



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 18 juin 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 18 juni 2024

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster :

- Mme. Morenville (Présidente de la commission en sa qualité d'Echevine de l'Urbanisme)

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaeys

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - BRUXELLES MOBILITÉ / GEWESTELIJK
OVERHEIDSDIENST BRUSSEL - BRUSSEL MOBILITEIT : /**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - PERSPECTIVE / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST
BRUSSEL - PERSPECTIVE : /**



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-241 : modifier le relief du terrain, le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels, étendre le logement du bel-étage à la partie arrière du sous-sol et aménager deux terrasses / het wijzigen van het bodemreliëf, van het volume en van de binneninrichtingen met structurele werken, het uitbreiden van de woning van de bel-etage tot het achterdeel van de kelder en het aanleggen van twee terrassen : Rue Maurice Wilmotte 6</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Gonzague et Zoé Buckens-Van Den Boogaerde</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-61 : modifier la répartition et le nombre de logements avec travaux structurels, modifier le volume et la façade et ajouter des lucarnes / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen met structurele werken, het wijzigen van het volume en de gevel en dakkapelen toevoegen : Chaussée de Charleroi 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMOBILIERE STEPHANIE CINQ - S.A.</p>
Point 4. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-237 : modifier le nombre, la répartition et les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels et modification du volume et construire un abri pour les vélos / het wijzigen van het aantal, de verdeling en de binneninrichtingen van de woningen met structurele werken en wijziging van het volume en een fietsoverkapping bouwen : Rue de Suisse 29</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : MTIC CONSULTING (RAVESCHOT)</p>
Point 5. 10:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-168 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à commerce de service (restaurant) et l'étendre au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager une terrasse, placer une enseigne parallèle et une hotte non domestique / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van een roerende goederenzaak in een dienstverlenend bedrijf (restaurant) en het uitbreiden naar de kelder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel, het plaatsen van een evenwijdig uithangbord en van een niet huishoudelijke afzuigkap : Rue Jourdan 10</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Mesdames Nadia - Lucia Spagnuolo - Massera</p>
Point 6. 11:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-27 : modifier l'utilisation du commerce de biens meubles à commerce de service (restaurant) et l'étendre à une partie du 1er étage, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier le volume et la façade et placer une enseigne parallèle à la façade, une hotte non domestique et une pompe à chaleur / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van een roerende goederenzaak naar een dienstverlenende zaak (restaurant) en het uitbreiden naar een deel van de kelder en van de eerste verdieping, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een evenwijdig uithangbord, van een niet huishoudelijke afzuigkappen en van een warmtepomp : Rue Jourdan 14</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Mesdames Nadia - Lucia Spagnuolo - Massera</p>
Point 7. 11:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-62 : modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol d'hôtel à restaurant et la façade / het wijzigen van de bestemming van een deel van de begane grond en van de ondergrond van hotel naar restaurant en van de gevel : Chaussée de Charleroi 17</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMO HOTEL BCC - S.A.</p>



<p>Point 8. 13:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-155 : modifier le volume et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec réalisation de travaux structurels, aménager une terrasse, placer des panneaux solaires et modifier la façade / het wijzigen van het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen van de eengezinswoning met structurele werken, het aanleggen van een terras, het plaatsen van zonnepanelen en het wijzigen van de gevel : Rue de la Source 28</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : REMEDUS PHARMA (Schoonbaert)</p> <p>21/11/2023</p>
<p>Point 9. 13:40</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-208 : modifier le nombre et la répartition des logements, la destination de l'atelier en commerce, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van woning, het gebruik van de werkplaats tot een bedrijf, de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel : Chaussée de Waterloo 321</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Li Jing Chen</p>
<p>Point 10. 14:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-60 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume (permis modificatif du PU2023-209) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume I (wijzigingsvergunning van PU2023-209) : Rue Crickx 18</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Victor Ouchinsky</p>
<p>Point 11. 14:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-52 : modifier la répartition et le nombre de logements au 1er étage, les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woning op de eerste verdieping, de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Avenue Paul Dejaer 13</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame DANIELE ROSE MITTELMANN</p>
<p>Point 12. 14:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-66 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et ajouter une lucarne et placer 6 panneaux photovoltaïques / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume ,1 dakkapel toevoegen en het plaatsen van 6 fotovoltaïsche panelen : Avenue des Villas 41</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Laure Sonnier</p>
<p>Point 13. 15:20</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-263 : modifier les aménagements intérieurs de l'espace commercial du rez-de-chaussée avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van het handelspand van de begane grond met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée de Charleroi 150</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ALDI REAL ESTATE</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 **PU2023-241** : modifier le relief du terrain, le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels, étendre le logement du bel-étage à la partie arrière du sous-sol et aménager deux terrasses / het wijzigen van het bodemreliëf, van het volume en van de binneninrichtingen met structurele werken, het uitbreiden van de woning van de bel-etage tot het achterdeel van de kelder en het aanleggen van twee terrassen

Rue Maurice Wilmotte 6

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Gonzague Buckens et Madame Zoé Van Den Boogaerde
N° dossier : PU2023-241 / 13/AFD/1925110

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, 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

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

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la présente demande vise à modifier le relief du terrain, le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels, étendre le logement du bel-étage à la partie arrière du sous-sol et aménager deux terrasses et plus précisément :

- excaver le sol pour créer un patio jouxtant les chambres au sous-sol ;
- créer un escalier extérieur ;
- construire un volume annexe ;



- régulariser la rehausse du mur de clôture mitoyen au n°4 de la rue ;
- isoler la façade arrière ;
- créer une lucarne en versant arrière ;
- aménager une terrasse au bel-étage et une terrasse au 3^e étage ;
- ouvrir des baies ;
- supprimer des éléments porteurs ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/05/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant la situation très densément bâtie de la parcelle concernée par la demande et des parcelles voisines ;

Considérant que la situation légale du bien est lacunaire (les plans du permis de construire de 1902 ont disparu et seuls un plan des 1^{er} et 2^e étages, une élévation de la façade postérieure, une coupe sur cette façade et 3 photographies de la situation existante en 1951 sont disponibles) ;

Considérant toutefois que les documents légaux et les « orthophotoplans » repris par BruGIS permettent de conclure que les annexes du bel-étage et du sous-sol construites au-delà de 14m55 de profondeur sont irrégulières ;

Considérant que le projet prévoit de démolir les annexes irrégulières du bel-étage et une partie des annexes au sous-sol pour construire une extension à la cuisine du bel-étage, une terrasse et un escalier extérieur le long d'un patio et d'une terrasse aménagés en demi-niveaux ;

Considérant que le sol est légèrement creusé dans le cadre de l'aménagement du patio, que la parcelle n'est pas répertoriée comme polluée à l'inventaire de l'état du sol et que cet acte ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'annexe du sous-sol qui a été conservée et aménagée en chambre, l'extension à la cuisine du bel-étage ainsi que la terrasse et l'escalier extérieur qui la prolongent, dérogent à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque ces constructions dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que l'extension à la cuisine du bel-étage déroge également à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les aménagements proposés pour ces annexes (extension de la cuisine déjà spacieuse au bel-étage, chambre dans une enfilade de deux locaux exigus au sous-sol) ne justifient pas le maintien ou la reconstruction de volumes dérogatoires au Règlement régional d'urbanisme, que la dédensification du bâti existant par un retour à la situation légale et à plus de surfaces de pleine terre bénéficieraient davantage à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant de plus la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement, que ces aménagements seraient bienvenus ;

Considérant que la création d'un escalier extérieur reliant le bel-étage au reste de la parcelle est envisageable mais que sa position et son développement devront être revus à la lumière des aménagements adaptés aux volumes de la situation légale ;

Considérant que le projet prévoit un local vélos et poubelles commun ainsi qu'un accès indépendant aux compteurs, ce qui est bienvenu, mais que l'aménagement de la majeure partie des caves au profit du souplex ne prévoit pas de rangements privés pour les deux autres logements ;

Considérant que le décroisement des pièces arrière du bel-étage permettent de créer des espaces plus amples et une circulation et un éclairage naturel plus commodes par rapport à la longue enfilade de pièces de plus en plus étroites de la situation existante ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de préciser la composition des nouvelles cloisons de la chambre et de la salle de bain du bel-étage afin de s'assurer qu'elles isolent suffisamment la pièce humide des autres locaux habitables ;

Considérant de plus que le placement de la porte d'entrée du souplex en face du bloc de la salle de douche permettrait de conserver le caractère du hall d'entrée de l'immeuble et d'aménager un vestibule/hall de nuit fonctionnel, ce qui contribuerait au bon aménagement des lieux ;

Considérant donc que l'aménagement d'un souplex est envisageable en principe mais nécessite de revoir les aménagements intérieurs en tenant compte des motifs exposés ci-avant ;



Considérant que la rehausse du mur de clôture mitoyen au n°4 à la suite de la construction de l'annexe irrégulière du bel-étage n'est plus nécessaire et que son abaissement permettrait un meilleur ensoleillement de la parcelle concernée par la demande ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation est minime et contribue à améliorer les performances énergétiques du bâtiment, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre en lieu et place de la cuisine à l'arrière du 1^{er} étage engendre une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois minime et ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre ;

Considérant que la chambre 2 du 3^e étage déroge également et de manière plus significative à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y a lieu d'augmenter sa surface nette éclairante ;

Considérant que la lucarne prévue en versant arrière est conforme au Règlement régional d'urbanisme et qu'elle améliore l'habitabilité de la chambre qu'elle abrite ;

Considérant que la terrasse attenante à cette lucarne permet de doter le duplex supérieur d'un espace de séjour extérieur bienvenu ;

Considérant toutefois que la pose d'un brise-vue déroge fortement à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et n'est pas considéré comme un dispositif permanent permettant de d'empêcher durablement les vues sur les parcelles mitoyennes ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen aurait une incidence préjudiciable sur l'ensoleillement du n°8 de la rue et qu'aucune preuve de servitude de vue n'a été fournie jusqu'à ce jour, que dès lors, la terrasse au 3^e étage ne peut être envisagée ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive serait bienvenu ;

Considérant que les autres travaux structurels prévus vont dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité des pièces de vie et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les menuiseries de la façade avant conformément aux caractéristiques d'origine, que ce remplacement permet une revalorisation bienvenue de l'architecture de la façade ;

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

- **démolir les annexes du bel-étage et du sous-sol construites au-delà de 14m55 de profondeur et rétablir au moins 50% de pleine terre plantée dans la zone de cour et jardin ;**
- **revoir les aménagements intérieurs du sous-sol de manière à créer un rangement privatif pour chaque logement en plus du local vélos ;**
- **préciser la composition des nouvelles cloisons de la chambre et de la salle de bain du bel-étage et revoir l'aménagement de l'entrée du logement inférieur en maintenant les murs existants du hall d'entrée ;**
- **abaisser le mur de clôture mitoyen au n°4 de la rue au niveau de la toiture plate de l'annexe dudit n°4 ;**
- **se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre 2 au 3^e étage ;**
- **supprimer la terrasse du 3^e étage et y prévoir une toiture végétalisée extensive ;**

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).

