible afin d'améliorer les qualités végétales et la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que la construction d'une annexe comblant le vide laissé sous l'entresol, bien que dérogeant à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme car dépassant de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde sans retrait latéral de 3m ou plus, n'enclave pas davantage les parcelles voisines, n'a pas d'incidence sur leur ensoleillement ni ne génère de vue préjudiciable ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière aux 1er et 2e étage déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme car elle dépasse en toute rigueur de plus de 3m la profondeur du profil mitoyen le moins profond sans retrait latéral de 3m ou plus, que toutefois cette dérogation est minime et permet l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant, à la suite du changement d'utilisation du rez-de-chaussée de commerce en logement, que la façade à ce niveau est remaniée dans le but de mieux servir la nouvelle fonction de logement, que cette modification implique la création de deux baies séparées par un trumeau en pierre bleue, au-dessus d'une allège sur toute la largeur de la travée de la vitrine existante également en pierre bleue ;

Considérant que cette composition, par les proportions entre la hauteur de l'allège et celle des fenêtres, la présence du trumeau et l'alignement seulement partiel des baies du rez-de-chaussée sur celles des étages, ne s'accorde pas de manière satisfaisante à la composition existante ;

Considérant également que le dessin de l'élévation au 1/50e de la façade projetée est trop peu détaillé pour pouvoir apprécier le raccord des éléments existants aux éléments neufs, les retraits ou les saillies par rapport au droit de la façade et le calepinage du nouveau revêtement en pierre bleue ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des châssis en bois de ton naturel en supprimant les petits bois décoratifs en partie inférieure, que cette suppression nuit à l'expression architecturale de la façade ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède qu'il y aurait lieu de revoir la volumétrie projetée à la baisse afin de proposer une expression architecturale plus en adéquation avec la typologie de l'immeuble et de revoir le projet en conséquence en répondant aux remarques précitées ;

Considérant de plus que l'avis du SIAMU ne permet pas de poursuivre favorablement la demande ;

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

Considérant qu'à la suite de cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 12/04/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager 2 terrasses et plus précisément :

- fermer la façade arrière au rez-de-chaussée ;
- rehausser la toiture ;
- créer une nouvelle composition de façade au rez-de-chaussée ;
- remplacer les châssis des étages ;
- créer des trémies d'escalier ;
- ouvrir des baies à tous les étages ;
- aménager des terrasses aux 3<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024 ;

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

Considérant que le projet modifié comprend la division du logement unifamilial en 3 logements de deux chambres aptes à accueillir des familles, ce qui répond à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de création de logements ;

Considérant que la forme de la rehausse a été simplifiée, qu'elle a toutefois conservé l'expression en façade de son premier étage sous la forme d'un bandeau entièrement vitré permettant de marquer une transition sobre entre le bâti existant et projeté ;

Considérant toutefois la hauteur relativement importante dudit bandeau rompant la dégressivité de la composition de la façade, qu'une réduction de sa hauteur de 30cm permettrait un rapport plus harmonieux ;

Considérant que le profil hybride de la rehausse – à toiture plate et versants simples – est conforme au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'elle est peu visible depuis l'espace public, qu'elle minimise son impact sur l'architecture du bâtiment – en particulier l'expression de la façade existante – et que les matériaux utilisés à sa mise en œuvre (tuiles, bardage et châssis en aluminium de teinte anthracite) contribuent à son intégration discrète au sein de l'environnement bâti de la rue ;

Considérant que les documents fournis par le demandeur ne renseignent pas l'intégration de nichoirs dans la rehausse comme suggérée par l'avis conforme de la Commission de Concertation du 25/03/2024, que cette mesure permettrait pourtant de faciliter la nidification d'oiseaux cavernicoles et donc de favoriser l'essor de la biodiversité sur le territoire régional ;

Considérant que la composition de la façade au rez-de-chaussée a été revue, que ses proportions et les détails en saillie et retrait de la pierre bleue permettent d'intégrer harmonieusement les deux nouvelles baies du logement au reste de la composition d'origine ;

Considérant que les châssis de ces nouvelles baies au rez-de-chaussée seront en bois de ton naturel, qu'il y a lieu de reproduire la teinte naturelle de la porte d'entrée (dont les menuiseries d'origines sont les seules à avoir été conservées) ;

Considérant que les châssis d'origine – remarquables par leur dessin, leurs vitraux et leurs petits bois – ont tous disparu, que cette situation est regrettable ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis en PVC (imitation bois) existants par des châssis en bois de ton naturel, qu'il y a toutefois lieu d'accorder leur teinte naturelle avec celle de la porte d'entrée d'origine, de reproduire le cintrage des impostes à tous les étages, les divisions et petits bois tels qu'encore visibles au 2e étage des photos Google Streetview de 2019 ;

Considérant que la fermeture de la façade arrière, agrandissant le logement du rez-de-chaussée et du premier étage, n'a pas d'influence sur les parcelles voisines, que la dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'elle entraîne est acceptable aux motifs décrits dans l'avis conforme de la Commission de Concertation du 25/03/2024 et que sa régularisation ne soulève donc pas d'objection ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière au rez-de-chaussée, au premier et au deuxième étage déroge techniquement à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que la dérogation est acceptable aux motifs décrits dans l'avis conforme de la Commission de Concertation du 25/03/2024 ;

Considérant la disparition regrettable de la plupart des décors intérieurs, que face à cette situation de fait et dans la perspective du projet de division, le parti a été pris de cloisonner certains étages de manière à regrouper les pièces d'eau autour d'un hall de nuit central et reporter les chambres en façade avant et arrière, que cette distribution permet d'éclairer naturellement les locaux habitables projetés et que le caractère traversant des pièces principales est conservé aux étages occupés par les séjours des logements projetés ;

Considérant toutefois que la pièce arrière du 3<sup>e</sup> étage demeure la seule pièce pourvue de moulures au plafond, qu'il y a lieu de les conserver dans leur intégralité et de revoir les aménagements en conséquence ;

Considérant que la transformation de l'escalier existant en un escalier intérieur au duplex du rez-de-chaussée et du premier étage et un escalier commun d'une largeur de 1m73, ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) que présente la chambre aménagée à l'entresol est minime et dès lors acceptable ;



Considérant qu'au sous-sol, le local des compteurs ainsi que le local commun et 3 emplacements privatifs pour les vélos sont maintenus, qu'une petite cave privative supplémentaire est aménagée, chaque logement étant désormais pourvu d'un espace de rangement privé ;

Considérant que le placement d'une rigole dans la cage d'escalier permettrait un accès plus aisé au local vélos ;

Considérant que la terrasse sur toiture plate accessible depuis le 3<sup>e</sup> étage déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois sa profondeur a été réduite et cette réduction matérialisée conformément aux suggestions décrites dans l'avis conforme de la Commission de Concertation du 25/03/2024, que dès lors la dérogation est acceptable aux motifs décrits dans ledit avis ;

Considérant que la terrasse accessible depuis le 5<sup>e</sup> étage est conforme au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa position le long du mur d'héberge du n° 25 et sa distance de 2m30 par rapport à la limite mitoyenne au n°29 de la rue permettent de réduire son incidence sur les propriétés voisines ;

Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins déroge à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme dès lors qu'elle n'est pas pourvue de 50% de pleine terre plantée, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que les modifications apportées au projet permettent de soulever la plupart des remarques de la commission de concertation précédente ;

**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 :**

- prévoir une teinte naturelle identique à celle de la porte d'entrée pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;
- respecter strictement les caractéristiques d'origine des châssis des étages (cintrage des impostes, divisions et petits bois tels qu'encore visibles au 2<sup>e</sup> étage des photos Google Streetview de 2019) ;
- revoir les aménagements intérieurs de la pièce arrière au 3<sup>e</sup> étage afin de conserver intégralement les moulures au plafond ;
- diminuer la hauteur du bandeau vitré de la rehausse de 30cm et la hauteur de la jonction entre le bandeau et la toiture ;
- se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins en y prévoyant au minimum 50% de pleine terre plantée ;

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, proposition PEB).

La dérogation à l'article 4 du titre I et à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



#### Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-167** : Etendre le commerce du rez-de-chaussée (côté droit) sur une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée arrière, rendre le logement arrière de l'entresol indépendant et l'étendre avec travaux structurels, et modification du revêtement en façade avant. / Het uitbreiden van de winkel op de begane grond (rechterzijde) met een deel van de kelder en de achterste begane grond, het zelfstandig maken van de achterste tussenwoning en het uitbreiden met structurele werkzaamheden, en het wijzigen van de gevelbekleding.

#### Rue de la Bonté 11

Demandeur / Aanvrager : Madame Paulina Lazar  
N° dossier : PU2022-167 / 13/VFD/1847214

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ILOT N° 32 délimité par l'avenue Louise, la rue blanche, la rue de Livourne et la rue de la Bonté - Ilôt n° 33 délimité par l'avenue Louise, la rue de la Bonté, la rue Berckmans et la chaussée de Charleroi »

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 l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

#### **DEROGATIONS :**

##### **Règlement régional d'urbanisme : Titre II ;**

Art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité au 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 du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, deux magasins et deux arrière-cuisines au rez-de-chaussée, deux logements liés aux deux magasins à l'entresol, un logement de 2 chambres à chaque niveau du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage pour le bâtiment avant, et un logement unifamilial dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en parallèle (PU2022-163) portant sur la volonté de rendre le logement de l'entresol avant indépendant du commerce du rez-de-chaussée de gauche, avec une nouvelle répartition, la création de baies et la modification de la façade avant au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette demande, introduite par un autre demandeur, a été accordée en date du 19/10/2023 (notification le 23/10/2023) ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à étendre le commerce du rez-de-chaussée (accès public) au sous-sol et l'entresol avec changement de destination d'une partie du logement (caves et chambre vers salles de musique) avec travaux structurels et à modifier la façade au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 23/03/2023 libellé comme suit :



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, une réclamation a été introduite portant sur les nuisances, principalement sonores, que pourrait apporter le changement de destination en école de musique des pièces arrière du bâtiment principal, pour les habitants de l'immeuble et pour le logement arrière situé en intérieur d'îlot ;

