



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 24 septembre 2024**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 24 september 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 <b>PU2024-7</b> : modifier partiellement l'utilisation du bâtiment arrière de commerce de biens meubles à commerce de service (SPA), la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, placer des pompes à chaleur, des panneaux photovoltaïques et aménager une terrasse / het wijzigen van het gebruik van het achergebouw van goederenzaak naar dienstverlenende zaak, het wijzigen van verdeling de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, het plaatsen van warmte pompen, zonnepanelen en het aanleggen van een terras : Rue Jourdan 163</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : DAITENTE (M. Alexandre Crosby) 16/04/2024</p>
Point 3. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-145</b> : modifier la destination de la partie arrière du rez-de-chaussée de café à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et placer des fenêtres de toiture non alignées aux baies des étages / het wijzigen van de bestemming van het achterdeel van de begane grond van café naar woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, het aanleggen van terrassen en het plaatsen van dakvensters die niet uitgelijnd zijn met de openingen van de verdiepingen : Chaussée d'Alseberg 80</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Arthur Lafère</p>
Point 4. 10:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-150</b> : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à magasin de nuit, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager une terrasse, placer des enseignes et un panneau publicitaire / het wijzigen van gebruik van de commerciële begane grond van winkel naar nachtwinkel, het aantal et inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, het aanleggen van een terras, het plaatsen van uithangborden en een aanplakbord : Rue de Mérode 80A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Zaheer Zahid</p>
Point 5. 10:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-97</b> : modifier la destination de commerce de l'entresol à espace de bureau pour le logement supérieur, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van de werkplaats op de tussenverdieping tot een kantoorruimte voor bovenwoning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Chaussée de Waterloo 355</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Clara Putz</p>
Point 6. 11:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-116</b> : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de commerce de biens à petite restauration et le volume et installer une hotte non domestique / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond van goederenhandel naar snack en van het volume en het installeren van een niet-huishoudelijke afzuigkap : Rue Coenraets 104</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SALON DE THE S A N I A</p>
Point 7. 11:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-86</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume de la maison unifamiliale, aménager une terrasse et placer des panneaux solaires / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume van de eengezinswoning, jet aanleggen van een terras en het plaatsen van zonnepanelen : Rue Africaine 20</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Sebastian Peter &amp; Christina Scholl - Limbourg</p>



	28/05/2024
Point 8. 13:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-268</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras : Rue de la Victoire 203</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Agnès Vermeiren</p> <p>10/10/2023</p>
Point 9. 13:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-12</b> : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel : Rue d'Ecosse 87</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : DAREPI - S.P.R.L. (Mme. Emilie DEROM)</p>
Point 10. 14:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-126</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue Guillaume Tell 47</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Aïda Benaïssa</p>
Point 11. 14:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-5</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras : Rue Théodore Verhaegen 166A</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Claus Wagner</p>
Point 12. 15:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-107</b> : (dé)placer des installations techniques et réaliser des travaux structurels / het (ver)plaatsen van technische voorzieningen en het uitvoeren van structurele werken : Rue Maurice Wilmotte 14</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame David Amory et Ariel Cohen-Solal</p>
Point 13. 15:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-122</b> : modifier les aménagements intérieurs avec modifications structurelles, le volume et la façade, aménager une terrasse et installer des panneaux solaires / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, en een terras aanleggen en het plaatsen van zonnepanelen : Rue de la Glacière 22</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : BBR Belgium (M. Christian STENUIT)</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 **PU2024-7** : modifier partiellement l'utilisation du bâtiment arrière de commerce de biens meubles à commerce de service (SPA), la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, placer des pompes à chaleur, des panneaux photovoltaïques et aménager une terrasse / het wijzigen van het gebruik van het achtergebouw van goederenzaak naar dienstverlenende zaak, het wijzigen van verdeling de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, het plaatsen van warmte pompen, zonnepanelen en het aanleggen van een terras

**Rue Jourdan 163**

**Demandeur / Aanvrager** : DAITENTE (Monsieur Alexandre Crosby)

N° dossier : PU2024-7 / 13/AFD/1929650

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, 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. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

**DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

**Règlement Régional d'Urbanisme titre II :**

art.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 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme PU2020-81 visant à modifier le nombre et la répartition des logements (1 logement par étage du 1er au 3e étage), modifier le volume et la façade arrière et réaliser des travaux structurels, que ce permis a été notifié en date du 06/05/2021 ;

Considérant toutefois que le demandeur a décidé de ne pas mettre en œuvre ledit permis ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : immeuble de 2 logements (1 duplex 3 chambres aux 1er et 2ème étages et 1 logement 2 chambres au 3ème étage) avec commerce dans le bâtiment arrière et bureau lié au commerce au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à commerce de service et l'étendre au sous-sol, la répartition des logements, les aménagements



intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager des terrasses et placer des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 16/04/2024 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, 9 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'impact de ce nouveau programme (bar à vin et spa) pour la qualité de vie des habitants du quartier et son incompatibilité avec la fonction principale de logement (nuisances sonores, attroupements nocturnes en voirie, effet « caisse de résonance » dans l'intérieur d'îlot, ...)
- La surreprésentation des commerces avec consommation sur place dans un quartier déjà saturé et l'intérêt de maintenir des îlots entièrement résidentiels ;
- L'interrogation sur la limitation à 150m<sup>2</sup> pour les commerces et la crainte de voir disparaître une possibilité d'activité productive existante à l'échelle locale ;
- L'absence d'information quant aux nuisances sonores induites par l'installation de différents groupes de ventilations en toiture ;
- La rénovation de l'immeuble et la création de nouveaux logements bienvenue mais la crainte de la densification d'un îlot déjà fortement construit ;
- La dissimulation de la création d'un logement de type Airbnb ou coliving (salles de bain privatives, non-respect des normes d'habitabilité, ...) et les nuisances sonores induites par l'aménagement de ce dernier et de sa terrasse en toiture ;
- L'opposition à la création d'un logement dédié à la colocation de luxe participant à la gentrification du quartier et l'intérêt de maintenir une certaine diversité sociale et une mixité dans le quartier ;
- L'intégration des terrasses arrière du bâtiment avant participant au renfermement des logements vers l'intérieur et la nécessité de retrouver une esplanade commune en toiture pouvant apporter d'importantes nuisances ;
- La perte de luminosité dans l'îlot central due à la création de la terrasse donnant sur la cour ;
- L'inquiétude quant à l'accessibilité des pompiers à l'intérieur d'îlot en cas d'incendie ;
- L'absence de documents disponibles en ligne dans les délais de l'enquête publique ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/03/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien concerné par la présente demande se situe à proximité de l'angle de l'îlot, qu'il est enclavé d'une part par le contexte environnant (parcelles mitoyennes entièrement construites) et d'autre part par l'existence d'un bâtiment arrière se développant sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et 1er étage) ;

Considérant accessoirement que le 2ème étage ainsi que la toiture à versant du bâtiment arrière visibles sur les plans de la situation de droit de 1923 n'ont jamais été réalisés ;

Considérant que le bien se situe à proximité du Parvis de Saint-Gilles, reconnu pour son activité nocturne, qu'il s'inscrit toutefois dans un intérieur d'îlot et un front bâti à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'un incendie a eu lieu dans le bâtiment arrière le 23/06/2018, que ce dernier était inutilisé depuis une dizaine d'années et donc totalement vétuste, que la véranda a été ravagée par le feu et que la situation n'a pas évolué depuis ;

Considérant en effet qu'une demande de permis (PU2020-81) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée commercial en atelier, modifier le volume et les façades et réaliser des travaux structurels a été octroyée en date du 06/05/2021, qu'un formulaire de notification de début de travaux a été réceptionné le 25/04/2023, qu'il apparaît cependant qu'aucun travaux n'ait encore été réalisés, que ledit permis ne sera pas mis en œuvre et que la présente demande vise à le remplacer ;

Considérant que le projet vise à maintenir un rez-de-chaussée et un bâtiment arrière commercial mais prévoit de changer partiellement son utilisation afin d'y installer un commerce de service (spa dans lequel il est possible de déguster des vins) ;