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-61** : modifier la répartition et le nombre de logements avec travaux structurels, modifier le volume et la façade et ajouter des lucarnes / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen met structurele werken, het wijzigen van het volume en de gevel en dakkapelen toevoegen

Chaussée de Charleroi 9

Demandeur / Aanvrager : IMMOBILIERE STEPHANIE CINQ - S.A.

N° dossier : PU2024-61 / 13/AFD/1937614

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie « Quartier Louise »

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

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

dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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 :

- Bien N°7 :
 - o Restaurant au rez-de-chaussée et au 1^{er} entresol ;
 - o 2 logements de type duplex aux 1^{er} et 2^{ème} entresol ;
 - o 2 logements studios au 2^{ème} étage ;
 - o 2 logements de type duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- Bien N°9 :
 - o Commerce de service au rez-de-chaussée ;
 - o 1 logement aux étages ;



Considérant le caractère lacunaire du dossier d'archives pour la situation légale de droit de l'immeuble n°9 ;

Considérant cependant que le dossier d'archives ne fait mention d'aucune division des étages, que les renseignements urbanistiques établis renseignent une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée depuis au moins le 23/04/2008 ;

Considérant que le bien n°7 a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-177) portant sur l'extension du commerce existant du rez-de-chaussée et 1^{er} étage à la totalité du 1^{er} étage avec changement d'utilisation, la modification de la façade et le placement d'enseignes, que ce permis a été notifié en date du 14/07/2015 ;

Considérant que le bien n°9 a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-23) portant sur le changement de la destination d'une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol de commerce en bureau (agence d'intérim) avec travaux structurels, la modification de la façade et le placement d'enseignes, que ce permis a été notifié en date du 25/05/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition et le nombre de logements avec travaux structurels, modifier le volume et la façade et ajouter des lucarnes et plus précisément :

Chaussée de Charleroi, n°9 :

- Aménager un logement 2 chambres au 1^{er} étage ;
- Aménager un logement 1 chambre au 2^{ème} étage ;
- Aménager un logement duplex 3 chambres aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager un escalier entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage ;
- Construire une annexe au 1^{er} étage ;
- Démolir et reconstruire la toiture de l'annexe au rez-de-chaussée ;
- Aménager des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- Isoler la toiture à versants par l'extérieur ;
- Construire 2 lucarnes en versant avant ;
- Construire 1 lucarne en versant arrière ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;

Chaussée de Charleroi, n°7 :

- Modifier l'emplacement et la configuration de l'escalier entre le 1^{er} étage avant et arrière et les mezzanines ;
- Modifier l'emplacement et la configuration de l'escalier entre le 3^{ème} étage avant et la mezzanine du 4^{ème} étage en agrandissant cette dernière ;
- Modifier la répartition entre les logements au 4^{ème} étage ;
- Construire 2 lucarnes en versant avant ;
- Isoler la toiture à versants par l'extérieur ;
- Modifier la vitrine ;
- Aménager une terrasse au 4^{ème} étage ;
- Rehausser la lucarne en versant arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-237** : modifier le nombre, la répartition et les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels et modification du volume et construire un abri pour les vélos / het wijzigen van het aantal, de verdeling en de binneninrichtingen van de woningen met structurele werken en wijziging van het volume en een fietsoverkapping bouwen

Rue de Suisse 29

Demandeur / Aanvrager : MTIC CONSULTING (RAVESCHOT)

N° dossier : PU2019-237 / 13/AFD/1722785

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de l'art. 153 §2 (dérogation au RRU : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Vu le procès-verbal d'infraction PV13-026-10 dressé le 13/04/2010 pour la modification du volume de la toiture ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-81) visant à changer la destination principale de l'immeuble de bureau en logement et aménager une terrasse, que ce permis a été notifié en date du 06/01/2017 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 1 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, 1 logement de 2 chambres au 2^e étage, 1 logement de 1 chambre au 3^e étage, 1 logement de 3 chambres aux 4^e et 5^e étages ;



Considérant que lors de la visite de contrôle du 11/10/2018, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- Au 5ème étage (combles) une salle de douche avec un wc et une kitchenette ont été aménagées, et une porte d'entrée palière a été placée (sans placement de la porte palière du duplex (4ème et 5ème étages). Ces modifications supposent la création d'un logement isolé, ce qui modifie le nombre et la répartition des logements ;
- Les aménagements de l'appartement du 3ème étage n'ont pas été réalisés ;
- La zone de retrait de la terrasse au 3ème étage n'a pas été respectée ;
- La buanderie au 3ème entresol est utilisée comme chambre ;
- La citerne d'eau de pluie n'a pas été maintenue conformément aux plans et impositions des permis délivrés ;
- Le parking en intérieur d'îlot n'a pas été supprimé et aménagé dans sa totalité en jardin conformément aux plans et impositions des permis délivrés
- La hauteur sous plafond des annexes au 2ème étage et au 3ème entresol ne correspond pas à la hauteur renseignée sur les plans des permis délivrés ;
- Au sous-sol, une modification des cloisonnements et une redistribution des locaux ont été réalisées;
- La baie entre la cuisine et la salle à manger au 2ème étage a été élargie ;
- La salle de bain au 2ème étage a été transformée en dressing et une nouvelle salle de bain a été créée dans le volume du séjour.

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre, la répartition et les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels et modification du volume et construire un abri pour les vélos et plus précisément :

- Revoir le nombre et la répartition des logements en supprimant 1 logement et en aménageant :
 - 1 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée et 1^{er} étage
 - 1 logement de 3 chambres aux 2^e et 3^e étages
 - 1 logement de 2 chambres aux 4^e et 5^e étages
- Revoir les aménagements du sous-sol ;
- Placer un escalier intérieur entre le 2^e et le 3^e étage ;
- Agrandir les lucarnes en versant avant et arrière ;
- Agrandir la baie du 3^e étage en façade arrière ;
- Agrandir la baie entre la cuisine et le séjour au 2^e étage ;
- Construire un abri pour 10 vélos dans le fond de la parcelle ;
- Construire un mur dans la zone de cours et jardins séparant la propriété des n°29 et 27 sur 3,78m ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur la demande du syndic de la copropriété que :

- L'arbre juste devant l'emplacements parkings (10 vélos) soit placé dans le fond du jardin afin de ne pas casser la vue sur le jardin et de couper la lumière pour le lot 1 (rez-de-chaussée)
- Déplacer l'emplacement parking sur le terrain appartenant exclusivement au propriétaire du 29 en le plaçant par exemple dans la zone à destination des poubelles
- Prévoir que les arbres qui doivent être plantés entre les parcelles du 27 et du 29 respectent dans la mesure du possible la hauteur imposée par l'acte de base alors que le projet prévoit des arbres qui font au minimum 5-6 mètres et qui dès lors supprimeront la lumière du rez et d'une partie du 1er étage dans un premier temps et qui à long terme pourrait couper la lumière à la totalité du 1er étage et du 2^e
- Réduire la largeur ou déplacer légèrement le parterre fleuri afin que les meubles de jardin appartenant au lot 1 qui sont aussi utilisés par le lot 2 ne soient pas écrasés dans la partie privative de ce lot. De plus cette parcelle couperait le chemin prévu dans l'acte de base pour la servitude de passage qui permet aux propriétaires des 4 lots de sortir avec leurs vélos par le 28 rue d'Ecosse
- Si les propriétaires du 29 le souhaitent, de prolonger le bac en acier corten afin que des plantations puissent être faites sur la parcelle du 27 du moment que la hauteur des plantes ne dépasse pas les 2 mètres

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

Considérant qu'il est prévu de transformer le local commun de rangement au sous-sol en cave privative destinée à l'un des 3 logements, qu'au vu de la superficie généreuse des 3 caves, la suppression d'un local commun est acceptable ;

Considérant qu'un local poussettes commun est aménagé en lieu et place de l'ancienne citerne, que la citerne est déplacée du côté droit, que ces aménagements ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la buanderie du 2^e entresol a été diminuée à 2,10m, qu'il s'agit toutefois d'un local de rangement accessoire rendant la dérogation acceptable ;



Considérant que la hauteur sous plafond de l'annexe du 2^e étage a été réduite à 2,05m au lieu des 2,50m prévus dans le permis de 2016, que la note explicative justifie la dérogation par le fait que lors du chantier il est apparu que la dalle du plafond de la pièce était en béton et ne pouvait être relevée ;

Considérant que le projet prévoit de déplacer la cuisine en conséquence dans la pièce arrière du séjour et que seule une arrière-cuisine est maintenue dans l'annexe ;

Considérant dès lors qu'il s'agit d'un local de réserve, que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité du logement et que la superficie du séjour reste très généreuse sans celle de l'annexe ;