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

Considérant que la modification partielle de la destination du logement du 1<sup>er</sup> étage est contraire à la prescription 0.12 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Considérant en effet que l'école de musique privée ne relève pas de l'équipement collectif mais du commerce de service ;

Considérant que le PRAS a force obligatoire et réglementaire dans toutes ses dispositions ;

Considérant l'absence d'avis du SIAMU à ce jour ;

Considérant que la configuration de la pièce au sous-sol et son accès se prêtent peu à l'accueil de public ;

Considérant que le projet prévoit des évacuations de hotte et WC en façade à rue, en dérogation aux articles 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et 63 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'utilisation des lieux en salle de musique peut effectivement générer des nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant que l'aménagement du logement n'est pas précisé dans les plans, qu'en situation légale la pièce arrière au rez-de-chaussée est une cuisine liée au logement ;

Considérant que le parement actuel est un crépi de ton blanc sur l'ensemble de la façade, qu'il est uniforme, qu'il s'harmonise aux façades environnantes et qu'il est conforme au Plan particulier d'affectation du sol « Louise » ;

Considérant que la baie de droite au niveau du soubassement, présente sur la façade avant semble ne jamais avoir été réalisée ;

Considérant que les châssis en bois de l'ancienne vitrine commerciale ont été repeints en bleu/gris pour s'harmoniser à la teinte des châssis existants des étages ;

Considérant que les caractéristiques d'origine des châssis des étages ont été modifiées (divisions, matériaux, teinte,...), que la demande ne concerne qu'un seul des châssis de l'entresol (le dernier à droite) ;

Considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, que les caractéristiques d'origine des châssis doivent être retrouvées (divisions, proportions, relief des profils, couleur) sur l'ensemble de la façade lors du prochain changement des châssis ;

Considérant que les évacuations de chaudières sont conformes à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il s'agit de régulariser la situation en fonction d'une future vente et qu'il serait dès lors plus judicieux de ne pas se borner à régulariser la situation de fait ;

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

Considérant que, à la suite de cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 28/09/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le commerce du rez-de-chaussée (côté droit) sur une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée arrière, rendre le logement arrière de l'entresol indépendant et l'étendre avec des travaux structurels, et modifier le revêtement en façade avant, et plus précisément :

- Transformer la remise du magasin au sous-sol en réfectoire, et la cuisine du logement situé à l'arrière en commerce ;
- Modifier l'emprise du logement situé à l'entresol arrière, supprimer un escalier et ouvrir une baie ;
- Modifier le parement en façade avant (calpinage en pierres de taille vers un crépis de ton blanc) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, une réclamation a été introduite portant sur les nuisances (sonores potentielles) et la tranquillité des habitants, que pourrait apporter le changement de destination en commerce de la pièce arrière au rez-de-chaussée du bâtiment principal, pour les habitants de l'immeuble et pour le logement arrière situé en intérieur d'îlot ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/03/2023 (favorable sous conditions), avis se rapportant à la version précédente des plans (absence d'avis en commission de concertation) ;

Considérant l'absence d'avis du SIAMU à ce jour pour la présente demande ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il ne s'agira plus d'une école de musique mais d'un commerce de biens meubles ;

Considérant que la transformation de la remise d'origine au sous-sol en réfectoire avec cuisine et wc est destinée au personnel du commerce du rez-de-chaussée et permet une meilleure viabilité de celui-ci ;

Considérant que sur le plan 5/6 indice B est annotée la disparition de l'évacuation de la hotte et du wc en façade avant, supprimant de la sorte les dérogations aux articles 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et 63 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la cuisine du logement arrière en duplex (rez-de-chaussée/entresol) est supprimée au bénéfice de l'extension du commerce du rez-de-chaussée avant ;

Considérant que cette modification est conforme à la prescription 0.12,9° du PRAS dans le sens où, hors liseré de noyau commercial, elle permet l'extension d'un commerce situé au rez-de-chaussée, déjà conçu à cet effet ;

Considérant en outre qu'elle respecte également la prescription 4.2 du PRAS puisque les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces jusqu'à 200m<sup>2</sup>, et que le projet prévoit une superficie limitée à +/- 50m<sup>2</sup> ;

Considérant de plus que la pièce arrière du rez-de-chaussée est de très petites dimensions (+/-10m<sup>2</sup>), ne permettant pas dès lors des nuisances sonores importantes et considérant que le commerce doit fonctionner selon les horaires liés à celui-ci (en journée) ;

Considérant néanmoins la relative proximité du bâtiment arrière par rapport à la façade arrière du bâtiment avant (+/- 7m), qu'afin d'éviter toutes nuisances visuelles, il y aurait lieu de prévoir un vitrage translucide et une ouverture uniquement « tombante » pour le châssis à l'arrière du commerce ;

Considérant également que le logement de l'entresol existant n'est également plus lié au commerce, ce qui permet d'offrir plus de possibilités en termes de location et de vente, il retrouve une cuisine conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme dans la pièce arrière de l'entresol, et il s'étend sur la pièce avant de l'entresol ;

Considérant que cette extension est rendue possible grâce à l'importante ouverture du mur porteur situé entre la cage d'escalier existante (condamnée dans le projet) et la pièce avant transformée en séjour ;

Considérant que cela engendre néanmoins une importante dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la salle à manger et le séjour, qu'il s'agit en revanche de l'amélioration du logement existant en termes de configuration et de superficie ;

Considérant en outre qu'une modification de la baie en façade avant n'est pas envisageable d'un point de vue architectural ;

Considérant cependant qu'une ouverture du mur porteur (sans entraver la stabilité du bâtiment) situé entre la nouvelle cuisine et la salle à manger permettrait de bénéficier de la lumière naturelle de la large baie située en façade arrière, baie qui pourrait en outre être agrandie en supprimant une partie de l'allège et en plaçant un garde-corps ;

Considérant que cette nouvelle répartition est également liée à celle autorisée par le permis PU2022-163, supprimant la pièce avant de droite anciennement attachées aux autres pièces situées à l'avant ;

Considérant que les plans d'archives mentionnent que les montants du rez-de-chaussée sont en pierre de taille enrobés de béton (voir plan du rez-de-chaussée du 15/01/1937) ;

Considérant que le parement actuel est un crépi de ton blanc sur l'ensemble de la façade, qu'il est uniforme, qu'il s'harmonise aux façades environnantes et qu'il est conforme au Plan particulier d'affectation du sol « Louise » ;

Considérant que les caractéristiques d'origine des châssis des étages ont été modifiées (divisions, matériaux, teinte, ...), que la demande ne concerne qu'un des châssis de l'entresol (celui de droite) ;

Considérant que le châssis en bois de la vitrine commerciale a été repeint en bleu/gris pour s'harmoniser à la teinte des châssis existants des étages ;



Considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, que les caractéristiques d'origine des châssis doivent être retrouvées (divisions, proportions, relief des profils, couleur) sur l'ensemble de la façade lors du prochain changement des châssis ;

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

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

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

- Prévoir un vitrage translucide et une ouverture uniquement tombante pour le châssis du commerce en façade arrière ;
- Ouvrir le mur porteur (sans entraver la stabilité du bâtiment) situé entre la nouvelle cuisine et la salle à manger, et agrandir la baie arrière en supprimant une partie de l'allège et en plaçant un garde-corps, afin de se rapprocher de l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Retrouver les caractéristiques d'origine (divisions, proportions, relief des profils, couleur) des châssis sur l'ensemble de la façade, lors du prochain changement général des châssis ;
- Préciser l'emplacement des chaudières et être conforme à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-259** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woning, van de binnen ruimtelijke inrichtingen, het volume met structurele werken en de gevel

**Rue de Tamines 33**

Demandeur / Aanvrager : Rolenko - S.A.

N° dossier : PU2023-259 / 13/AFD/1927118

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection d'un ensemble classé (Ensemble de maisons Art nouveau du 246 au 256A de la chaussée de Waterloo).

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

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

**DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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

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

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 20 (Vitrines)

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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", dans le périmètre de protection d'un ensemble classé sis 246-256A chaussée de Waterloo 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 : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;



Considérant que lors d'une visite de contrôle en date du 14/09/2004, il a été constaté que l'immeuble avait été subdivisé en trois logements et que la cour avait été couverte sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-053/05, dressé le 4/08/2005 pour la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, la couverture de la cour et la modification de l'aspect architectural de la façade par l'emploi d'une couleur (bleu) qui aurait dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements dont :
  - 1 studio au 1<sup>er</sup> étage
  - 1 logement de 2 chambres aux 2<sup>ème</sup> étage et combles
- Couvrir la cour
- Peindre la façade en gris clair
- Peindre la corniche et les encadrements des baies en gris foncé
- Placer un parement en carrelage imitation pierre bleue lisse au rez-de-chaussée
- Modifier les teintes des menuiseries du rez-de-chaussée

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur la rehausse problématique du mur mitoyen suite à la couverture de la cour privant le bien mitoyen de luminosité et la mauvaise qualité des constructions réalisées ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/04/2024 (favorable sous conditions) ;

Vu l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites à ce jour ;

Considérant que le bien concerné par la présente demande s'implante dans un intérieur d'îlot densément construit, qu'il fait l'angle avec la chaussée de Waterloo, que la parcelle en question est peu profonde et étroite (4,81m dans sa largeur minimale) et dispose d'une annexe se développant sur 2 niveaux le long du mitoyen du n° 31 de la rue de Tamines, qu'il est par conséquent fortement enclavé ;

Considérant que le PU2006-200 portant sur la division de la maison unifamiliale en différents logements, la modification de la couleur de la façade avant et des châssis a été octroyé en date du 16/05/2008, que 2 demandes de prorogations ont été introduites, que la dernière (courrier du 01/04/2011) a été refusée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 27/04/2011, que les travaux devaient être entamés avant le 16/05/2011, que ce ne fut pas le cas et que le permis est donc arrivé à péremption ;

Considérant que la zone de cour a été entièrement couverte en situation de fait au profit du commerce, que ces travaux engendrent des dérogations aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture) et 13 (maintien d'une superficie perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant dès lors l'application de la prescription générale A.0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol 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 P.R.A.S. 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, que seule une couverture de cour conforme à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en profondeur pourrait être acceptée ;