Considérant que l'entrée du commerce se fait en deux endroits (pièce avant et annexe dans la prolongation de l'entrée cochère), qu'il ne possède donc pas d'entrée totalement indépendante de celle des logements et que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les logements ;

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment avant est dédié à l'aménagement d'une boutique sur les 2 premières pièces et d'une salle d'attente dans la pièce arrière ;

Considérant que la structure métallique de la véranda est définitivement démolie, qu'un espace de cour ouverte est rétabli, qu'un volume de liaison vers le bâtiment arrière est construit en façade arrière et le long du mur mitoyen du n°161, que ce dernier est conforme aux normes de gabarits régies par le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;



Considérant que la démolition de la couverture de la cour permet d'aérer à minima l'intérieur de l'îlot, qu'il est prévu de rétablir de la pleine terre, que le commerce s'articule autour de ce patio, que son aménagement paysager n'est pas détaillé mais que cet espace extérieur ne peut en aucun cas être accessible à la clientèle ni être utilisé à des fins commerciales ;

Considérant toutefois l'ampleur du volume de liaison, qu'il y aurait lieu de réduire son emprise afin d'augmenter le plus possible la création de pleine terre plantée au centre de la parcelle ;

Considérant qu'un bureau lié au commerce est aménagé dans la pièce du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, qu'un nouvel escalier est créé pour atteindre le 1er étage où sont aménagés un sauna, un espace de spa et massages et des sanitaires ;

Considérant que cet étage est partiellement démoli dans l'angle de la parcelle, que les toitures plates sont prévues en toitures vertes extensives, que ces modifications permettent de végétaliser et désenclaver partiellement un intérieur d'îlot très minéralisé ;

Considérant toutefois que le projet prévoit d'implanter 2 pompes à chaleur sur la toiture plate du bâtiment arrière, qu'elles sont dérogoires à l'article 6 (éléments techniques en toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'aucun dispositif n'est prévu afin de limiter les nuisances sonores de ces installations et que le commerce ne peut porter atteinte à l'intérieur d'îlot en zone d'habitation hors liseré de noyau commercial ;

Considérant que l'activité commerciale est également étendue au sous-sol du bâtiment avant et arrière, qu'il est entièrement privatisé au profit du commerce, qu'un 2ème espace spa ainsi qu'un 2ème sauna sont aménagés dans la partie avant du sous-sol, qu'une cave à vin prend place sous le volume de liaison, que le reste des surfaces disponibles sont dédiées à des espaces accessoires à l'activité commerciale (locaux techniques, de rangement, sanitaires ...) ;

Considérant accessoirement que le bien se situe en zone d'habitation hors liseré de noyau commercial, que la surface commerciale dépasse les 150m<sup>2</sup> (255,15m<sup>2</sup>), que l'article 2.3 1° du P.R.A.S. prévoit de porter cette superficie à 300m<sup>2</sup> à condition que cette augmentation des superficies soit dûment motivée par des raisons sociales ou économiques et que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant qu'aucune note motivant ce dépassement des superficies n'a été fournie à l'appui de la demande ;

Considérant la présence de nombreux cafés dans les environs proches, qu'un tel changement d'utilisation ne constituerait pas une offre complémentaire aux commerces existants, que la multiplication de ce type de commerce et de la nature de ces activités portent atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;

Considérant que l'entrée des logements se fait via la cage d'escalier principale privatisée et accessible depuis l'entrée cochère, que des espaces de rangement sont aménagés à l'entresol pour ces derniers, qu'au vu du nombre d'habitants potentiel (14 personnes), les locaux prévus semblent fort petits et risquent d'être peu fonctionnels notamment pour la manipulation des vélos ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles dans l'immeuble, il est envisageable de limiter la privatisation du sous-sol au profit du commerce et de prévoir des locaux de rangement privatifs et communs qualitatifs ;

Considérant que, par rapport au permis précédemment octroyé, il est prévu de supprimer la cage d'ascenseur dans la pièce centrale, que cette modification est plus respectueuse du bâti existant et permet de libérer de l'espace au sein des logements ;