Considérant que la salle de bain a été déplacée vers le séjour, que cette modification permet d'augmenter la superficie de la chambre principale et ne soulève pas d'objection dès lors qu'aucune dérogation n'est induite par ces travaux et que cette pièce ne contenait plus d'éléments de décor intérieur ;

Considérant que les 2 logements des étages supérieurs ont été réunis en 1 seul logement de 3 chambres, que cette modification permet d'offrir des vastes pièces de jour au logement projeté et de rationaliser les cloisonnements ;

Considérant que le séjour prend place au 3^e étage, que la partie salle-à-manger en façade avant déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que sa superficie éclairante est insuffisante (16,7m² pour 26,39m² requis), que la dérogation est toutefois compensée par des surfaces très généreuses et par le fait que les cloisons projetées au centre du séjour sont prévues sous la forme de parois vitrées ;

Considérant que l'agrandissement de la baie en façade arrière permet le placement d'un large châssis vitré amenant un éclairage naturel très généreux au sein du séjour ;

Considérant que 2 vastes chambres sont aménagées au 4^e étage, qu'il est prévu de rassembler 2 chiens assis en versant avant et arrière en 1 seul afin de palier à la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme de ces 2 pièces de vie ;

Considérant toutefois que cette modification est peu heureuse dès lors qu'elle rompt la symétrie de l'ensemble architectural et augmente la volumétrie en façade arrière déjà densément bâtie suite à l'aménagement des terrasses et à la présence d'une annexe de très grande hauteur ;

Considérant de plus qu'elle entraîne une dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la modification de la toiture du versant arrière ;

Considérant que la dérogation est atténuée par les très vastes superficies des chambres et par des hauteurs sous plafonds relativement généreuses et est dès lors acceptable sans nécessité de modifier la toiture ;

Considérant qu'un escalier tournant est placé de manière centrale afin de distribuer les 4^e et 5^e étage, qu'il y a lieu de s'assurer que l'échappée du couloir d'accès au séjour au 3^e étage soit conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne au dernier étage a été rehaussée par rapport au permis d'urbanisme de 2016, que l'architecte précise en séance qu'il y a une erreur de représentation dans l'élévation, qu'il y a lieu de la corriger ;

Considérant que la demande prévoit également la construction d'un abri pour les vélos au fond de la zone de cours et jardins, que cette construction déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son implantation nécessite de traverser la zone de cours et jardins et qu'il serait préférable de le déplacer dans la zone prévue pour le local poubelles près de l'accès à la rue d'Ecosse ;

Considérant son emprise restreinte (12,50m²), que la prévision d'une toiture végétalisée intensive permettrait d'atténuer l'impact de la construction sur l'intérieur de l'îlot et la gestion de ses eaux pluviales ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des U inversés pour l'accroche des vélos ;

Considérant qu'il y aurait lieu de détailler plus amplement l'aménagement paysager proposé en précisant les arbres à maintenir/planter et les essences projetées en concertation avec le service Espaces Verts de la commune et dans le respect du Code rural (distance de 2m par rapport aux limites mitoyennes) et de prévoir une fosse autour de l'arbre existant contre le n°31 afin de s'assurer de sa survie ;

Considérant également qu'il y a lieu de s'assurer d'y prévoir au moins 50% de pleine terre plantée et qu'un revêtement perméable pour les zones de terrasses serait bienvenu ;

Considérant qu'un mur de clôture mitoyen est érigé depuis la façade arrière de l'immeuble sur une profondeur de 3,78m, que cette construction déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il permet toutefois de créer une certaine intimité entre les deux propriétés et présente une emprise limitée ;



Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, que le projet prévoit de réimplanter une citerne d'eau pluviale pour l'arrosage du jardin, qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de l'utiliser pour les sanitaires des logements ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière du logement inférieur, qu'il y a lieu de veiller à ce que les 3 évacuations soient conformes à l'article 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 et sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente, à condition de:

- Ne pas aménager de local habitable dans l'annexe au 2^e étage ;
- Ne pas modifier les chiens assis des versants avant et arrière ;
- Prévoir une échappée pour le couloir d'accès au séjour au 3^e étage conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Détailler plus amplement l'aménagement paysager proposé en précisant les arbres à maintenir/planter et les essences projetées en concertation avec le service Espaces Verts de la commune et dans le respect du Code rural (distance de 2m par rapport aux limites mitoyennes) et prévoir une fosse autour de l'arbre existant contre le mitoyen du n°31 permettant son développement ;
- Prévoir au moins 50% de pleine terre plantée dans la zone de cours et jardins ;
- Déplacer le local vélo dans la zone prévue pour les poubelles et y prévoir une toiture végétalisée intensive et des U inversés pour l'accroche des vélos ;
- Corriger la représentation de la lucarne du dernier étage en versant arrière ;
- Prévoir les évacuations des chaudières conformes à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 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 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-168** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à commerce de service (restaurant) et l'étendre au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager une terrasse, placer une enseigne parallèle et une hotte non domestique / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van een roerende goederenzaak in een dienstverlenend bedrijf (restaurant) en het uitbreiden naar de kelder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel, het plaatsen van een evenwijdig uithangbord en van een niet huishoudelijke afzuigkap

Rue Jourdan 10

Demandeur / Aanvrager : Mesdames Nadia Spagnuolo et Lucia Massera

N° dossier : PU2023-168 / 13/AFD/1910644

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement 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 :

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

dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

application de la prescription particulière 3.5.1° 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)

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture)

art.6 (toiture – installations techniques)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement régional d'urbanisme, titre VI:

art.36 §1 3°(enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" et en zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;



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

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

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à commerce de service (restaurant) et l'étendre au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager une terrasse, placer une enseigne parallèle et une hotte non domestique et plus précisément :

- Aménager un restaurant au rez-de-chaussée et l'étendre au sol ;
- Cloisonner un sas à gauche de l'escalier afin de créer un accès privatif au sous-sol pour l'exploitant du commerce ;
- Cloisonner la cage d'escalier au profit du logement unifamilial sur le palier de l'entresol ;
- Cloisonner à nouveau la cage d'escalier dans le logement unifamilial sur le palier entre le 1er et le 2ème étage ;
- Créer une nouvelle trémie pour la trappe d'accès aux combles
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Couvrir entièrement la cour et le jardin ;
- Créer un volume d'annexe sur toute la largeur de la façade au 1er étage pour aménager une bibliothèque ;
- Créer un volume d'annexe au 1er étage pour aménager un bureau ;
- Remplacer l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;
- Aménager une terrasse au 1er étage à gauche du volume de bureau ;
- Construire un auvent au-dessus de la terrasse ;
- Placer une enseigne parallèle à la façade ;
- Placer une hotte à usage non domestique ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024 ;

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

Considérant que le restaurant projeté totalise une superficie de 130,41m² et est donc conforme aux prescriptions de la zone mixte et du liseré de noyau commercial ;

Considérant que le changement d'utilisation ne soulève pas d'objection dès lors qu'il s'agit d'une rue historiquement composée de commerces de ce type, qu'il y aura toutefois lieu de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'assurer une bonne gestion des lieux (horaires, gestion des déchets et des nuisances sonores et olfactives,..) ;

Considérant que la parcelle a été entièrement bâtie afin d'agrandir la salle du restaurant que cette construction supplémentaire déroge à l'article 4 (profondeur) titre I du Règlement régional d'urbanisme dès lors qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant le caractère très dense de l'intérieur de l'îlot composé principalement de restaurants au rez-de-chaussée et d'extensions de ces derniers dans les zones de cours et jardins, que peu d'espaces extérieurs subsistent, qu'aucune compensation n'est proposée afin de palier à l'imperméabilisation complète de la parcelle, que cette situation déroge à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la présence d'un espace extérieur attenant au restaurant est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et olfactives au sein de l'intérieur de l'îlot et vers les logements existants aux étages de ces rez-de-chaussée commerciaux, que la couverture de la cour est dès lors envisageable ;

Considérant cependant qu'il y aurait lieu de végétaliser intensivement la toiture afin de compenser la perméabilisation de la parcelle, de proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales et d'atténuer également la dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'entièreté du sous-sol est privatisée au profit du restaurant, que le logement de 3 chambres aux étages ne bénéficie dès lors plus d'un local de rangement privatif et d'un local permettant l'entreposage de vélos et poussettes, que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant également que les compteurs de l'immeuble ne sont pas représentés, qu'il y aurait lieu d'y prévoir un accès 24h/24h au restaurant et au logement des étages ;

Considérant l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que l'évacuation de la hotte non domestique du restaurant déroge à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;



Considérant également que 3 installations techniques sont représentées sur les élévations sans en préciser l'usage, que leur emplacement en dehors du volume de toiture déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette situation peut être porteuse de nuisances et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que les sanitaires du restaurant sont aménagés à l'entresol et que l'accès pour le logement y est également prévu, que ces aménagements ne soulèvent pas d'objection dès lors que le logement dispose de sa cage d'escalier privatisée ;

Considérant que la façade arrière a subi de nombreuses et malheureuses modifications, que des annexes infractionnelles y ont été bâties ;

Considérant que le projet prévoit de régulariser un premier volume au 1^{er} étage contenant un espace de bibliothèque, que cet espace est résiduel et peu praticable et que l'épaisseur très faible de sa façade ne répond pas aux exigences actuelles d'isolation ;

Considérant qu'un volume contenant un bureau est aménagé derrière cette première annexe, que sa position à distance du mur mitoyen de droite induit un autre espace résiduel extérieur peu heureux, que ces aménagements sont peu rationnels ;

Considérant qu'au vu de la présence d'annexe à cet étage, l'aménagement d'une terrasse est envisageable sans nécessiter de rehausses des murs de clôture mitoyens, qu'il est cependant prévu d'y ajouter un auvent, que ces constructions densifient démesurément la parcelle déjà densément construite ;

Considérant qu'une deuxième privatisation de la cage d'escalier est prévue sur le palier menant au 2^e étage, que cet aménagement laisse présager de la division du logement en 2 unités ;