Considérant que la couverture et les rehausses mitoyennes qu'elle a induit n'ont pas été faites dans les règles de l'art comme en attestent les photos fournies dans le cadre de l'enquête publique, que de telles constructions ne sont pas acceptables ;

Considérant que la citerne d'origine a visiblement été supprimée, qu'afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle, il y a lieu d'en rétablir une et de se conformer à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la zone de cours et jardins ;

Considérant que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs, que chaque logement possède un espace de rangement privatif et que le commerce possède également un espace de stockage ;

Considérant que la taille généreuse des locaux de rangement privatifs permet de compenser l'absence de local de rangement commun (vélos / poussettes) ;



Considérant qu'un studio prend place au 1<sup>er</sup> étage, qu'il est globalement conforme aux normes d'habitabilité, que toutefois un faux plafond apparaît sur la coupe au niveau de la cuisine, que l'utilité de ce dernier n'est pas précisée, qu'il obstrue une partie de la baie en façade avant et entraîne une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la hauteur sous plafond dans la cuisine est de 2,34m, qu'il y a lieu de le supprimer ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée sur le palier du 1<sup>er</sup> étage au profit du duplex supérieur, que les espaces de jour communs prennent place au 2<sup>ème</sup> étage, qu'ils sont conformes aux normes d'habitabilité ;

Considérant que 2 chambres sont aménagées sous les combles et qu'une salle de bain a été cloisonnée partiellement au-dessus de la cage d'escalier, que les chambres disposent également d'une salle de bain à l'étage inférieur accessible depuis le palier d'entrée ;

Considérant que la chambre principale en façade avant présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle ne possède pas 2,30m de hauteur sous plafond sur 50% de sa surface, que la dérogation est toutefois faible et ne nuit pas à son habitabilité ;

Considérant que la façade a subi une série de modifications qui dénaturent l'expression architecturale de l'immeuble (peinture du rez-de-chaussée en noir et des étages en bleu clair, remplacement des menuiseries sans respect des caractéristiques d'origine), qu'elle présente des dérogations aux articles 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades), 15 (généralités), 16 (portes), 20 (vitrines) et 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné ;

Considérant que la dérogation concernant les fenêtres de toiture a été accordée par un précédent permis d'urbanisme ;

Considérant la qualité architecturale de la façade et sa grande visibilité depuis l'espace public, qu'il y a lieu de prévoir un retour à ses caractéristiques d'origine et donc de prévoir des menuiseries en bois mouluré de teinte blanche ou naturelle avec doubles cadres dans les impostes et des allèges pleines pour les porte-fenêtres, qu'il y a également lieu de prévoir une teinte « pierre de France » pour la peinture de la façade (RAL à fournir), de décaper les éléments en pierre bleue et de supprimer le revêtement en carrelage du rez-de-chaussée ;

Considérant également que la réhausse des linteaux des 2 portes à la hauteur des vitrines permettrait de retrouver une harmonie architecturale au rez-de-chaussée ;

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

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

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

- **Supprimer la couverture complète de la cour et rétablir une zone de cour et jardin conforme à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional sur les Bâtisses ;**
- **Supprimer le faux-plafond au niveau de la cuisine du 1<sup>er</sup> étage ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade avant (bois mouluré de teinte blanche ou naturelle, double cadre dans les impostes, allèges pleines des porte-fenêtres, ...) ;**
- **Rehausser le linteau des 2 portes à la hauteur des vitrines commerciales ;**
- **Prévoir une teinte « pierre de France » pour le parement de la façade (RAL à fournir) ;**
- **Supprimer le revêtement en carrelage du rez-de-chaussée et décaper les éléments en pierre bleue ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour l'évacuation des chaudières ;**
- **Rétablir une citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser pour les sanitaires des logements ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

**La dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**



## Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-215** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woning, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van terrassen

**Rue André Hennebicq 21**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Zouhair Mokadem

N° dossier : PU2023-215 / 13/AFD/1918555

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone mixte

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

### **DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture- hauteur)

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

art.4 (hauteur sous plafond)

art.8 (sas 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 : maison unifamiliale ;

Considérant que lors d'une visite de contrôle en date du 16/11/2005, il est apparu que la maison unifamiliale avait été subdivisée en 4 appartements dont un en sous-sol et qu'un 5<sup>ème</sup> appartement était en voie d'achèvement dans les combles ;



Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-081/05 dressé le 16/11/2005 pour la subdivision d'une maison unifamiliale en 5 logements nécessitant l'obtention d'un permis préalable ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement dont :
  - un logement de 3 chambres au rez-de-jardin et rez-de-chaussée
  - un logement de 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage
  - un logement de 3 chambres aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et combles
- Ouvrir et agrandir des baies dans des murs porteurs
- Créer des escaliers privatifs pour les logements
- Construire un volume annexe en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage ;
- Construire un volume en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage
- Remplacer les menuiseries de la façade avant ;
- Construire un balcon au rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage ;
- Rehausser le mitoyen du côté du n°23 ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/04/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant la présence bienvenue d'une cave généreuse pour chacun des logements, d'une buanderie et d'un local poubelles communs au sous-sol ;

Considérant qu'un premier logement se développe sur le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée, que 2 chambres sont aménagées au rez-de-jardin et une 3<sup>e</sup> chambre en façade avant au rez-de-chaussée ;

Considérant que la pièce avant au rez-de-jardin, de par sa configuration semi-enterrée donnant à rue et sa déficience en éclairage naturel, se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie (vues et aération possibles uniquement au niveau du trottoir, nuisances de la rue, vis-à-vis, intimité, nécessité d'occultation réduisant encore son éclairage, ...), que celle-ci présente également des dérogations aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que son accès nécessite le placement d'un escalier entravant le caractère traversant du rez-de-chaussée et portant atteinte à la spatialité de la pièce avant dudit étage ;

Considérant également que les cloisonnements prévus dans cette pièce (salle de douche et suppression de la porte vitrée d'origine) portent atteinte aux éléments de décor intérieur intérieurs patrimonieusement très riches (plafond mouluré, décors muraux, corps de cheminée en marbre) et ne sont pas acceptables ;

Considérant de plus que la suppression de la porte vitrée entraîne une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairage naturel du séjour, qu'il y a lieu de la maintenir ;

Considérant que le local pour les vélos prévu au fond du rez-de-jardin est difficile d'accès, que la présence d'une entrée latérale depuis le hall d'entrée vers la pièce avant du rez-de-jardin la rend plus propice à cette fonction ;

Considérant que la chambre arrière au rez-de-jardin présente également une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,43m), que la présence d'une citerne sol cette pièce rend impossible le décaissement du sol et pose des problèmes d'humidité et de salubrité ;

Considérant que l'agrandissement des baies en façade arrière permet d'augmenter l'éclairage naturel des pièces de vie adjacentes et est dès lors bienvenu ;

Considérant que l'élargissement de la baie entre la cuisine et la salle-à-manger permet un usage plus fonctionnel des espaces et un agrandissement de la cuisine et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la petite terrasse prévue au rez-de-chaussée permet au séjour de bénéficier d'un espace extérieur de plain-pied, que cette construction est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et présente une emprise très restreinte permettant de ne pas impacter les constructions voisines ;

Considérant que le 2<sup>e</sup> logement se développe au 1<sup>er</sup> étage, que ce dernier est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et présente des aménagements rationnels et fonctionnels ;



Considérant toutefois que ceux-ci se font à nouveau au détriment des éléments de décor intérieur (élargissement de la baie entre les 2 pièces avant et des décors qu'elle contient, cloisonnement de la pièce avant pour aménager un WC, pas d'information sur les corps de cheminée) ;

Considérant que le séjour et la chambre dérogent à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme, que la dérogation pour le séjour découle de la configuration des baies d'origine mais qu'il y aurait lieu de s'y conformer pour la pièce arrière dès lors qu'il est déjà prévu de modifier la baie ;

Considérant que le nouveau volume projeté en façade arrière permet de relier l'annexe de l'entresol afin d'y aménager la salle de bain du logement, que ce dernier présente une emprise restreinte et n'induit pas de dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse projetée sur la toiture de l'annexe, de par sa configuration enclavée entre un mitoyen à gauche et l'annexe existante à droite, présente un impact restreint sur le voisinage ;

Considérant que son aménagement nécessite une rehausse du mitoyen vers le n°23 afin de limiter les vues problématiques vers ladite propriété, que cette modification, bien qu'occasionnant une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, est relativement limitée (40cm de hauteur) et n'est pas de nature à enclaver la propriété voisine ;

Considérant que les aménagements prévus au 2<sup>e</sup> étage pour le 3<sup>e</sup> logement soulèvent les mêmes remarques que pour l'étage inférieur (cloisonnement d'un local WC dans la pièce avant portant atteinte au plafond mouluré), que la création d'une chambre en façade arrière supprime le caractère traversant du séjour et induit une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'absence de sas entre le WC et le séjour engendre une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de supprimer la chambre afin de retrouver un espace de séjour traversant, de supprimer également le local WC et de veiller à préserver l'ensemble des décors intérieurs ;

Considérant qu'un petit volume a été construit en façade arrière au 2<sup>e</sup> étage, que celui-ci, bien qu'occasionnant une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture- hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, semble toutefois très ancien et n'impacte pas la propriété mitoyenne ;

Considérant que la chambre 1 au 3<sup>e</sup> étage présente une hauteur sous plafond inférieure aux 2,50m requis sur une partie de sa superficie et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ladite chambre déroge également à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'un agrandissement de la fenêtre de toiture ou l'ajout d'une fenêtre supplémentaire permettrait de s'y conformer ;

Considérant que la pièce sous combles ne se prête pas à l'aménagement d'un bureau dès lors qu'elle présente une hauteur sous plafond et d'un éclairage insuffisants, qu'il y a lieu de ne pas y prévoir de local habitable ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en bois blanc sans respect des caractéristiques d'origine (suppression des vitraux colorés des impostes, épaisseur du montant vertical de gauche des châssis de la travée de gauche) ;

Considérant que la suppression des vitraux est envisageable au vu de la difficulté de répondre aux exigences de performance énergétique actuelles, que la différence de l'épaisseur des montants verticaux crée toutefois une asymétrie peu heureuse dans l'expression de la façade et porte atteinte à son caractère patrimonial non négligeable ;