Considérant toutefois que la pièce centrale à chaque étage est traitée sous la forme d'un espace de couloir et ne participe pas à l'agrandissement des pièces de vie ;

Considérant en effet que le premier logement se déploie au 1er étage, que le hall d'entrée de ce dernier est aménagé dans la pièce centrale, que ce hall distribue d'une part les pièces de vies communes dans la pièce avant et les 2 chambres en façade arrière ;

Considérant que la cage d'escalier principale est privatisée à partir du palier entre le 1er et le 2ème étage au profit du triplex supérieur, que la pièce centrale des 2ème et 3ème étages sert également à distribuer les pièces avant et arrière, que ces espaces résiduels sont nombreux et ne témoignent pas d'un aménagement qualitatif et fonctionnel ;

Considérant que la suppression d'un des WC à chaque étage et le déplacement de l'emplacement du WC le long du mur mitoyen permettrait aux séjours de s'étendre dans la pièce centrale ;

Considérant que l'ensemble des terrasses en façade arrière sont intégrées au volume bâti du 1er au 3ème étage, que cette augmentation volumétrique est conforme aux normes de gabarit régies par le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;



Considérant qu'un reportage photographique intérieur détaille les différents décors et mentionne ceux conservés, démolies et démonté/ré-utilisé, que certaines cheminées et menuiseries sont supprimées, que ces travaux sont regrettables ;

Considérant qu'aucune des 2 chambres du logement au 1er étage ne possède une surface de 14m<sup>2</sup> et que le logement présente donc une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant, qu'au 2ème étage, 3 chambres sont aménagées, que la pièce arrière présente la même configuration que l'étage inférieur, qu'une chambre principale est aménagée dans la pièce avant, qu'elle possède une salle de bain privative et à nouveau un local WC privatif ;

Considérant, qu'au 3ème étage, 2 chambres supplémentaires sont aménagées en façade arrière selon le même plan que les étages inférieurs, que la pièce avant accueille les pièces de jour commune, qu'elle présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cela est toutefois induit par la configuration des baies d'origine ;

Considérant que ces espaces de vie communs semblent réduits pour un logement pouvant potentiellement atteindre une capacité d'accueil de 10 personnes, qu'il est à nouveau regrettable de ne pas prolonger le séjour dans la pièce attenante en supprimant certains WC, le logement en disposant de 6 ;

Considérant que les aménagements intérieurs laissent présager l'installation d'un logement de type coliving au vu des la répétition du plan à chaque niveau et du nombre d'unités privatives possédant chacune une pièce d'eau (+ 6WC pour un logement 5 chambres) ;

Considérant que le projet prévoit de prolonger la cage d'escalier et de rehausser l'immeuble pour aménager une salle de vie commune supplémentaire, que cette augmentation volumétrique, bien qu'en recul par rapport à l'alignement de la façade avant, présente une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur la construction mitoyenne la plus haute et la plus profonde ;

Considérant qu'elle nécessite également de rehausser le mitoyen du n°161, que cette augmentation volumétrique tend à enclaver les constructions avoisinantes ;

Considérant que des terrasses sont aménagées sur la toiture plate de part et d'autre de la rehausse, que leurs garde-corps sont également dérogatoires à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et que la configuration de ces terrasses en promontoire sur l'intérieur d'îlot est susceptible d'y engendrer d'importantes nuisances sonores ;

Considérant que les parties non accessibles sont en grande partie végétalisées extensivement et que des panneaux photovoltaïques sont placés sur la toiture plate de la rehausse, que ces dispositifs sont bienvenus ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa moyen d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'il est prévu de placer 3 citernes et de réaliser un bassin d'orage ;

Considérant que d'autres solutions plus adaptées seraient possibles, qu'il y aurait lieu de prendre contact avec le facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la façade sera restaurée et ré-enduite (RAL9003), que les châssis infractionnels en façade avant sont remplacés par des châssis en bois blanc avec petits bois reprenant les divisions d'origine, qu'il y aura cependant lieu de prévoir des doubles cadres dans les impostes notamment pour les montants verticaux intermédiaires, que les fenêtres de cave sont également rétablies mais que les menuiseries ne sont pas représentées en élévation ;