Considérant que les 2 chambres du logement des étages présentent une dérogation importante à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II nuisant à leur habitabilité, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries de la façade avant ont été remplacées par des menuiseries en PVC brun sans respect des proportions et divisions d'origine, que ces modifications portent atteinte à la qualité patrimoniale de la façade ;

Considérant que l'enseigne parallèle à la façade déroge à l'article 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme, que son emplacement devant les ferronneries du balcon du 1^{er} étage n'est pas acceptable ;

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

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

- Prévoir une végétalisation intensive de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Prévoir un local de rangement privatif pour le logement des étages et un local vélos commun au sous-sol ;
- Représenter les compteurs de l'immeuble et y prévoir un accès 24h/24h au restaurant et au logement des étages ;
- se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ainsi que pour le conduit d'évacuation de la hotte ;
- prévoir le moteur de la hotte au sein du volume bâti ;
- supprimer le volume du bureau et de la bibliothèque au 1^{er} étage ;
- supprimer l'auvent surplombant la terrasse ;
- supprimer la privatisation de la cage d'escalier au niveau du palier menant au 2^e étage ;
- se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres du 3^e étage ;
- respecter strictement les caractéristiques d'origine (proportion, divisions, composition, matériau) pour les menuiseries de la façade avant ;
- prévoir une enseigne conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;
- prendre toutes les précautions nécessaires afin d'assurer une bonne gestion des lieux (horaires, gestion des déchets et des nuisances sonores et olfactives,..) ;

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 aux articles 4, 6 et 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-27** : modifier l'utilisation du commerce de biens meubles à commerce de service (restaurant) et l'étendre à une partie du 1er étage, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier le volume et la façade et placer une enseigne parallèle à la façade, une hotte non domestique et une pompe à chaleur / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van een roerende goederenzaak naar een dienstverlenende zaak (restaurant) en het uitbreiden naar een deel van de kelder en van de eerste verdieping, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een evenwijdig uithangbord, van een niet huishoudelijke afzuigkappen en van een warmtepomp
Rue Jourdan 14

Demandeur / Aanvrager : Mesdames Nadia Spagnuolo et Lucia Massera
 N° dossier : PU2024-27 / 13/AFD/1932094

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, 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

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 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)

dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

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

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

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture – installations techniques)

art.10

art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.8 (sas WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement régional d'urbanisme, titre VI :

art.36 §1 3° (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

Règlement communal sur les bâtisses:

art. 46A (Enseignes et publicités)

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



Considérant que le bien se situe en zone mixte et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal sur les terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" et en zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;
 Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du commerce de biens meubles à commerce de service (restaurant) et l'étendre à une partie du 1er étage, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier le volume et la façade et placer une enseigne parallèle à la façade, une hotte non domestique et une pompe à chaleur et plus précisément :

- Aménager un restaurant au rez-de-chaussée disposant de sanitaires au 1^{er} étage arrière ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Couvrir l'entièreté de la parcelle au rez-de-chaussée au profit du commerce
- Créer une annexe latérale droite au 1er étage pour agrandir la cage d'escalier arrière
- Créer un recul par rapport à l'alignement de la façade pour l'entrée de l'immeuble au rez-de-chaussée
- Modifier la vitrine et les châssis des étages ;
- Placer une tente solaire et une enseigne parallèle à la façade ;
- Placer une hotte à usage non domestique

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024 ;

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

Considérant que le restaurant projeté totalise une superficie de 140m² et est donc conforme aux prescriptions de la zone mixte et de la zone de liseré de noyau commercial ;

Considérant que le changement d'utilisation ne soulève pas d'objection dès lors qu'il s'agit d'une rue historiquement composée de commerces de ce type, qu'il y aura toutefois lieu de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'assurer une bonne gestion des lieux (horaires, gestion des déchets et des nuisances sonores et olfactives,..) ;

Considérant que la parcelle a été entièrement bâtie afin d'aménager la cuisine et l'arrière-cuisine en partie arrière, que ces constructions supplémentaires dérogent à l'article 4 (profondeur) titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant le caractère très dense de l'intérieur de l'îlot composé principalement de restaurants au rez-de-chaussée et d'extensions de ces derniers dans les zones de cours et jardins, que peu d'espaces extérieurs subsistent ;

Considérant également qu'aucune compensation n'est proposée afin de palier à la perméabilisation complète de la parcelle, que cette situation déroge à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y aurait lieu de végétaliser intensivement les toitures des annexes afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que les sanitaires du restaurant sont aménagés au 1^{er} étage et que l'accès pour le logement y est également prévu, que ces aménagements ne soulèvent pas d'objection dès lors que le logement reste lié à l'exploitation commerciale ;

Considérant que la démolition du mur porteur entre la cage d'escalier au 2^e étage ne soulève pas d'objection dès lors que cette intervention permet d'offrir plus d'ampleur au séjour ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une porte entre le WC et la salle de douche dudit étage afin de se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la chambre arrière au 3^e étage présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois minime et compensée par une superficie et une hauteur sous plafond généreuses pour une chambre secondaire ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer l'ensemble des menuiseries de la façade avant par des menuiseries en aluminium anthracite en lieu et place de l'acier blanc, que ceux-ci présentent une intégration sobre et acceptable ;

Considérant cependant qu'il y aurait lieu de prévoir des doubles cadres dans les parties latérales des châssis du 1^{er} au 3^e étage ;

Considérant également la légende erronée de la vitrine indiquée en « enduit de ciment peint en blanc », qu'il y a lieu de corriger l'appellation ;



Considérant que le placement d'une grille de ventilation dans le vitrage du châssis du 1^{er} étage déroge à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et porte atteinte à la composition de la façade, qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant que l'enseigne parallèle à la façade composée d'un lettrage découpé, bien que dérogeant à l'article 36 du titre IV du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle se situe à moins de 50cm des limites mitoyennes, présente une intégration sobre et acceptable ;

Considérant l'absence de représentation en coupe concernant la tente solaire, qu'il y aurait lieu de s'assurer du respect de l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire à la façade n'a pas été représentée en coupe et que les documents fournis ne permettent dès lors pas de se prononcer sur le respect des Règlements en vigueur, qu'il y a lieu de la prévoir conforme auxdits règlements ;

Considérant l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que l'évacuation de la hotte non domestique du restaurant déroge à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant enfin que le moteur de la hotte semble situé en dehors du volume de toiture en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette situation peut être porteuse de nuisances et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

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

- prendre toutes les précautions nécessaires afin d'assurer une bonne gestion des lieux (horaires, gestion des déchets et des nuisances sonores et olfactives,..) ;
- prévoir des toitures végétalisées intensives sur les annexes du rez-de-chaussée en limitant les lanterneaux ;
- se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC du 2^e étage ;
- prévoir des doubles cadres dans les parties latérales des châssis du 1^{er} au 3^e étage en façade avant et supprimer la grille de ventilation dans le vitrage du châssis du 1^{er} étage ;
- corriger la légende du châssis de la vitrine ;
- représenter la tente solaire en coupe et s'assurer du respect de l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;
- prévoir une enseigne perpendiculaire conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ou la supprimer ;
- se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ainsi que pour le conduit d'évacuation de la hotte ;
- prévoir le moteur de la hotte au sein du volume bâti ;
- 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 4 du titre I, à l'article 10 du titre II, à l'article 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-62** : modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol d'hôtel à restaurant et la façade / het wijzigen van de bestemming van een deel van de begane grond en van de ondergrond van hotel naar restaurant en van de gevel

Chaussée de Charleroi 17

Demandeur / Aanvrager : IMMO HOTEL BCC - S.A.

N° dossier : PU2024-62 / 13/AFD/1937780

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS : /

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : hôtel, commerces et parking ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-262) dont l'objet était de modifier la façade, placer une enseigne et réaménager la zone de recul, que ce permis octroyé a été notifié en date du 22/05/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol d'hôtel à restaurant et la façade et plus précisément :

- céder la zone de réception au rez-de-chaussée et la cuisine au sous-sol à un restaurant indépendant ;
- remplacer le tambour de l'entrée par un châssis à double porte ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant que la zone de réception au rez-de-chaussée est actuellement allouée à un bar dépendant de l'hôtel, que le changement de cette zone en restaurant ne soulève pas d'objection dès lors que l'hôtel dispose d'une salle de petit déjeuner pour la clientèle au rez-de-chaussée et au sous-sol, qu'il y aurait toutefois lieu de préciser ou se fait la réception ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'assurer une bonne gestion des lieux (horaires, gestion des déchets et des nuisances sonores et olfactives,...) ;



Considérant que l'entrée à l'angle de la Rue Bosquet et de la Chaussée de Charleroi sera maintenue tant pour le restaurant que pour l'hôtel et que l'hôtel bénéficie d'une entrée supplémentaire donnant sur la Rue De Joncker ;

Considérant que la cuisine au sous-sol servira le nouveau restaurant, qu'un monte-plat est installé entre la cuisine du sous-sol et la cuisine ouverte du rez-de-chaussée ;

Considérant que la double porte qui remplace le tambour du rez-de-chaussée s'intègre par ses proportions et ses matériaux au reste des vitrines du rez-de-chaussée et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le placement d'une enseigne ne fait pas partie de l'objet de la demande, qu'un permis d'urbanisme séparé sera demandé le cas échéant ;

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 :

- préciser l'emplacement de la réception de l'hôtel sur les plans ;
- prendre toutes les précautions nécessaires afin d'assurer une bonne gestion des lieux (horaires, gestion des déchets et des nuisances sonores et olfactives,..) ;

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-155** : modifier le volume et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec réalisation de travaux structurels, aménager une terrasse, placer des panneaux solaires et modifier la façade / het wijzigen van het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen van de eengezinswoning met structurele werken, het aanleggen van een terras, het plaatsen van zonnepanelen en het wijzigen van de gevel
Rue de la Source 28

Demandeur / Aanvrager : REMEDUS PHARMA (Schoonbaert)
 N° dossier : PU2023-155 / 13/AFD/1908477

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typische woongebieden
 in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
 in een lint voor handelskernen
 punt van wisselend-gemengd karakter
 langs een structureerende ruimte
 BBP Gemeentelijk bouwreglement
 GemSV : /
 Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
 afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
 toepassing van het art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken
 toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
 afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
 toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
 toepassing van art. 207 §1.al4 van het BWRO (goed in de inventaris)
 toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I:

art.4 (diepte van de bouwwerken)
 art.6 (dak - hoogte)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typische woongebieden, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

Overwegende dat het goed ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932) en op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende de legale toestand van het gebouw: eengezinswoning;

Overwegende het ongunstig advies van de overlegcommissie van 21/11/2023 dat als volgt luidt:

(...)