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

Considérant que le projet nécessite des adaptations importantes afin de répondre au bon aménagement des lieux, de répondre aux remarques précitées, de diminuer les dérogations aux normes d'habitabilité et de proposer des aménagements plus respectueux du patrimoine intérieur non négligeable de l'immeuble ;

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



## Point 7.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-30** : étendre le commerce à l'intégralité du rez-de-chaussée, diviser le logement unifamilial en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het uitbreiden van de handelszaak tot het geheel van de begane grond, het verdelen van de eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel

**Chaussée d'Alseberg 122**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Alain Vanwachtendonck

N° dossier : PU2024-30 / 13/AFD/1932892

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 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 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 d'un logement)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- applicatoin 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)

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

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

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

- article 10 (Relief des façades)
- article 15 (Généralités)
- article 16 (Portes)
- article 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
- article 29 (Généralités)
- article 33 (Eléments sculptés)

#### **Règlement communal sur les bâtisses**

- article 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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



que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et le long d'une voirie régionale et en zone restreinte 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 avec commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le commerce à l'intégralité du rez-de-chaussée, diviser le logement unifamilial en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- couvrir la cour ;
- démolir les combles et reconstruire une toiture plate en continuité avec la toiture plate existante ;
- supprimer le cintrage des baies en façade ;
- supprimer les décors et moulures de la façade ;
- revêtir l'intégralité de la façade d'un enduit uniforme de ton gris clair ;
- remplacer les menuiseries en PVC blanc par des châssis en bois peint avec impostes
- ouvrir des baies à tous les étages ;
- aménager un logement de 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
- aménager un logement de 3 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024 ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 01/05/2024 ;

Considérant que la couverture de la cour déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque cette construction dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'un petit espace résiduel enclavé de longue date entre les constructions voisines, que sa couverture permet de l'utiliser comme WC et local accessoire au commerce du rez-de-chaussée et qu'elle n'a pas d'incidence sur les parcelles voisines, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la note explicative décrit que l'imperméabilisation de la parcelle sera compensée par une toiture verte extensive, que cette mesure est bienvenue mais qu'elle ne figure toutefois pas de manière explicite sur les plans de la situation projetée ;

Considérant que l'extension de la surface commerciale à l'ensemble du rez-de-chaussée permet d'obtenir un commerce plus commode et indépendant des logements qui ont leur propre porte d'entrée, que cet acte ne soulève dès lors pas d'objection ;

Considérant que le logement du premier étage déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie), 4 (hauteur sous plafond), 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la suppression de la cloison et la rehausse du faux plafond permettrait de créer un logement non différencié conforme aux articles 3, 4 et 8 du Titre II du Règlement, ainsi que d'atténuer la dérogation pour l'éclairage naturel en retrouvant un espace traversant ;

Considérant que le séjour du deuxième étage déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie), 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la chambre au deuxième étage déroge également audit article 10, que la suppression de la cloison et la rehausse des faux plafonds permettrait à nouveau de retrouver un espace traversant de séjour et de supprimer les dérogations ;

Considérant que les deux chambres du 3<sup>e</sup> étage dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'agrandissement de la baie en façade arrière permettrait de s'y conformer ;

Considérant que la dérogation pour la chambre avant découle de la baie d'origine en façade avant et est compensée par une superficie et une hauteur sous plafond généreuse pour une chambre secondaire ;

Considérant que la façade a été intégralement recouverte d'un enduit lisse blanc cassé, que les cintrages des baies ont été supprimés, que le détail des moulures aux étages et les matériaux d'origine au rez-de-chaussée ont disparu, ce qui est regrettable et entraîne des dérogations à l'article 10 (relief des façades), 15 (baies – généralités), 29 (décorations – généralités) et 33 (éléments sculptés) du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que la situation est difficilement réversible, qu'il y a cependant lieu de remplacer la balustrade du balcon par un modèle conforme à l'élévation du PU1941-42 et de prévoir un soubassement en pierre bleue pour éviter la dégradation de l'enduit au niveau du trottoir ;

Considérant que la présente demande prévoit de remplacer les menuiseries actuelles en PVC de la façade avant par des châssis en bois peint en blanc, que cette mesure est bienvenue mais qu'il y a lieu de prévoir un double cadre pour



les impostes des châssis des étages afin de se conformer aux articles 15 (généralités) et 19 (fenêtres et portes fenêtres) du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant également les informations imprécises quant au caractère vitré ou non des impostes au rez-de-chaussée, qu'il y a lieu de s'en assurer, que la suppression de certains petits bois, bien qu'induisant une dérogation à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" , est acceptable et ne dénature pas la composition de la façade ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation, en particulier celle du conduit au haut du rez-de-chaussée, peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant qu'il serait judicieux d'envisager le placement d'une citerne d'eau pluviale pour améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

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:**

- représenter les toitures végétales extensives du bâtiment principal et de l'annexe en plan, coupe et élévation ;
- supprimer les cloisons des pièces arrière et les faux plafonds des pièces aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage afin de se conformer aux articles 3, 4 et 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre arrière au 3<sup>e</sup> étage ;
- remplacer la balustrade du balcon par une ferronnerie conforme à l'élévation du PU1941-42 ;
- prévoir un soubassement en pierre bleue pour éviter la dégradation de l'enduit au niveau du trottoir ;
- respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis des étages (double cadre des impostes) et prévoir des impostes vitrées au rez-de-chaussée ;
- se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour le conduit de chaudière au haut du rez-de-chaussée ;
- 

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, annexe I, formulaire statistique, proposition PEB).

Les dérogations à l'article 4 du Titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 10, 15, 16, 19, 29 et 33 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 8.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-257** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume, la façade, le relief du terrain et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond in woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de binneninrichtingen, het volume, de gevel, het bodemreliëf en het aanleggen van een terras

**Chaussée de Charleroi 180**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Gaëtan Bernaerts

N° dossier : PU2023-257 / 13/AFD/1926930

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

**DEROGATIONS :**

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

- dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction)

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

- dérogation à l'art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art.4 (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art.10 (superficie nette éclairante)

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-7/23 dressé le 14/03/23 pour la réalisation de travaux de modification de relief du sol supérieur à 50cm ;



Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume, la façade, le relief du terrain et aménager une terrasse et plus précisément :

- supprimer le commerce au sous-sol et au bel étage et y aménager un logement ;
- diviser le logement unifamilial des étages en 2 logements ;
- étendre la cour basse dans la profondeur ;
- construire des murs de soutènement et un escalier extérieur ;
- rehausser un mur de clôture mitoyen ;
- construire une terrasse au niveau du bel étage, suspendue au mur de clôture mitoyen ;
- modifier la composition de la façade du rez-de-chaussée au bel étage ;
- élargir une baie intérieure au bel étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/05/2024, favorable sous réserve de respecter 13 conditions ;

Considérant qu'en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol, le rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces, que la modification de la destination du rez-de-chaussée du bien concerné par la demande en logement en partie avant rompt la continuité des commerces et l'animation de la rue ;

Considérant que, bien que le retour à l'architecture d'origine de la façade soit appréciable et bienvenu, il y aurait par conséquent lieu de conserver la destination de commerce à l'avant du bâtiment et de revoir la proposition de recomposition de la façade du rez-de-chaussée au bel étage – motivée dans le projet par la nouvelle fonction de logement – à l'aune du maintien du commerce ;

Considérant que la chambre à coucher aménagée au bel étage est exposée aux nuisances dues au trafic important de la Chaussée de Charleroi qui est une voirie régionale fréquentée et desservie par plusieurs lignes de tram et de bus de nuit, que cette pièce avant est peu adaptée à l'aménagement d'une chambre à coucher ;

Considérant que l'absence d'allège pleine à la fenêtre de ladite chambre ne permet pas de garantir son l'intimité qu'il est raisonnable d'attendre pour ce genre de local habitable ;

Considérant qu'une modification de la destination de commerce à logement est toutefois envisageable en partie arrière du bel-étage voir du sous-sol, que cette modification permettrait à un logement de bénéficier directement de l'accès au jardin et à la cour basse ;

Considérant que l'extension de la cour basse dans la profondeur de la parcelle, entraînant des travaux de modifications du relief du sol et de construction de murs de soutènements, déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais qu'elle n'a pas d'incidence sur les parcelles voisines et est dès lors acceptable ;

Considérant que la terrasse suspendue au mur de clôture mitoyen au n°182 de la rue et l'escalier extérieur permettant d'y accéder depuis le jardin déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces aménagements sont susceptibles de nécessiter le renforcement et la rehausse dudit mur mitoyen ;

Considérant que le jardin constitue déjà un grand espace extérieur, qu'un accès direct sans passer par la construction d'une terrasse suspendue est envisageable ;

Considérant que le séjour en enfilade du duplex au premier étage déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et découle de la configuration d'origine des baies ;

Considérant que ce même duplex déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'il ne bénéficie pas d'une chambre à coucher d'une surface de 14m<sup>2</sup> ou plus ;

Considérant que le studio aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que ces dérogations nuisent à son habitabilité ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle, qu'il y a lieu de revenir à la situation légale dans les plus brefs délais, à défaut de soumettre une proposition modifiée du projet en vertu de l'article 126/1 du CoBAT ;



Considérant que le projet ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu de revoir le nombre de logements à la baisse tout en maintenant un commerce en partie avant de l'immeuble ;

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



Point 9.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-102** : modifier partiellement la destination du bâtiment arrière d'atelier à salle de yoga / het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van het achtergebouw van atelier naar yogazaal  
**Avenue Ducpétiaux 133**

**Demandeur / Aanvrager** : YOGASALA - A.S.B.L.  
 N° dossier : PU2023-102 / 13/AFD/1902661

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 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

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

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection du n°17 de la Place Antoine Delporte « maison Art-Nouveau » et du n°106 de l'avenue Ducpétiaux « Aile d'entrée de la prison »

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 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)

**DEROGATIONS : /**

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 : atelier pour tout le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier partiellement la destination du bâtiment arrière d'atelier à salle de yoga ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024 ;