Considérant que l'introduction en ligne des documents lors de l'enquête publique relève de la responsabilité du demandeur ;

Considérant que le projet nécessite des adaptations importantes afin de répondre aux remarques précitées ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 29/07/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier l'utilisation du bâtiment arrière de commerce de biens meubles à commerce de service (SPA), la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, placer des pompes à chaleur, des panneaux photovoltaïques et aménager une terrasse et plus précisément :



- Aménager un spa dans le bâtiment arrière ;
- Supprimer la cage d'escalier du bâtiment arrière et obturer sa trémie ;
- Construire une nouvelle cage d'escalier dans le bâtiment arrière ;
- Supprimer la structure l'ancienne véranda ;
- Construire un volume de liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière au rez-de-chaussée ;
- Régulariser la non-réalisation du 2<sup>e</sup> niveau du bâtiment arrière et de la toiture à versant ;
- Démolir partiellement le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière ;
- Placer 2 pompes à chaleur sur la toiture du bâtiment arrière ;
- Aménager un logement de 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment avant ;
- Aménager un triplex de 5 chambres du 2<sup>e</sup> au 4<sup>e</sup> étage du bâtiment avant ;
- Agrandir la trémie de l'escalier menant à la toiture ;
- Agrandir des baies en façade arrière ;
- Agrandir et ouvrir des baies intérieures dans des murs porteurs ;
- Intégrer les terrasses couvertes en façade arrière du bâtiment avant au sein du volume bâti ;
- Rehausser le bâtiment avant d'un niveau (+4) ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate avant du 4<sup>e</sup> étage (rehausse) ;
- Placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de la rehausse du bâtiment avant ;
- Placer une citerne d'une capacité de 4000L sous la pièce arrière du sous-sol ;
- Placer une citerne d'une capacité de 2000L sous le sous-sol ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, 1 réaction a été introduite portant sur :

- Le fait que la fermeture des terrasses en façade arrière entraîne la création d'une terrasse problématique sur la toiture de l'immeuble ;
- Le fait que la réduction de la surface de la terrasse en toiture ne diminue pas pour autant la possibilité de nuisances sonores ;
- Le fait que la typologie du commerce proposé n'est pas compatible avec les affectations de la zone et ne s'inscrit pas dans une continuité du tissu urbain ;
- Le regret de ne pas affecter l'immeuble arrière à des activités productrices pour lesquelles une demande existe ;
- Le fait que la répartition des surfaces de chambres par rapport aux surfaces de séjour dans le logement des derniers étages laisse présager de son usage en coliving associée à celle du commerce au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que par rapport à la version initiale, les espaces commerciaux du bâtiment avant au rez-de-chaussée ont été revus de sorte à y aménager une boutique de vins dans la pièce en façade avant, un bureau pour le gérant de la boutique dans la pièce centrale et un atelier de préparation des commandes dans la pièce arrière, que les circulations vers les logements et leurs caves au sous-sol ont été clairement identifiées et séparées du flux de la clientèle ;

Considérant que les aménagements intérieurs ont été revus afin de conserver les éléments de décors intérieurs (double-porte, cheminée) que les interventions du projet précédent ne permettaient pas de garder ;

Considérant que la note explicative précise que le commerce ne sera plus de type horeca, que la consommation sur place ne sera pas possible et que le jardin ne sera pas accessible à la clientèle afin de s'assurer de la quiétude des riverains, qu'il y aura en effet lieu de ne pas donner accès à la zone de cours et jardins à la clientèle et de ne pas l'utiliser à des fins commerciales ;

Considérant que le commerce dispose d'un espace de rangement et de sanitaires au sous-sol accessibles via un escalier privatif depuis l'espace de préparation des commandes, que 2 caves privatives sont prévues pour les logements ainsi qu'un local poubelles commun aux logements et au commerce ;