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het volume en de binneninrichtingen van een eengezinswoning met uitvoering van structurele werken, de inrichting van een terras en het plaatsen van zonnepanelen betreft:

- *Het slopen en herbouwen van het bijgebouw;*
- *Het vergroten van raamopeningen aan de achtergevel;*



- *Het wijzigen van de vloerplaat van de gelijkvloer;*
- *Het aanleggen van een dakterras op het bijgebouw;*
- *Het plaatsen van zonnepanelen op het dak;*

Overwegende dat, tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 30/10/2023 tot 13/11/2023, 1 reclamatie werd ingediend betreffende:

- *De impact op de verlichting van de buurconstructie als gevolg van de verhoging van het volume;*
- *De eventuele verhoging van de scheidingsmuur met de linkse buurconstructie;*
- *De potentiële lasten veroorzaakt door het creëren van een terras;*
- *De tijdsduur van de geplande werken;*

Gezien de aanvraag vrijgesteld is het advies van de brandweerdienst (eengezinswoning);

Overwegende dat de aanvraag voornamelijk het slopen van het bestaand bijgebouw betreft;

Overwegende dat het bouwen van een nieuw bijgebouw afwijkt van het artikel 4 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het volume voorbij is van de $\frac{3}{4}$ van het perceel;

Overwegende dat het nieuw bijgebouw ook in afwijking is met het artikel 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het volume verhoogd wordt en dat zijn dak hoger is dan 3m t.o.v. de laagste buurconstructie zonder terug zetting van minimum 3m (buur n°26);

Overwegende dat deze twee afwijkingen onaanvaardbaar zijn aangezien de kleine maten van het perceel, dat de overschrijding in diepte de bebouwde dichtheid versterkt, dat de verhoging van het volume directe zichten en potentiële lasten naar de buurconstructie n°26 biedt;

Overwegende dat het verhoging van het nieuw bijgebouw het al indrukwekkende volume van de buurconstructie n°30 te Bronstraat volledig waardoor de omsluiting van het goed en van de buurconstructie benadrukt wordt;

Overwegende dat de ingediende doorsneden geen informatie geven over de buurprofielen en dat het streeft de werkelijke impact van het volume te minimaliseren;

Overwegende dat de ingediende foto's de aanwezigheid van openingen op scheidingsmuur van het gebouw n°30 van de Bronstraat laat zien en dat de afwezigheid van buurprofielen op de plannen de relatie van het nieuw bijgebouw met zij directe omgeving ook minimaliseert;

Overwegende dat het creëren van een derde badkamer het bouwen van een nieuwe verdieping voor het bijgebouw niet rechtvaardigt en dat zulke nieuwe ruimte in het bestaand volume mag plaats vinden;

Overwegende dat de ingediende fotoreportage de ondoorlaatbaarheid van de bestaande achtertuin vertoont, dat het een afwijking van het artikel 13 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is en dat die tuin ten minsten 50% van doorlaatbare oppervlakte moet hebben, die bestaat uit volle grond en die beplant is;

Overwegende dat het geplande terras op het bijgebouw afwijkt van het artikel 4 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat ze voorbij van de $\frac{3}{4}$ van het perceel ingepland is en dat zo'n ligging zicht- en geluidslasten veroorzaakt in verhouding met de buurconstructies;

Overwegende dat het plaatsen van zonnepanelen op het dak vrijgesteld is van stedenbouwkundige vergunning omdat zij onzichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte maar dat deze conform moeten geplaatst volgen het artikel 33/2 van het hoofdstuk XI van het besluit van geringe omvang;

Overwegende dat er geen informatie wordt gegeven over de ketels en hun uitvoering en dat zij moeten conform zijn met het artikel 62 van het Gemeentelijke Bouwreglement;

Unaniem ONGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

Overwegende dat na dit advies de aanvrager gewijzigde plannen ingediend heeft onder toepassing van het artikel 126/1 van het BRWO;

Overwegende dat de huidige aanvraag het wijzigen van het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen van de eengezinswoning met structurele werken, het aanleggen van een terras, het plaatsen van zonnepanelen en het wijzigen van de gevel betreft:

- *Het vergroten van de raamopening van de achtergevel van de begane grond;*
- *Het vergroten van de raamopening van de achtergevel van het bijgebouw;*



- Het verhogen de vloerplaat in het bijgebouw;
- Het verhogen van het volume van het bijgebouw;
- Het aanleggen van een dakterras op het bijgebouw;
- Het plaatsen van zonnepanelen;
- Het wijzigen van de kleur van de ingang deur;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 20/05/2024 tot 03/06/2024, geen enkele opmerking werd ingediend;

Gezien de aanvraag vrijgesteld is het advies van de brandweerdienst (eengezinswoning);

Overwegende dat deze gewijzigde versie van het ontwerp eerder het behouden en het verbouwen van het bijgebouw voorstelt;

Overwegende dat het isoleren van de achtergevel en van het bijgebouw inbegrepen is in deze verbouwing en dat deze werken welkom zijn omdat de energieprestatie van de woning verbeterd wordt;

Overwegende dat een verhoging van het volume van het bijgebouw is gepland, dat zulke wijziging in afwijking is met de artikels 4 en 6 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de nieuwe bebouwing voorbij is in diepte van de 3/4^{de} van het perceel en voorbij is hoogte van 3m t.o.v. de laagste buurconstructie;

Overwegende dat deze nieuwe geplande toestand en de afwijkingen voor het bijgebouw aanvaardbaar zijn omdat het extra volume gelimiteerd is in hoogte waardoor het impact t.o.v. het binnen gebied van huizenblok en de buurgebouwen zeer miniem is;

Overwegende dat dit volume wijziging de bewoonbaarheid in het huis verbeterd en eerder benodigd is om een conforme plafond hoogte te bieden voor de keuken en de badkamer, in toepassing van het artikel 4 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Overwegende dat de architect tijdens de overlegcommissie foto's van de binnen verziekingen heeft laten zien en dat deze elementen moeten bewaard worden ;

Overwegende dat een waterdoorlaatbare grondmateriaal voor de tuin is voorzien (dolomiet), dat ten minste 50% van de oppervlakte uit een beplante oppervlakte moet bestaan om aan het artikel 13 van de GSV voldoen ;

Overwegende dat het voorgestelde terras een kleine oppervlakte biedt, dat zijn nieuwe inplanting en configuratie geen afwijkingen aan de stedenbouwkundige reglementen van toepassing in de zone vertonen waardoor de mogelijke inpakten ten opzichte van zijn omgeving gelimiteerd zijn en dus dat zijn inrichting aanvaardbaar is;

Overwegende dat het plaatsen van zonnepanelen op het dak vrijgesteld is van stedenbouwkundige vergunning omdat zij onzichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte maar dat deze conform moeten geplaatst volgen het artikel 33/2 van het hoofdstuk XI van het besluit van geringe omvang;

Overwegende dat er geen informatie wordt gegeven over de ketels en hun uitvoering en dat zij moeten conform zijn met het artikel 62 van het Gemeentelijke Bouwreglement;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw, met als voorwaarde:

- **Het bezorgen van een volledig binnen fotoreportage van de kamers aan de voorkant, en de binnen verziekingen zichtbaar laten en behouden (deuren, plafondlijsten, schoorsteenmantels);**
- **Ten minste 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte voorzien in het gebied voor koeren en tuinen;**
- **Het respecteren van het artikel 62 van het bouwreglement voor de ketel en zijn uitvoering;**

De documenten die aan deze voorwaarden betantwoorden zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing met het artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen).

De afwijking aan de artikels 4 en 6 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-208** : modifier le nombre et la répartition des logements, la destination de l'atelier en commerce, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van woning, het gebruik van de werkplaats tot een bedrijf, de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel

Chaussée de Waterloo 321

Demandeur / Aanvrager : Madame Li Jing Chen

N° dossier : PU2023-208 / 13/AFD/1916440

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, 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 "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 2.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

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

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

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

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.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

art. 5 (hauteur de la façade avant)

art. 6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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

art. 7 (gabarit des constructions)

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

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

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



Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13/10-13 dressé le 19/03/2013 pour le placement d'une enseigne sur toute la largeur de la façade et le procès-verbal de constat d'infraction PV13-11/13 dressé le 19/03/2013 pour la modification de la façade et le changement de destination d'atelier vers commerce ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2013-212) portant sur le changement de la destination d'atelier en commerce, la modification du nombre et de la répartition des logements, la modification du volume en intérieur d'îlot et la modification de la façade avant, que ce permis a été refusé en date du 22/10/2019;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-37/22 dressé le 18/10/2022 pour :