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

Considérant que l'immeuble en situation existante est uniquement affecté en atelier et est situé en intérieur d'îlot ;

Considérant que le centre de yoga projeté occupe partiellement le bâtiment de derrière sur une surface de +-170m² ;

Considérant que le centre a été créé en 2015 et occupe les lieux sans qu'un permis d'urbanisme préalable n'ait été obtenu ;

Considérant qu'en ce qui concerne la destination, il ressort de l'examen du dossier que le centre de yoga proposé ne peut être considéré en tant qu'équipement d'intérêt collectif dès lors qu'il apparaît que le but de lucre est prépondérant à l'intérêt général et qu'il s'agit donc d'un commerce ;

Considérant qu'il ne peut, dès lors, être envisagé en ce site car une telle fonction va à l'encontre de la prescription 2.5.1° du PRAS stipulant que les commerces ne peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot pour les zones d'habitation hors liseré de noyau commercial ;



Considérant enfin qu'en zone d'habitation du PRAS, il est précisé à la prescription particulière 2.3 que la superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup>, que cette superficie peut être portée à 300 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble, à certaines conditions, notamment celle de fournir une note explicative explicitant les raisons socio-économiques du dépassement des surfaces ;

Considérant qu'une telle note n'a pas été remise à l'appui de la demande ;

Considérant en outre que le bien a fait l'objet d'un Procès-verbal d'infraction (PV 13-073/08) dressé le 17.11.2008 pour le changement de destination de cette partie de l'atelier en école de danse et qu'un deuxième procès-verbal (PV-13-034/09) dressé le 07.05.2009 pour le maintien de cette infraction a été également dressé ;

Considérant qu'au vu des points précités la présente demande ne tend pas à supprimer l'infraction attachée au bien concerné ;

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

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



Point 10.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-132** : modifier l'utilisation d'un glacier avec activité productive et possibilité de consommation sur place en restaurant (n°31-33) et placer une hotte à usage non domestique (n°29) / het wijzigen van het gebruik van een ijssalon met productieve activiteit en de mogelijkheid van consumptie ter plaatse in een restaurant (n°31-33) en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap (n°29)

**Chaussée de Charleroi 29**

**Demandeur / Aanvrager** : H INVEST (Monsieur Quoc Tuan NGO)

N° dossier : PU2023-132 / 13/AFD/1906479

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 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
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

RCUZ : Règlement 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 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 – Titre I**

article 4 (profondeur de la construction)

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 scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme PU2007-227 portant sur la transformation des étages du bâtiment avant et du bâtiment en fond de parcelle de bureaux et hangar de la Poste en logements et parkings ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 9 logements avec rez-de-chaussée commercial (glacier) au 31/33 de la chaussée de Charleroi et immeuble de 2 logements avec rez-de-chaussée commercial (agence de voyage) au 29 de la chaussée de Charleroi ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation d'un glacier avec activité productive et possibilité de consommation sur place en restaurant (n°31-33) et placer une hotte à usage non domestique (n°29) et plus précisément :

- Aménager un restaurant au rez-de-chaussée du n°31-33 de la chaussée de Charleroi ;
- Placer une hotte non domestique au restaurant projeté et placer son conduit à l'arrière du n°29 de la Chaussée de Charleroi ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur l'absence des documents sur la plateforme en ligne permettant de consulter le dossier durant l'enquête publique ;



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

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 demande prévoit l'aménagement d'un restaurant servant de la cuisine coréenne au rez-de-chaussée à la place d'un atelier d'artisan glacier avec consommation sur place ;

Considérant que la modification de l'utilisation du bien est envisageable en ce qu'il se situe en lisière de noyau commercial du PRAS, qu'il est implanté dans un pôle commercial important (Chaussée de Charleroi) présentant de nombreux autres établissements de ce type, que le changement d'utilisation en restaurant est compatible avec les prescriptions de la zone d'habitation ;

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

Considérant que l'aménagement intérieur prévu ne soulève aucune objection ;

Considérant que le changement d'utilisation nécessite le placement d'une hotte non domestique, que son conduit au niveau de la façade arrière du bien n°29 de la chaussée de Charleroi présente une configuration alambiquée et peu heureuse (présence de nombreux coudes, passage du conduit dans la fenêtre de la cuisine), qu'au vu de la qualité patrimoniale de la façade ces solutions ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il serait envisageable de placer le conduit au niveau du palier de la cage d'ascenseur à l'intérieur du volume bâti ;

Considérant également que le conduit est muni de deux caissons, que l'un d'eux est placé au niveau du dernier coude du conduit, qu'aucune information sur cet élément n'est fournie et qu'il convient de prévoir tous les caissons motorisés de la hotte à l'intérieur du volume bâti afin d'éviter les potentielles nuisances par rapport aux constructions voisines et à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également qu'aucune information n'est fournie par rapport à la hauteur de l'aboutissement du conduit d'évacuation au niveau de la toiture et que ce dernier doit respecter l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que bien que la demande ne concerne que les deux points repris en son objet, l'élévation de la façade arrière projetée montre la rehausse du mur mitoyen séparant le dernier étage du bâtiment n°31/33 et la toiture du bâtiment n°29, que cette construction déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette rehausse ne constitue pas une situation légale, qu'elle diffère du dernier permis d'urbanisme octroyé en 2007 ;

Considérant toutefois que la construction est érigée au-dessus de la toiture du profil mitoyen de droite et n'est pas de nature à réduire sa luminosité ou à l'enclaver, que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'utiliser un séparateur de graisses pour les cuisines du restaurant ;

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

- **Prévoir tous les caissons motorisés de la hotte à l'intérieur du volume bâti ;**
- **Déplacer le conduit d'évacuation de la hotte à l'intérieur du volume bâti sur le palier de l'ascenseur et se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la hauteur de sortie du conduit ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...)** ;

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

**La dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 11.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-220** : changer l'utilisation du sous-sol, de caves en espace de dégustation pour le commerce du rez-de-chaussée, avec couverture de cour au rez-de-chaussée et travaux structurels / het veranderen van het gebruik van de ondergrond van een kelder naar een degustatieruimte voor het bedrijf op de begane grond, met binnenplaatoverkapping op de begane grond en structurele werkzaamheden

**Rue Gustave Defnet 5**

**Demandeur / Aanvrager** : NESTOR-VIN (Monsieur Gueric Silverberg)

N° dossier : PU2023-220 / 13/AFD/1921833

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 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 :

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 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**DEROGATIONS :**

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

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

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

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

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine et dans le contrat rénovation urbaine de l'avenue du Roi ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, 3 studios et 3 logements de 1 chambre du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage, 1 logement de 1 chambre au 4<sup>e</sup> étage et un logement de 2 chambres en duplex avec les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2013-179) portant sur la modification de la répartition des logements aux 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages, permis notifié en date du 27/06/2014, et d'une autre demande de permis d'urbanisme (PU2018-291) portant sur la modification du volume de la toiture et de la modification de l'aspect de la façade, permis notifié en date du 16/12/2019 ;

Considérant que le bien a en outre fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-167) portant sur le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en atelier de production culinaire avec couverture de cour, permis classé sans suite (notification de classement sans suite le 30/09/2020) ;



Considérant que la présente demande vise à changer partiellement l'utilisation du sous-sol, de caves en espace de dégustation pour le commerce du rez-de-chaussée, couvrir la cour au rez-de-chaussée et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Transformer l'espace de caves en local de stock pour le commerce avec une zone de dégustation ;
- Créer un escalier supplémentaire depuis le rez-de-chaussée vers le sous-sol, réaliser une trémie dans la partie avant du commerce avec un monte-charge et élargir la baie centrale ;
- Couvrir l'espace de cour au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 01/05/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que d'une part le titre de propriété précise que la cave de gauche appartient à Monsieur Gueric Silverberg (demandeur du permis), et d'autre part le plan du sous-sol montre un accès vers le local compteurs accessible 24h/24 par les occupants des logements et du commerce ;

Considérant qu'une porte permet d'accéder aux caves des logements et du 2<sup>e</sup> commerce situées à droite de la cage d'escalier principale ;

Considérant que le commerce est principalement destiné à la vente de bouteilles de vin, et qu'une petite zone de dégustation (+/-3m<sup>2</sup>) est prévue au sous-sol, activité restant annexe et secondaire par rapport à la vente ;

Considérant toutefois que la trémie devant la vitrine fait perdre de l'espace commercial dans un local disposant déjà d'une superficie très restreinte, que les dégustations étant occasionnelles, celle-ci est peu justifiée pour un espace principalement dédié au stockage ;

Considérant que la vente et la dégustation se feront pendant les heures d'ouvertures du commerce (du lundi au samedi de 17h à 21h précisé dans la note explicative) ;

Considérant que cette note précise également qu'aucune cuisson et donc aucune hotte ne sera prévue pour ce commerce ;

Considérant néanmoins qu'il y aura lieu de se mettre en ordre avec le service Sécurité-Hygiène-Environnement ;

Considérant que l'implantation d'un escalier supplémentaire à l'arrière du commerce permet un accès plus aisé et plus rapide vers le stock des bouteilles situé au sous-sol ;

Considérant que l'ouverture de la baie centrale permet d'optimiser la circulation et le rangement des stocks au sous-sol ;

Considérant que la teinte des châssis n'est pas précisée dans les archives, mais que des photos plus anciennes (2010) montrent une teinte naturelle plus proche de la teinte des châssis des étages et de celles des vitrines de l'immeuble mitoyen, que dans un souci d'harmonisation, il y aurait lieu de revenir à une teinte naturelle pour les menuiseries ;

Considérant que la couverture de la cour déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins la conformité du projet avec l'article 1.3 du PRAS (en dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces et la superficie est largement inférieure à 150m<sup>2</sup> : +/-33m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée) ;

Considérant que la cour en situation légale présente de très petites dimensions (+/-3m<sup>2</sup>), enclavée en pointe de l'îlot très serré, peu viable comme espace extérieur et n'engendre en outre pas de modification des mitoyens ;

Considérant que la note explicative précise enfin qu'il n'y a pas de système de chauffage ni de refroidissement prévu, que le projet est dès lors conforme à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- Retrouver une teinte naturelle pour les menuiseries du rez-de-chaussée ;
- Supprimer la trémie devant la vitrine ;

**Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (pour la couverture de la cour) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 12.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-65** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager la zone de cour et jardin / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een tuin

**Rue Dethy 95**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Jérôme Roland  
N° dossier : PU2024-65 / 13/AFD/1938287

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 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 :  
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 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**DEROGATIONS :**

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

art.6 (toiture - lucarnes)

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 - locaux non habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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 de l'immeuble : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager la zone de cour et jardin et plus précisément :

- Cloisonner une chambre secondaire dans la pièce avant du 1<sup>er</sup> étage
- Cloisonner une salle de douche dans la chambre principale sous combles
- Agrandir des baies en façade arrière
- Modifier la cage d'escalier
- Construire une annexe sur toute la largeur de la façade au rez-de-chaussée
- Construire une lucarne en versant arrière
- Remplacer la porte d'entrée et les châssis de la façade avant
- Aménager une terrasse sur la quasi-totalité de la zone de cour et jardin

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 pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le bien concerné par la présente demande se situe à proximité de l'angle très fermé d'un îlot densément construit ;

Considérant également que la construction mitoyenne de gauche possède un gabarit particulièrement haut par rapport aux constructions qui présentent, dans ce tronçon de la rue, un front bâti plutôt bas composé de petites maisons de type ouvrières (R+1+T) ;

Considérant que la demande vise à étendre l'annexe latérale du rez-de-chaussée sur toute la largeur de la façade arrière et très légèrement la profondeur afin d'agrandir les pièces de jour communes ;

Considérant que ce volume est conforme aux normes de gabarits régies par le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il permet d'améliorer considérablement les espaces de vie de la maison unifamiliale ;

Considérant que le rez-de-chaussée se décline sur 3 pièces en enfilade, que ces dernières sont aménagées comme suit : la salle à manger dans la pièce avant, la cuisine dans la pièce centrale et le séjour dans le nouveau volume d'annexe ;

Considérant que cet espace présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa surface éclairante est suffisante pour 33,5m<sup>2</sup> au lieu de 36,92m<sup>2</sup>, que cette dérogation est minime, que la nouvelle configuration ne porte pas atteinte au caractère traversant, que la pièce centrale bénéficiant de moins d'éclairage est dédiée à l'espace cuisine et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant également que l'apport de la verrière au plafond de l'extension permet d'améliorer l'éclairage naturel de la pièce centrale ;

Considérant qu'un poêle à bois est placé dans le nouveau volume d'annexe, que le conduit d'évacuation est conforme à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et qu'il ne soulève donc pas d'objection majeure ;

Considérant que le séjour s'ouvre entièrement sur la zone de cour et jardin réaménagée, qu'un revêtement perméable (tombes en terre cuite) est prévu sur la quasi-totalité de la surface, qu'elle présente donc une dérogation à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que 50% de sa surface n'est pas en pleine terre et plantée ;

Considérant toutefois que la configuration de la parcelle n'est pas propice à la végétalisation de la cour dès lors qu'elle manque d'ensoleillement (exposition Nord), que l'aménagement d'une terrasse avec revêtement perméable et plantations périphériques constitue par conséquent une amélioration de la situation de fait et que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétalisée intensive sur la toiture de l'annexe créée permettrait d'atténuer la dérogation et serait bienvenue ;

Considérant qu'un espace de cave est maintenu dans la pièce avant du sous-sol et qu'une buanderie, un WC et un espace technique sont aménagés dans la pièce arrière ;

Considérant que la cage d'escalier distribuant les étages est modifiée, que l'escalier double quart tournant permet de suggérer un hall d'entrée en face de la porte, que ce dispositif permet indirectement d'intimiser la salle à manger, que cet espace peut également accueillir un vélo ;

Considérant que cet escalier débouche dans la pièce arrière du 1<sup>er</sup> étage, qu'un bureau et une salle de bain y sont aménagés, qu'une chambre secondaire est cloisonnée dans la pièce avant, qu'elle présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cet aménagement est incongru, qu'il serait plus judicieux d'aménager une chambre conforme dans la pièce arrière, et la salle de bain dans la pièce cloisonnée en façade avant ;

Considérant que l'agrandissement des baies en façade arrière permet d'améliorer l'éclairage du bureau et de la salle de bain, que cette amélioration serait toute aussi judicieuse pour une chambre ;

Considérant qu'une lucarne est créée en façade arrière afin d'aménager une suite parentale, qu'elle déroge fortement à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (dépassement des 2/3 de la largeur de la façade arrière) ;

Considérant toutefois qu'une rehausse complète serait conforme à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle présenterait un impact limité sur l'intérieur d'îlot et qu'elle est dès lors envisageable ;



Considérant cependant qu'il y aurait lieu d'en alléger l'expression en réduisant légèrement sa largeur par rapport au mitoyen de droite, en la reculant de la façade arrière et en agrandissant la baie vers la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant également que la prévision d'un revêtement de teinte claire pour la toiture de la lucarne permettrait de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur et serait bienvenue ;

Considérant que la chambre sous les combles est scindée en 2 espaces, qu'une salle de douche sépare l'espace nuit en façade arrière et le dressing en façade avant ;

Considérant que l'espace nuit présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa surface est de 9,92m<sup>2</sup>, que la dérogation est toutefois compensée par la présence d'un dressing attenant faisant partie intégrante de la suite parentale ;

Considérant également que le dressing présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il ne possède pas une hauteur sous plafond constante de 2,20m ;

Considérant que la présence de 2 fenêtres de toiture dans la partie circulation du dressing permet d'atténuer la dérogation, que le placement d'une 3<sup>e</sup> fenêtre permettrait de créer une verrière offrant plus d'aisance à cet espace ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées par des menuiseries en PVC sans respect des caractéristiques d'origine, qu'il est prévu de revenir à des menuiseries en bois naturel, que cette modification permet une revalorisation bienvenue de la façade ;

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

- **Prévoir une toiture végétalisée intensive sur l'annexe du rez-de-chaussée ;**
- **Revoir les aménagements du 1<sup>er</sup> étage en prévoyant une chambre conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Atténuer la dérogation à l'article 4 du titre II pour le dressing sous combles (placement d'une fenêtre de toiture supplémentaire) ;**
- **Alléger l'expression de la rehausse de toiture afin qu'elle s'apparente plus à celle d'une lucarne (réduction de sa largeur, recul par rapport à la façade arrière, agrandissant la baie vitrée au maximum), en conformité à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne ;**

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

**Les dérogations à l'article 13 du titre I et aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 13.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-86** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel en het plaatsen van een terras

**Rue Africaine 20**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur et Madame Sebastian Peter & Christina Scholl - Limbourg  
N° dossier : PU2023-86 / 13/AFD/1900631

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection du bien sis 23-25 rue Américaine (maison personnelle de l'architecte Victor Horta).

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 l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

application de 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 - lucarnes)

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 13 (Matériaux de couverture)

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" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 23-25 rue Américaine (maison personnelle de l'architecte Victor Horta) ;

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

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



Considérant que la demande initialement introduite visait à créer un logement au sous-sol de la maison unifamiliale, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 07/11/2023 libellé comme suit :

*Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 ;  
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 24/10/2023 (pas d'objection majeure) ;*

*Considérant que le bien se situe dans l'îlot délimité par les rues Américaine et Africaine et la chaussée de Charleroi, entièrement couvert par la zone de protection entourant la maison et l'atelier de l'architecte Victor Horta, classé patrimoine mondial par l'Unesco ;*

*Considérant que cet intérieur d'îlot est peu construit et particulièrement végétalisé ;*

*Considérant que le projet vise à maintenir la maison unifamiliale mais propose d'aménager un logement dépendant de cette dernière au sous-sol ;*

*Considérant que la cage d'escalier principale menant au sous-sol est condamnée, que la trémie est rebouchée, que l'accès à ce logement accessoire et à l'intégralité du sous-sol se fait donc via la porte latérale de service depuis l'entrée ;*

*Considérant que la pièce avant du sous-sol est dédiée à l'entreposage de vélos, qu'une unité technique est également cloisonnée dans cet espace ;*

*Considérant que l'entrée du logement se fait à partir de cet espace de cave, qu'une kitchenette est aménagée en lieu et place de l'escalier supprimé, qu'elle présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle possède une surface inférieure aux 8m<sup>2</sup> imposés (5,21m<sup>2</sup>) ;*

*Considérant qu'une porte coulissante donne accès à une première chambre dans la pièce centrale, qu'une salle de bain est cloisonnée dans cette pièce également, que la chambre s'ouvre sur le salon aménagé dans la pièce arrière (espace indifférencié), qu'elle présente toutefois une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle ne possède qu'une surface habitable de 7,85m<sup>2</sup> ;*

*Considérant que la chambre ne dispose d'aucun éclairage naturel direct et déroge également à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette situation n'est pas acceptable ;*

*Considérant que le WC présent dans la salle de bain présente une dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il n'est pas séparé du salon aménagé dans la pièce arrière par un sas ;*

*Considérant que la cour anglaise est couverte pour aménager une seconde chambre, que pour atteindre une superficie suffisante d'importants travaux structurels sont nécessaire, que l'ancienne citerne est démolie pour y étendre la chambre et qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est rétablie ;*

*Considérant que cette chambre présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle possède une hauteur sous plafond de 2,47 m, qu'elle bénéficie d'un éclairage zénithal par le biais d'un plafond vitré ;*

*Considérant que le bien se situe en zone d'aléa d'inondation faible selon la carte de Bruxelles Environnement, que par conséquent l'aménagement de locaux destinés au séjour prolongé des personnes est difficilement envisageable au sous-sol ;*

*Considérant que ce logement ne bénéficie d'aucune vue directe vers l'extérieur, que son enclavement ne permet pas de rencontrer le principe du bon aménagement des lieux et qu'il n'est dès lors pas acceptable ;*

*Considérant que la note explicative précise que ce logement est bien dépendant de la maison unifamiliale et aura pour usage l'accueil de membres de la même famille, que toutefois les travaux prévus s'apparentent à la division implicite de la maison unifamiliale (privatisation des communs, entrées distinctes, ...) ;*