- la modification de l'aspect extérieur du bien depuis au moins avril 2009 (modification de la devanture commerciale par le placement d'une porte latérale, la modification du garde-corps du balcon du 1er étage et remplacement du caisson à volet et du treillis pour enseigne par un caisson en bois) ;
- le non-respect des prescriptions du RCUZ (Règlement Communal d'Urbanisme Zoné) « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qui concerne ces modifications en façade ;
- le changement de destination de la pièce avant du rez-de-chaussée d'atelier en commerce, depuis au moins avril 2009 (et constaté par PV13-11/13) ;
- le placement d'une enseigne non conforme aux prescriptions du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme), du Règlement Communal sur les Bâtisses et du RCUZ, depuis au moins avril 2009 (et constaté par PV13-10/13) ;
- la modification du nombre et de la répartition des logements, par la division du logement unifamilial des 1er et 2e étages en deux logements (un par étage) ;
- le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- la mise en œuvre de travaux structurels, nécessitant la solution de problèmes de stabilité en mars 2013 au plus tard (percement d'une trémie dans le plancher de la mezzanine de la pièce avant au rez-de-chaussée) ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, la destination de l'atelier en commerce, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et plus précisément :

- Aménager un studio au 1^{er} étage ;
- Aménager un appartement 2 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- Modifier la destination de l'atelier du rez-de-chaussée en commerce ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Rehausser l'immeuble et créer une nouvelle toiture à versants ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/05/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation existante de fait le bâtiment abrite 3 logements, qu'une demande de permis d'urbanisme (PU2013-212) a été introduite dans le but de régulariser cette situation infractionnelle, que la commission de concertation a émis un avis conforme en séance du 05/07/2016, favorable au projet sous réserve de remplir 5 conditions :

- Fournir des détails de réalisation de la devanture commerciale (vitrine, porte d'entrée...) en prévoyant un soubassement en pierre naturelle de 50 cm de hauteur ;
- Documenter la rehausse de mitoyen pour la véranda et réaliser celle-ci dans les règles de l'art (en dur sur toute l'épaisseur) ;
- Retrouver un garde-corps au 1^{er} étage s'inspirant de celui d'origine (voir immeubles voisins) ;
- Prévoir un local pour vélos et poussettes, garantir un accès commun aux compteurs et des locaux de rangement pour tous les logements ;
- Prévoir pour la zone de cour, un revêtement perméable (gravier, galets, terrasse en caillebotis, ... ;
- Corriger les erreurs de dessin dans les documents graphiques ;

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

Considérant que la présente demande vise à diviser le bien en 1 studio et 1 appartement duplex de 2 chambres en répondant à la condition émise par la commission de concertation précédente ;

Considérant que le changement de destination d'atelier en commerce permet de maintenir une interaction avec l'espace public et ne soulève pas d'objection dès lors qu'une vitrine est déjà présente au rez-de-chaussée ;

Considérant que la division des étages en deux logements (un studio et un appartement de deux chambres) engendre une relative mixité de types de logements dans cet immeuble, acceptable dans cette configuration et situation ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble, bien qu'en dérogation aux articles 5 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 7 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », consiste à régulariser la différence entre les plans de construction du bâtiment et la situation telle que réalisée ;



Considérant qu'un studio prend place au 1^{er} étage, que cet espace indifférencié est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, amélioré par une hauteur sous plafond importante (3,20m) et par une superficie supérieure aux recommandations dudit titre (30m²) ;

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

Considérant que les 2 chambres se situent au 3^{ème} étage et que le séjour prend place au 2^e étage, que l'ensemble de ces pièces de vie est conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'une zone généreuse de pleine terre plantée est rétablie dans la zone de cours et jardins, que cette modification est bienvenue, qu'il y aura lieu de veiller à ne pas y donner accès à la clientèle du commerce ni de l'utiliser des fins commerciales ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'également végétaliser extensivement la toiture plate de l'annexe afin de proposer une réelle amélioration des qualités végétales et esthétiques de la parcelle et la gestion de ses eaux pluviales ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, qu'un local vélos et poussettes est également prévu au rez-de-chaussée et que le commerce dispose d'un local supplémentaire à l'entresol, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant le reportage photographique intérieur fourni laisse apercevoir l'absence d'éléments de décors, que les cloisonnements projetés au 1^{er} étage sont dès lors acceptables ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, qu'il est toutefois prévu de les remplacer par menuiseries en bois de teinte naturelle respectant, aux étages, les caractéristiques d'origine, que ce remplacement est bienvenu ;

Considérant que la teinte n'est pas précisée dans la légende des plans, que cette précision est apportée dans la note explicative ;

Considérant que la façade au niveau du rez-de-chaussée résulte de modifications successives malheureuses, qu'il est prévu d'également en remplacer les menuiseries ;

Considérant que la composition proposée déroge aux articles 15, 16 et 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elle diffère de la composition d'origine, qu'il s'agit toutefois d'une nette amélioration de la situation actuelle ;

Considérant que la prévision de doubles cadres dans l'imposte et les parties latérales de la vitrine et d'une allège pleine sous la forme de panneaux en bois mouluré permettrait une intégration plus harmonieuse ;

Considérant également le dessin simplifié de la porte d'entrée, qu'il y aurait lieu d'y retrouver également une composition s'inspirant de la porte d'origine et constituée de panneaux en bois mouluré ;

Considérant que des grilles de ventilation sont prévues dans les vitrages des châssis en façade avant, qu'il y aurait lieu de prévoir des dispositifs invisibles depuis l'espace public afin de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de cette dernière ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les ferronneries du balcon par des ferronneries s'inspirant de celles d'origine, que ce remplacement permet une revalorisation bienvenue de la façade ;

Considérant que les fenêtres de toiture dérogent légèrement à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elles sont désaxées des baies des étages inférieurs, que la dérogation est toutefois faible et peu perceptible depuis l'espace public ;

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

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

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Prévoir une teinte uniforme pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant et l'indiquer dans la légende des plans ;**



- **Prévoir des doubles cadres dans l'imposte et les parties latérales de la vitrine une allège pleine sous la forme de panneaux en bois mouluré ;**
- **Supprimer les grilles de ventilation dans les châssis de la façade avant et prévoir des dispositifs invisibles depuis l'espace public ;**
- **Proposer une amélioration de l'expression de la porte d'entrée en prévoyant une composition s'inspirant de la porte d'origine et constituée de montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré ;**
- **Ne pas utiliser la zone de cours et jardins et l'annexe de l'entresol à des fins commerciales (local accessoire uniquement) et ne pas y donner accès à la clientèle du commerce ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'annexe arrière ;**
- **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 5 et à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 7, 15, 16, 20 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-60** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume (permis modificatif du PU2023-209) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume I (wijzigingsvergunning van PU2023-209)

Rue Crickx 18

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Victor Ouchinsky

N° dossier : PU2024-60 / 13/AFD/1937719

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

application de l'article 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)

DEROGATIONS :

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapports de 4 logements, un logement par étage du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage et 1 logement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-209) portant sur la prolongation du logement du 3^{ème} étage dans les combles, la modification des aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, que ce permis a été notifié en date du 22/01/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le PU2023-209 et plus précisément à modifier la toiture à versants et la lucarne ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le PU2023-209 en modifiant les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade (permis modificatif du PU2023-209) et plus précisément :

- Rehausser la toiture principale ;
- Modifier la volumétrie de la lucarne en versant arrière ;
- Modifier le niveau du plancher du 4^{ème} étage ;

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



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la note explicative fournie à l'appui de la demande précise qu'au vu de l'état général de la structure de la toiture, une nouvelle charpente doit être réalisée, qu'une rehausse de cette dernière a dès lors été envisagée afin d'offrir plus de hauteur sous plafond au séjour ;

Considérant que la rehausse de la toiture est conforme aux normes régies par le Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle suit le prolongement du pan avant existant et s'aligne avec les constructions voisines mitoyennes, qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité du séjour ;

Considérant que la volumétrie de la lucarne a été légèrement revue afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,50m pour la pièce en mezzanine, que celle-ci reste conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet l'aménagement d'un local habitable supplémentaire servant de bureau ;

Considérant que la rehausse de l'ensemble permet également d'offrir une hauteur sous plafond de 2,60m au séjour sous la mezzanine et d'en améliorer nettement l'habitabilité ;

Considérant la représentation sommaire de la corniche de la façade avant et le dessin des châssis ne permettant pas de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine ;

Considérant que la condition de la commission de concertation du PU2023-209 concernant la prévision d'un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne reste d'actualité ;

Considérant que la terrasse aménagée au 4ème étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que son aménagement prévoit toutefois des zones de recul de 1,90m pour limiter les vues problématiques vers les propriétés mitoyennes ainsi, que sa configuration dans le versant de la toiture permet de limiter sensiblement son impact sur l'intérieur de l'îlot, que la présence d'un petit espace extérieur est bienvenue à un logement de plusieurs chambres ;

Considérant que les garde-corps de la terrasse n'ont pas été représentés sur le plan du dernier niveau afin d'en délimiter l'emprise ;

Considérant que, s'agissant d'un permis modificatif, les délais de réalisation sont liés au permis précédemment octroyé ;

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

- **Respecter strictement les caractéristiques des menuiseries d'origine en façade avant (double cadre des impostes) ;**
- **Prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne ;**
- **Matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose de garde-corps ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-52** : modifier la répartition et le nombre de logements au 1er étage, les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woning op de eerste verdieping, de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken
Avenue Paul Dejaer 13

Demandeur / Aanvrager : Madame DANIELE ROSE MITTELMANN
 N° dossier: PU2024-52 / 13/AFD/1935666

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 "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection de l'Immeuble de rapport De Beck

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

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

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 9 Avenue Paul Dejaer ;

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 : 2 magasins au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages dont deux au 1^{er} étage liés aux commerces ;

Considérant que le bien a fait l'objet de trois demandes de permis d'urbanisme PU2008-61 portant sur la modification de la façade au rez-de-chaussée, que ce permis a été notifié en date du 24/11/2008 (refus), PU2008-244 portant sur la pose d'une porte d'entrée d'immeuble, que ce permis a été notifié en date du 11/06/2009 et PU2021-14 portant sur l'isolation de la toiture par l'extérieur et le remplacement des châssis en façade avant aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, que ce permis a été notifié en date du 20/09/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition et le nombre de logements au 1^{er} étage, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Fusionner deux logements en un seul au 1^{er} étage ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Supprimer les escaliers secondaires du rez-de-chaussée au 1^{er} étage ;
- Modifier les menuiseries en façade avant et la corniche ;