*Considérant qu'une porte pivotante vitrée est placée dans le hall d'entrée de la maison unifamiliale, que ce dispositif et la création de 2 entrées distinctes renforce cette division implicite ;*

*Considérant dès lors que le logement aménagé dans le sous-sol s'apparente à une division et présente des conditions d'habitabilité très peu qualitatives, que son aménagement ne rencontre de plus pas la volonté communale et régionale de dédensification des intérieurs d'îlot ;*

*Considérant que la porte pour accéder à la pièce avant a probablement été condamnée au vu du reportage photographique intérieur qui témoigne de la non-continuité des moulures et de la plinthe ;*



Considérant qu'un vestiaire est aménagé à l'arrière de la cage d'escalier à la place de l'ancien accès vers le sous-sol ;  
 Considérant que la cuisine, la salle à manger et le salon sont aménagés au rez-de-chaussée, que ces pièces sont conformes aux normes d'habitabilité, que toutefois l'aménagement de la cuisine entraîne la suppression du manteau de cheminée de la pièce avant, que ces travaux ont déjà été réalisés et sont regrettables ;

Considérant qu'une suite parentale est aménagée au 1er étage, que la chambre prend place dans la pièce avant, que la pièce centrale accueille un dressing et qu'un bureau et une salle de douche sont aménagés dans la pièce arrière, qu'elles sont conformes aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que 2 chambres, une salle de bain et une buanderie ont été aménagées au 2ème étage, que la chambre dans la pièce avant présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est toutefois induite par la configuration des baies d'origine, qu'elle est compensée par une superficie et hauteur sous plafond généreuse et est donc acceptable ;

Considérant que la chambre en façade arrière bénéficie d'un accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate du 1er étage, que la baie arrière est agrandie à cet effet ;

Considérant que les maisons voisines (n°18 et n°22) disposent également d'une terrasse sur la toiture plate de leur annexe, qu'elles ont toutefois toutes les deux été réalisées sans respect dans plans et impositions de leur permis respectif (PU2009-38 et PU2018-69), que leur emprise en situation de fait est donc infractionnelle (cf. reportage photographique) ;

Considérant que la terrasse projetée est par conséquent dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse la construction mitoyenne la plus profonde et la moins profonde de plus de 3m, que son aménagement nécessiterait des rehausses importantes des murs de clôture mitoyens afin de limiter les vues problématiques vers les propriétés voisines ;

Considérant qu'une dernière chambre est aménagée sous les combles, que l'escalier est prolongé jusqu'à cet étage et qu'une trémie importante est réalisée ;

Considérant qu'afin de parvenir à des normes d'habitabilité conformes, une lucarne est construite en versant arrière, que celle-ci présente une volumétrie très importante induisant une dérogation à l'article 6 (toiture), que cette construction supplémentaire rompt la continuité architecturale des toitures de cet intérieur d'ilot homogène ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade avant par l'intérieur, qu'il y a lieu de s'assurer que ces travaux ne portent pas atteinte aux décors intérieurs ;

Considérant qu'en façade arrière l'isolation se fait par l'extérieur, que cela entraîne une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que cette surépaisseur dépasse la construction la plus profonde, que toutefois l'impact est minime et que l'isolation permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que les menuiseries représentées en façade avant ne correspondent pas aux menuiseries présentes en situation de fait, que la représentation est peu précise ;

Considérant que les 2 double fenêtres de toiture sont placées en versant avant, que ces dernières dérogent à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » dès lors qu'elles ne sont pas alignées sur les baies des étages inférieurs ;

Considérant que des panneaux solaires sont également placés sur le toit de la lucarne et sur le versant avant de la toiture en dérogation à l'article 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'ils n'ont toutefois pas d'impact sensible sur l'espace public, ne nuisent pas à l'aspect architectural de la façade, qu'ils s'inscrivent dans une volonté de produire de l'énergie renouvelable et qu'ils sont dès lors acceptables ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 01/02/2024 ;

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

- Aménager des bureaux liés à la maison unifamimiale au sous-sol ;
- Ouvrir et agrandir des baies ;



- Démolir l'escalier principal d'accès au sous-sol ;
- Remonter le plancher entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Couvrir la cour anglaise et l'intégrer au volume bâti ;
- Créer une lucarne en façade arrière ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 1er étage ;

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 l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée 06/05/2024 au 20/05/2024 ;

Considérant que la version modifiée du projet reste sensiblement identique à la précédente demande, que seule l'utilisation du sous-sol présente quelques modifications dès lors qu'il ne s'agit plus d'un logement lié à la maison unifamiliale, que toutefois le projet vise toujours à installer des locaux habitables dans ce sous-sol ;

Considérant que la cage d'escalier principale menant au sous-sol est condamnée, que la trémie est rebouchée, que l'accès au sous-sol se fait donc via la porte latérale de service depuis l'entrée ;

Considérant que la pièce avant du sous-sol est dédiée à l'entreposage de vélos, qu'une unité technique est également cloisonnée dans cet espace ;

Considérant qu'un coin café/micro-ondes est aménagée en lieu et place de l'escalier supprimé, qu'une porte coulissante donne accès à un espace de stockage dans la pièce centrale, qu'une salle de bain est cloisonnée dans cette pièce également, que cet espace s'ouvre sur un premier bureau aménagé dans la pièce arrière (espace indifférencié) ;

Considérant que le WC présent dans la salle de bain présente une dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il n'est pas séparé de l'espace bureau par un sas ;

Considérant que la cour anglaise est couverte et que l'ancienne citerne est démolie pour aménager un second bureau, qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est rétablie ;

Considérant que ce bureau présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle possède une hauteur sous plafond de 2,47 m, qu'elle bénéficie d'un éclairage zénithal par le biais d'un plafond vitré ;

Considérant que le bien se situe en zone d'aléa d'inondation faible selon la carte de Bruxelles Environnement, que par conséquent l'aménagement de locaux destinés au séjour prolongé des personnes est difficilement envisageable au sous-sol ;

Considérant que ces locaux habitables ne bénéficient d'aucune vue directe vers l'extérieur, que leur enclavement ne permet pas de rencontrer le principe du bon aménagement des lieux et qu'il n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant dès lors que l'aménagement de pièces de vie s'apparente à une division dès lors qu'une salle de bain y est maintenue et présente des conditions d'habitabilité très peu qualitatives, que ces aménagements ne rencontrent de plus pas la volonté communale et régionale de dédensification des intérieurs d'îlot ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que les faibles modifications apportées au projet ne permettent toujours pas de rencontrer le bon aménagement des lieux ;

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



Point 14.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-55** : modifier les aménagements intérieurs du logement du rez-de-chaussée avec travaux structurels / het wijzigen van de binnenruimtelijke inrichtingen van de woning van de begane grond met structurele werken

**Rue de Bosnie 34**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Mathilde Arousseau  
N° dossier : PU2024-55 / 13/AFD/1936713

Considérant que la demande de permis est dispensée de l'enquête publique en vertu de l'art. 35/10 de l'AGRBC du 17/03/2022 ;

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

### **DEROGATIONS :**

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

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

art.10 (superficie nette éclairante)

#### **Règlement communal sur les bâtisses :**

art.37(gitage)

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 à appartements divisé comme suit :

- 1 logement 1 chambre au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée ;
- 1 logement 2 chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
- 1 logement 2 chambres aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme concerne uniquement le logement du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 2020-206) visant à modifier le nombre de logements dans un immeuble, modifier l'aménagement intérieur des logements avec travaux structurels et modifier le volume, que ce permis a été notifié en date du 07/04/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs du logement du rez-de-chaussée avec travaux structurels (permis modificatif du PU2020-206) et plus précisément :

- Revoir l'aménagement intérieur du logement ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer de nouveaux escaliers entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée ;
- Ouvrir un espace double hauteur à l'arrière du bâtiment avant entre le rez-de-jardin et le 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 demande prévoit d'inverser les fonctions nocturnes et diurnes du logement en déplaçant le séjour au rez-de-jardin, que cette modification lui permet de bénéficier d'un accès de plain-pied à la cour sans devoir passer par l'espace de chambre ;

Considérant l'avis émis par la commission de concertation en date du 26/01/2021 pour le PU2020-206 spécifiant la nécessité de ne pas aménager de pièce de vie dans la pièce avant du rez-de-jardin, que seul un espace de rangement/dressing y était autorisé :

*« Considérant que la pièce avant du duplex en entresol n'est pas aménageable en pièce de vie (déroge aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (surfaces éclairantes) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme), que néanmoins son aménagement est acceptable à condition que la pièce reste maintenue en tant que dressing et ne devienne pas une chambre ; »*

Considérant qu'il semblerait que la dalle de sol a été abaissée afin d'obtenir les 2,50m de hauteur sous plafond requis, que le séjour déroge toutefois toujours à l'article 10 (surfaces éclairantes) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la dérogation pour l'éclairage est toutefois compensée par le caractère traversant du séjour et la création d'une nouvelle baie en façade arrière permettant un apport en lumière naturelle très généreux au sein des pièces de vie ;

Considérant toutefois que la position de la pièce en-dessous du niveau du trottoir avec les problèmes d'intimité, de ventilation et de nuisances olfactives que cela induit se prête peu à l'aménagement d'un local de séjour, qu'un bureau y serait envisageable ;

Considérant que le déplacement de la salle-à-manger côté cour et du salon à l'étage supérieur en lieu et place du bureau permettrait de conserver un espace de séjour conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la hauteur relativement faible (2,50m) des 2 premières pièces de séjour est compensée par la mise en place d'une double hauteur dans la pièce arrière ;

Considérant que l'aménagement de la chambre en façade avant au rez-de-chaussée, bien qu'induisant une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme dès lors que la chambre ne dispose plus des 14m<sup>2</sup> requis (12,67m<sup>2</sup>), permet de créer un espace de séjour supplémentaire donnant en façade arrière ;

Considérant que la dérogation est compensée par une hauteur sous plafond et un éclairage généreux ;

Considérant que la mise en place de la salle de bain dans la pièce centrale du rez-de-chaussée sous la forme d'une « boîte dans la boîte » dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond permet de préserver la lecture de l'espace d'origine et ses éléments de décor ;