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

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 10/06/2024 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la demande vise principalement à transformer deux logements de 1 chambre en un appartement trois chambres, que le logement projeté est dès lors de relativement grande taille et rencontre en ce sens la volonté



communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les 2 logements existants étaient à l'origine reliés aux rez-de-chaussée commerciaux par un escalier interne mais disposaient d'une entrée indépendante au 1^{er} étage, qu'il est proposé de supprimer les trémies afin de les rendre indépendants des commerces et afin de gagner en superficie ;

Considérant que les aménagements intérieurs ont déjà été réalisés, qu'il s'agit d'une demande de permis d'urbanisme afin de mettre la situation en conformité ;

Considérant que les 2 chambres en façade arrière présentent une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation pour la petite chambre est relativement faible et qu'il s'agissait déjà d'une pièce de vie pour la grande chambre, que le projet tend globalement à améliorer une situation existante et que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la chambre de l'annexe présente également une dérogation à l'article 3 dudit titre pour sa superficie insuffisante (8,12m²), que celle-ci est toutefois relativement faible et due à la configuration d'origine des lieux (emplacement de l'ancienne cuisine et du local WC) ;

Considérant que la façade avant diffère de la situation de droit sur de nombreux points (proportions, épaisseur des profilés, division des menuiseries, ...), que le permis de 1903 n'a probablement pas été réalisé comme prévu et que les menuiseries encore en place sont celles d'origine ;

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

Considérant que l'accès aux caves des 2 logements se faisait via les escaliers supprimés, que la demandeuse précise en séance que leur accès se fait dorénavant par la cage d'escalier commune et que le local compteurs est accessible 24h/24 à tous les logements de l'immeuble ;

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 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'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**

La dérogation aux articles 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-66** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et ajouter une lucarne et placer 6 panneaux photovoltaïques / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume ,1 dakkapel toevoegen en het plaatsen van 6 fotovoltaïsche panelen

Avenue des Villas 41

Demandeur / Aanvrager : Madame Laure Sonnier

N° dossier : PU2024-66 / 13/AFD/1938030

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, 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 "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ

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, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, ajouter une lucarne et placer 6 panneaux photovoltaïques et plus précisément :

- Démolir et reconstruire la toiture plate de l'annexe arrière ;
- Isoler la toiture principale par l'extérieur ;
- Placer 6 panneaux photovoltaïques sur le versant avant ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière ;
- Démolir et reconstruire le kot en façade arrière ;



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 20/05/2024 au 03/06/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la démolition et reconstruction de la toiture de l'annexe arrière au 1^{er} étage induit une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant en effet que la construction dépasse de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne la moins haute, que celle-ci s'aligne toutefois au mur de clôture mitoyen de gauche et n'en nécessite pas de rehausse ;

Considérant également que l'implantation de la construction n'est pas modifiée et que l'isolation de cette partie est bienvenue pour améliorer les performances énergétiques de la bâtisse ;

Considérant que la végétalisation extensive de la toiture de ladite annexe permet une amélioration des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant également la construction d'une lucarne en versant arrière, que celle-ci présente des dimensions limitées conformes aux normes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et s'implante à distance des limites mitoyennes, que cette configuration lui confère une intégration satisfaisante et que sa présence permet d'améliorer le dégagement visuel et l'éclairage de la chambre sous combles ;

Considérant que les modifications structurelles du rez-de-chaussée permettent une ouverture plus ample de la cuisine sur la salle à manger tout en maintenant les éléments de décor intérieur, que ces nouveaux aménagements permettent un usage plus fonctionnel de ces pièces de vie et une amélioration de l'éclairage de la pièce centrale ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la cuisine au rez-de-chaussée est partiellement insuffisante (2,30m) dérogeant à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation ne concerne toutefois qu'une partie limitée du plafond située dans l'annexe et est compensée par une hauteur très généreuse (3,64m) dans la partie salle-à-manger ;

Considérant que le 1^{er} étage est consacré entièrement à une suite parentale avec dressing et salle de bain et qu'une nouvelle salle de bain est aménagée au 2^{ème} étage, que celles-ci bénéficient aux chambres de chacun de ces étages ;

Considérant que la salle de bain présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional en ce qu'elle présente une hauteur sous plafond inférieure à 2,20m sur une partie de sa surface, que la dérogation est toutefois ponctuelle et compensée par une hauteur supérieure aux 2,20m requis sur la majorité de son emprise ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître que des décors intérieurs à haute valeur patrimoniale sont encore présents au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (décors muraux, portes intérieures, plafonds moulurés, corps des cheminées), qu'il y a lieu de les conserver et de les maintenir apparents ;

Considérant qu'il est prévu d'isoler les murs mitoyens de la pièce avant au 1^{er} étage, que celle-ci présente un plafond mouluré patrimoniallement intéressant et deux doubles portes qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant que l'épaisseur de ladite isolation est relativement importante, qu'il y aurait lieu de la réduire légèrement et de minimiser le raccord entre celle-ci et les moulures du plafond ;

Considérant qu'une terrasse avec une surface imperméable (briques terre cuite) est aménagée en fond de parcelle, que toutefois une surface de pleine terre plantée est maintenue sur plus de 50% de la zone de cours et jardins ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est prévue, que l'architecte précise en séance qu'elle sera utilisée pour les sanitaires de la maison, que ce dispositif est bienvenu ;

Considérant que la demandeuse précise que l'arbre présent au fond de la parcelle présente une maladie, que les démarches ont déjà commencé avec le service Espaces Verts de la commune afin d'évaluer la survie de l'arbre et, le cas échéant, d'introduire une demande de permis d'urbanisme visant son abattage et la replantation d'un autre arbre ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir des nichoirs en façade arrière ou sur les murs mitoyens afin d'encourager la nidification des oiseaux cavernicoles ;

Considérant que le rez-de-chaussée a subi plusieurs modifications, que les menuiseries à ce niveau ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable sans respect des caractéristiques d'origine (imposte, double cadre des impostes, profilés, ...), qu'il est prévu de les remplacer par des châssis en bois de ton vert foncé ;



Considérant que ce remplacement est bienvenu et conforme au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (double cadre des impostes, relief, bois, teinte, ...) ;

Considérant que les modifications en façade arrière améliorent les performances énergétiques du bien (isolation extérieure) et permettent d'uniformiser la façade ;

Considérant que le dessin sommaire de l'élévation au niveau de la corniche de la façade avant ne permet pas de s'assurer du maintien de ses caractéristiques d'origine (caractère ouvragé et mouluré), que la teinte n'est également pas précisée ;

Considérant qu'il est prévu de placer 6 panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture, que, bien que la maison soit relativement basse, la faible largeur de la rue permet de limiter leur visibilité depuis l'espace public ;

Considérant également que, bien que dérogeant à l'article 13 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », le nombre et l'impact des panneaux est limité et ne porte pas atteinte à la cohérence architecturale de l'immeuble, que ceux-ci permettent d'améliorer les performances énergétiques du logement ;

Considérant également l'augmentation minimale (16cm) de volume et les améliorations de la performance énergétique du bâtiment engendrées par l'isolation de la toiture, que celle-ci n'induit pas de dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que la reconstruction du kot au rez-de-chaussée en façade arrière, bien que dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet au jardin de bénéficier d'un petit espace de rangement, que son impact est restreint et ne nécessite pas de modification du mur de clôture mitoyen ;

Considérant que les travaux comportent également le renouvellement de la couverture en tuiles, que celle-ci est prévue en tuiles de terre cuite de ton orange similaire à l'origine, et le placement de fenêtres de toiture conformes au RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

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

- **Préserver et respecter strictement les caractéristiques de la corniche d'origine (teinte, matériau, relief..) ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant ;**
- **Conserver et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décor intérieur présents au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (décors muraux, corps des cheminées, plafonds moulurés, doubles portes intérieures dont les 2 portes de la chambre avant au 1^{er} étage) ;**
- **Minimiser les raccords entre l'isolation des murs mitoyens et les plafonds moulurés de la pièce avant au 1^{er} étage ;**
- **Réaliser la toiture végétalisée extensive de l'annexe reconstruite telle que représentée sur les plans ;**

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 13 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-263** : modifier les aménagements intérieurs de l'espace commercial du rez-de-chaussée avec travaux structurels, le volume et la façade et placer une enseigne / het wijzigen van de binnenruimtelijke inrichtingen van het handelspand van de begane grond met structurele werken, het volume en de gevel en het plaatsen van een uithangbord

Chaussée de Charleroi 150

Demandeur / Aanvrager : ALDI REAL ESTATE

N° dossier : PU2023-263 / 13/AFD/1927170

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

53 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typische woongebieden

in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

in een lint voor handelskernen

punt van wisselend gemengd karakter

langs een structurerende ruimte

BBP Gemeentelijk bouwreglement

GemSV : Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk »

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

Overwegende dat het goed ook gelegen is binnen de perimeter van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuismwijk»;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de binnenruimtelijke inrichtingen van het handelspand van de begane grond met structurele werken, het volume en de gevel en het plaatsen van 1 uithangbord betreft, meer bepaald:

- Het verwijderen van twee parkeerplaatsen voor auto's in de commerciële parking teneinde het bouwen van een trap tussen het niveau -1 en de begane grond en het plaatsen van een lift voor de klanten tussen het niveau -1 en de begane grond;
- Het wijzigen van een steunmuur in de winkel;
- Het overdekken van twee koeren;
- Het plaatsen van technische installaties op het platte dak;
- Het wijzigen van de gevel op de begane grond langs de Charleroisesteenweg;
- Het plaatsen van 1 uithangbord;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 20/05/2024 tot 03/06/2024, 53 schriftelijke reacties geformuleerd werden, waarvan 50 van verschillende aanvragers, betreffende:

- Het hoog aantal supermarkten al aanwezig in de buurt;
- De impact van het aanleggen van de opslag- en afleverzone aan de Defacqzstraat ten opzichte van het autoverkeer (geluidslasten, verkeersopstopping...);
- Het verwijderen van parkeerplaatsen op de publieke ruimte ten gevolge van het creëren van de opslag- en afleverzone aan de Defacqzstraat ;
- De esthetische schade aan de gevel veroorzaakt door het plaatsen van de uithangborden;
- De overlast die de toestellen op het dak zouden kunnen veroorzaken (geluid en vibratie);
- Het niet respecteren van voorschrift 2.3 van het Gewestelijke Bestemmingsplan voor een typisch woongebied (handelspand groter dan 300m² buiten een lint voor handelskernen in de Defacqzstraat);
- De economische impact van een grote supermarkt op de kleinere bestaande winkels;
- De toenemende vraag voor parkeerplaatsen in de zone;
- De mogelijke last aan afval op de straat ten gevolge van de activiteit van de supermarkt;
- De impact van de overdekking van de koeren op de naastliggende constructies;
- Het mogelijk slechte verkeersbeheer inzake de bestaande uitritten van gebouwen in de zone;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 29/05/2024 (gunstig advies mits voorwaarden);



Overwegende dat in de legale toestand het goed een dienstenhandel is (Fitnesszaal), dat het ontwerp het aanleggen van een goederenhandel voorziet (supermarkt), dat zulke wijziging niet opgenomen is in de lijst van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik en dus niet onderworpen is aan een stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat de aanvraag voldoet aan voorschrift 2.3 van het Gewestelijke Bestemmingsplan voor een typisch woongebied, dat het grootste gedeelte van de winkel langs de Charleroisesteenweg ligt, in een lint voor handelskernen, dat de commerciële functie langs de Defacqzstraat een legale stedenbouwkundige toestand respecteert (SV 2006-157), dat het goed zich in een punt van wisselend gemengd karakter bevindt waarin de voorschriften voor gemengde gebieden ook van toepassing zijn, dat de handelsoppervlakte van +/- 1750m² binnen het goed dus toegestaan is;

Overwegende dus dat de aanvraag enkel onderworpen is aan een stedenbouwkundige vergunning vanwege de onder het voorwerp van de aanvraag opgesomde elementen, namelijk de wijzigingen van het volume en de gevel, de structurele werken aan de binnenruimten en het plaatsen van technische installaties op het dak;

Overwegende dat tijdens het openbare onderzoek bezwaren werden geuit in verband met de commerciële concurrentie met de kleinere bestaande winkels in de zone, dat deze bezwaren echter niet meegerekend kunnen worden in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag omwille van het principe van vrije concurrentie en omdat de huidige aanvraag betrekking heeft op een legaal bestaande handelspand;

Overwegende dat sommige opmerkingen over geluidshinder en het verkeersbeheer van het project buiten het kader van de stedenbouwkundige aanvraag vallen maar dat ze overwogen zullen worden in het kader van de milieuvergunningprocedure;

Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een nieuwe lift en trappenkooi tussen de parking en de winkel van de begane grond voorziet, dat de positie van de lift dicht bij de gemene muur met n°144 van de Charleroisesteenweg potentiële geluids- en vibratielasten kan veroorzaken voor de naastliggende constructie;

Overwegende dat, teneinde het creëren van die twee circulatiekernen, er twee parkeerplaatsen worden verwijderd, dat er 28 parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor het legaal bestaande commerciële pand, dat gezien de grootte van de winkel en zijn toekomstige instroom van klanten op regelmatige basis, het verminderen van het aantal parkeerplaatsen binnen het volume parkeerproblemen kan veroorzaken in de openbare ruimte;

Overwegende dat het creëren van een fietsstalling binnen het gebouw welkom is, dat deze voorziening goed overeenkomt met de gemeentelijke en gewestelijke pleit voor de integratie van alternatieve vervoersmiddelen in projecten en bovendien dat het parkeren van fietsen binnen het gebouw de bezetting van de openbare ruimte vermindert;

Overwegende echter dat het winkelpersoneel een eigen fietsstalling zou moeten krijgen, dat deze duidelijk gescheiden van de fietsstalling voor de klanten moet zijn om de gereserveerde fietsparkeerplaatsen voor het personeel te allen tijde te garanderen;

Overwegende dat het overdekken van de koer tegen de achtergevel afwijkt van artikels 4 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het volume meer dan 3m (3,24m) hoger is dan de laagste naastliggende constructie (n°144 van de Charleroisesteenweg) en ook hoger is dan de twee mandelige profielen;

Overwegende dat het overdekken van de tweede koer ook afwijkt van artikels 4 en 6 van dezelfde Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat dit nieuwe volume dieper komt te liggen dan driekwart van de terreindiepte en dat het meer dan 3m hoger is dan de laagste mandelige profielen;

Overwegende dat het overdekken van de koeren een toename van de al grote oppervlakten van de binnenruimten van het handelspand tot gevolg heeft, dat deze toename weinig beargumenteerd is en bovendien wijzigingen in de configuratie van de daken induceert die niet als verbeteringen beschouwd kunnen worden in zover dat de extra verdichting van het perceel niet gecompenseerd wordt (bijvoorbeeld door het aanleggen van een groene dak, het verbeteren van het regenwaterbeheer, de verfraaiing van het binnengebied...)

Overwegende dat het plaatsen van de toestellen op het plat dak in het achtergedeelte van het perceel afwijkt van artikel 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, dat de positie van de installaties een vibratie- en geluidsoverlast kan genereren voor het binnengebied, dat de configuratie van het perceel, omringd door hoge gebouwen, deze vibratie- en geluidsoverlast kan versterken en dat deze handeling dus niet als zodanig toegestaan kan worden;

Overwegende dat het mogelijk is deze technische installaties binnen het bouwvolume te plaatsen, dat het perceel al genoeg oppervlakte biedt voor het instellen van de winkel, dat het integreren van de toestellen binnen het bouwvolume weinig oppervlakte vraagt en dat deze optie, gekoppeld met een performante geluidsisolatie, betere omstandigheden vormt teneinde het beperken van geluidsoverlast;



Overwegende dat het plaatsen van automatische schuifdeuren ter hoogte van het maaiveld van de Charloisesteenweg aanvaardbaar is, dat het overeenkomt met het nieuwe gebruik van het goed (supermarkt), maar dat hun model van een betere esthetische integratie in relatie met het elders bestaande schrijnwerk (horizontale verdelingen, kleur...) zouden moeten getuigen ;

Overwegende dat er een nieuwe gevelconfiguratie voorzien is waarbij de deuren aan de gevel op de Charloisesteenweg naar buiten openzwaaien, dat zulke configuratie de openbare ruimte bezet wat niet toegelaten is en dat de deuren niet op de stoep kunnen openen tenzij in geval van evacuatie (conform de voorwaarden van PU2006-157);

Overwegende bovendien dat de voorgestelde toestand afwijkt van artikel 46B van het Gemeentelijke Bouwreglement;

Overwegende dat de configuratie voor de deuren aan de gevel op de Charloisesteenweg dus niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de positie van de uithangborden evenwijdig met de gevel voldoet aan de in de zone toepasselijke stedenbouwkundige reglementen;

Overwegende dat het uithangbord loodrecht op de gevel van de Defacqzstraat afwijkt van artikel 46A van het Gemeentelijke Bouwreglement omdat het te dicht (<1m) geplaatst is ten opzichte van de scheidsgrens met het naastliggende gebouw, dat het minstens op een meter afstand van deze scheidsgrens moet geplaatst worden; Overwegende dat het lichtgevende karakter van de uithangborden een potentiële overlast voor de woningen op de verdiepingen met zich meebrengt die niet aanvaardbaar is en dus vermeden moet worden;

Overwegende dat tijdens de overlegcommissie de aanvrager verklaard heeft dat er dagelijks leveringen aan de hand van opleggers in de Defacqzstraat zullen plaatsvinden, dus in een woningzone, dat dergelijke toestand potentiële vibratie- en geluidsoverlast kan genereren voor dit zeer dichtbebouwde en -bewoonde deel van Sint-Gillis, dat het leveren van goederen via kleinere voertuigen een betere optie ten opzichte van de buurt blijkt;

Overwegende dat de leveringsuren niet meegedeeld werden in het kader van de aanvraag, dat deze uren en de frequentie van de leveringen vastgelegd moeten worden door een milieuvergunningaanvraag;

Overwegende dat het creëren van een supermarkt het verkeer in de buurt waarschijnlijk zal drukker zal maken, dat er een aangepast en redelijk beheersplan inzake de leveringen voorgesteld moet worden;

Overwegende dat er in het project geen afvallokaal voorgesteld is, wat noodzakelijk is voor een winkel met een grote hoeveelheid dagelijks koopwaar;

Overwegende dat afval noch leeggoed opgeslagen mag worden in de openbare ruimte, dat alle nodige informatie over het beheer van afvalproducten dient verstrekt te worden;

Overwegende dat Brussel Mobiliteit een principieel advies voor het creëren van een leveringszone aan de Defacqzstraat heeft uitgebracht, dat dergelijke handeling buiten het kader van de stedenbouwkundige aanvraag valt maar dat het vellen van de bestaande boom die binnen het gebied van de voorgestelde leveringszone zou komen te staan, daarentegen wel een stedenbouwkundige vergunning vergt die dus tegelijkertijd moet aangevraagd worden (zoals aangegeven staat in het genoemde advies van Brussel Mobiliteit);

Overwegende dat de voornaamste handelingen en werken die als voorwerp van de aanvraag fungeren (het plaatsen van technische installaties op het dak, het overdekken van de koeren, het plaatsen van een uithangbord, het bouwen van een lift en de wijzigingen aan de gevel) niet als zodanig aanvaardbaar zijn en belangrijke aanpassingen en bijkomende informatie vergen om te voldoen aan de goede plaatselijke aanleg;

Unaniem ONGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.