Considérant l'augmentation minimale (20cm) de volume et les améliorations de la performance énergétique du bâtiment engendrée par l'isolation de la façade arrière par l'extérieur ;

Considérant que les plans fournis et le reportage photographique laissent apparaître que les cheminées ont été démolies au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin, que cette situation est regrettable ;

Considérant le soin apporté au choix des matériaux issus du réemploi et d'une économie circulaire, que cette démarche est bienvenue ;

Considérant que le projet prévoit une attention particulière pour la rénovation des murs mitoyens et à l'aménagement paysager de la cour afin d'en améliorer les qualités végétales et esthétiques ;

Considérant également l'amélioration apportée à la perméabilité de la zone de cour permettant une meilleure gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant qu'il serait bienvenu de vérifier si la citerne existante est toujours en fonction et de l'utiliser pour les équipements sanitaires des logements ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que le sens de porter du gîtage du plancher du rez-de-chaussée se fait de mitoyen à mitoyen en dérogation à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses, que la situation semble toutefois d'origine ;



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 :

- Déplacer la salle-à-manger en façade arrière au rez-de-jardin et le salon au rez-de-chaussée en lieu et place du bureau, et prévoir un local non habitable ou éventuellement un espace de bureau dans la pièce avant du rez-de-jardin ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations à l'article 3 et à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



## Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-258** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à café avec petite restauration, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et placer une enseigne lumineuse sur l'angle de la façade / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van handelszaak naar café met snackbar, van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een lichtgevend uithangbord op de hoek van de gevel

**Rue Antoine Bréart 132**

Demandeur / Aanvrager : GROUP COIN INVEST - S.A.

N° dossier : PU2023-258 / 13/AFD/1926949

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS :**

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

- art. 15 (Généralités)
- art. 16 (Portes)
- art. 42 (Enseignes et dispositifs publicitaires)

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", 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 : immeuble de 3 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-251) tendant à changer l'utilisation du commerce du rez-de-chaussée en café avec petite restauration, couvrir la cour et placer une hotte non domestique, que cette demande a été frappée de caducité – notifiée en date du 21/04/2023 – suite à la non-réception de documents complémentaires dans les 6 mois suivant l'avis de réception incomplet envoyé le 14/10/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à café avec petite restauration, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et placer une enseigne lumineuse sur l'angle de la façade et plus précisément :

- couvrir la cour ;



- ouvrir une baie dans un mur porteur au sous-sol et y installer la cuisine du restaurant, un local de repos avec douche et un office ;
- remplacer la porte d'entrée ;
- modifier la teinte des châssis des vitrines ;
- remplacer 4 marquises par 3 tentes solaires ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 1 réaction a été introduite portant sur l'installation des cuisines dans la cave humide de l'immeuble, accessible uniquement via les parties communes, ainsi que sur les nuisances causées par l'activité du restaurant en situation de fait (évacuation des odeurs et fumées via les parties communes, surprime d'assurance liée à l'activité, dégradation des parties communes) ;

Considérant que cette même réaction informe qu'en 2022, l'assemblée générale de copropriété a considéré que la configuration de l'immeuble ne permettait pas une telle activité de restaurant et qu'elle a choisi d'inscrire dans le règlement de copropriété l'interdiction de toute activité Horeca ;

Considérant toutefois que ledit règlement n'a pas été fourni, que tout permis d'urbanisme est délivré sous réserve du droit des tiers, que la gestion de la copropriété n'est pas du ressort de l'urbanisme ;

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

Considérant que la demande porte sur le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble, que la situation urbanistique légale au rez-de-chaussée est un commerce destiné à la vente de biens meubles et que l'utilisation licite du sous-sol est de caves ;

Considérant que les plans d'urbanisme du permis de construction de 1903 représentent un magasin, une cuisine à l'arrière et un WC dans la cour, que les plans du permis d'urbanisme octroyé le 19/04/1988 montrent un aménagement du rez-de-chaussée en salle de café, réserve à l'arrière et WC dans la cour ;

Considérant que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à salle de café avec petite restauration est envisageable sur le principe ;

Considérant que la couverture de la cour – espace imperméable résiduel et très enclavé – et son utilisation comme WC pour le café est conforme aux Règlements d'urbanisme et ne soulève pas d'objection ;

Considérant les autres aménagements et utilisations de fait du rez-de-chaussée et du sous-sol que la demande vise à régulariser :

- une salle de café et petite restauration avec comptoir et monte-plat au rez-de-chaussée ;
- un local des compteurs, une cuisine, un office, un local de repos, une salle de douche avec WC et deux réserves au sous-sol ;

Considérant que ces aménagements et utilisations ont fait l'objet de plaintes adressées au Service d'Urbanisme de la commune portant sur :

- l'installation de cuisines dans les caves ;
- le passage répété du personnel par les circulations communes pour y accéder et les salissures en résultant ;
- la présence d'importantes fumées et odeurs de cuisson, de friture et de poubelles dans les parties communes de l'immeuble ;
- l'ouverture permanente de la porte de la cave et de la porte d'entrée de l'immeuble qui, malgré plusieurs réparations, a été forcée et cassée et est donc restée ouverte ;

Considérant que la demande de régularisation mentionne l'installation d'une hotte industrielle dans le conduit de cheminée existant, que celui-ci remonte jusqu'en toiture conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il y a lieu de rendre le fonctionnement du café avec petite restauration et l'accès aux locaux accessoires à son activité complètement indépendants des logements et de leur accès commun, qu'un cloisonnement de la cage d'escalier au niveau du rez-de-chaussée permettrait de séparer les 2 flux ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver au moins un espace de rangement privatif par logement au sous-sol et 1 local commun ;

Considérant que la repeinte en brun foncé des châssis des vitrines en bois ne soulève pas d'objection ;

Considérant l'absence d'information quant à l'aspect d'origine des menuiseries en façade au rez-de-chaussée, que toutefois la nouvelle porte d'entrée du commerce déroge à l'article 15 (généralités) et 16 (portes) de la section 1 (baies) du Chapitre III du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" et qu'il y a lieu de s'inspirer des caractéristiques d'origine des portes des commerces conservées dans le périmètre du bien ;



Considérant que les tentes solaires placées le long de la Rue Antoine Bréart ne s'alignent pas ni ne sont centrées sur les deux vitrines du rez-de-chaussée, ce qui serait préférable ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire, placée à l'angle de l'immeuble, déroge à l'article 42 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" car en raison de sa couleur à dominante rouge vif, elle ne s'intègre pas harmonieusement à la façade ;

Considérant toutefois que cette enseigne est conforme au Règlement régional d'urbanisme et au Règlement communal sur les bâtisses et qu'il s'agit d'une installation d'une durée limitée à 9 ans ;

Considérant qu'il serait bienvenu de vérifier si la citerne existante est toujours en fonction et de l'utiliser pour les équipements sanitaires des logements ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle, qu'il y a lieu de revenir à la situation légale dans les plus brefs délais, à défaut de soumettre une proposition modifiée du projet en vertu de l'article 126/1 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 :**

- **Privatiser l'accès aux logements des étages en proposant un cloisonnement du hall d'entrée au rez-de-chaussée ;**
- **Aligner les tentes solaires à la largeur des vitrines commerciales ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...)** ;
- **Ne maintenir que la cuisine et l'office du commerce au sous-sol et prévoir un espace de cave privatif par logement et 1 local commun dans les autres locaux ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

**Les dérogations aux articles 15, 16 et 42 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 16.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-1** : créer un balcon au premier étage en façade arrière de l'immeuble / een balkon op de eerste verdieping aan de achtergevel van het gebouw maken  
**Rue Crickx 20**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Baptiste Dussert  
 N° dossier : PU2024-1 / 13/AFD/1927919

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 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 : / Considérant qu'il serait bienvenu de vérifier si la citerne existante est toujours en fonction et de l'utiliser pour les équipements sanitaires des logements ;

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

- Application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

### **DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme : Titre I :**  
 art.4 (profondeur de la construction)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 1 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée, 4 logements de 2 chambres du 1<sup>er</sup> étage au 4<sup>e</sup> étage (dont un logement en duplex situé au 4<sup>e</sup> étage et dans les combles) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2010-77) portant sur la création d'un duplex avec modification de volume, que ce permis a été notifié en date du 27/04/2011 ;

Considérant que la présente demande vise à créer un balcon au premier étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que la construction de ce balcon implique une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il se situe à une profondeur très légèrement supérieure aux  $\frac{3}{4}$  de la parcelle (+/-15cm) et à +/- 70cm de profondeur supérieure par rapport aux 3m autorisés vis-à-vis du voisin de gauche le moins profond ;



Considérant néanmoins que sur la coupe de 1927 (permis pour exhausser l'immeuble d'un étage) apparaît déjà à tous les étages (du rez-de-chaussée au 4<sup>e</sup> étage) un balcon en béton armé d'une profondeur de 1,10m ;

Considérant que si ces balcons ont été autorisés en 1927, ils semblent ne jamais avoir été construits (hormis le mitoyen de gauche sur la profondeur des balcons à tous les niveaux), et considérant dès lors que la demande s'assimile à une régularisation d'une construction autorisée ;

Considérant également que ce balcon permet d'offrir à ce logement de 2 chambres un petit espace extérieur, améliorant de la sorte la qualité de vie ;

Considérant que la modification par rapport au permis de 1927 porte essentiellement sur la structure du balcon qui n'est plus prévue en béton armé mais bien en structure plus légère (métallique) recouverte d'un revêtement en bois ;

Considérant de plus qu'un recul de 60cm est prévu par rapport au voisin de droite (Crickx 22), par l'implantation d'un bac à plantes, évitant dès lors toutes vues préjudiciables ;

Considérant enfin que la profondeur modérée du balcon et la hauteur importante du rez-de-chaussée (+/-3m55 de hauteur sous plafond) permettent de ne pas nuire à l'éclairage des pièces du rez-de-chaussée et au dégagement visuel depuis celles-ci ;

Considérant accessoirement la présence sur la façade arrière d'une ventouse (évacuations de la chaudière au gaz), que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- **Respecter l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations de la chaudière au gaz ;**

**La dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**