Considérant que l'implantation du spa a été revue en se concentrant uniquement sur le bâtiment arrière, que le local du sous-sol en façade avant retrouve une fonction de cave pour les logements, que cette configuration est bienvenue dès lors qu'elle permet une distinction claire entre les fonctions commerciales et résidentielles ;

Considérant que le bâtiment arrière n'est de la sorte occupé que par les activités liées à la détente du spa (sauna, bains et espaces de relaxation) et qu'un nouvel escalier permet une liaison plus fonctionnelle des niveaux existants ;

Considérant toutefois qu'un accès est maintenu depuis l'entrée cochère menant au spa vers l'espace de préparation de la boutique de vins, qu'il s'agit de 2 commerces distincts et que la suppression dudit accès permettrait de supprimer le volume annexe du rez-de-chaussée et d'augmenter la zone de pleine terre plantée ;

Considérant que le projet maintient la création d'un volume de liaison entre les bâtiments avant et arrière, longeant le mur mitoyen du n°161, conforme aux gabarits autorisés par le titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que sa largeur n'a pas été réduite ;



Considérant toutefois que l'architecte précise dans sa note explicative que le volume crée une continuité visuelle en prolongeant la travée de l'entrée cochère d'origine, que la réduction en largeur serait peu heureuse ;

Considérant la situation du bien hors liseré de noyau commercial et en zone d'habitation et la prescription particulière B.2.5 du PRAS applicable à cette zone et stipulant que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que le commerce du bâtiment arrière est une destination légalement acquise, que le changement de destination vers une activité productive, comme suggéré par la réaction dans le cadre de l'enquête publique, porterait atteinte à l'intérieur d'îlot et serait contraire à la prescription précitée ;

Considérant qu'une toiture végétalisée intensive est proposée afin de palier à la densification de la parcelle en proposant une solution permettant une gestion des eaux pluviales et un embellissement de l'intérieur de l'îlot, que cette compensation est acceptable ;

Considérant qu'une partie de la toiture du bâtiment arrière est démolie au niveau du premier étage, que cette modification, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la construction de la nouvelle petite toiture plate, permet d'ouvrir l'espace des spas vers l'arrière de sorte à régler les problèmes de vues vers le bâtiment avant, et afin de dédensifier légèrement la parcelle ;

Considérant de plus que la toiture y est également prévue comme végétalisée intensive, que cet aménagement est bienvenu ;

Considérant toutefois l'absence de précision quant au type de vitrage d'une des 2 baies de la façade avant, qu'il y aurait lieu de prévoir un vitrage translucide afin préserver l'intimité des logements aux étages du bâtiment avant ;

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

Considérant que le bien est en zone d'aléa moyen d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement et dès lors que le placement de deux citernes (2000L & 4000L) et la création d'un puits d'infiltration est bienvenu ;

Considérant que les deux pompes à chaleur sont maintenues à l'arrière de la parcelle, que ces dernières dérogent toujours à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que ces dispositifs techniques dépassent légèrement la hauteur du mur mitoyen de la parcelle opposée ;

Considérant toutefois que leur positionnement a été revu en les intégrant au sein du volume de la toiture et en les entourant d'un caisson acoustique ;

Considérant que leur position contre deux murs mitoyens et dans l'intérieur de l'îlot est toujours susceptible d'y induire des nuisances sonores et vibratoires, que leur déplacement au rez-de-chaussée soit à l'angle entre la façade arrière du bâtiment avant et le volume de liaison, soit dans le volume de liaison, soit dans les espaces commerciaux, soit sur la toiture du bâtiment avant, désolidarisées du mur mitoyen, dans un caisson acoustique, permettrait de limiter sensiblement cet impact ;

Considérant que les aménagements des logements aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> étages ont été revus afin d'ouvrir la pièce centrale sur le séjour au maximum pour lui conférer plus de superficie, qu'un des 2 WC à l'arrière a été supprimé ;

Considérant que les séjours dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais que la situation est acceptable au vu de la générosité de leur superficie et de leur hauteur sous plafond, que la dérogation découle principalement de la configuration des baies d'origine en façade avant ;

Considérant qu'afin de répondre aux remarques de la commission de concertation précédente, les aménagements desdits séjours ont également été revus en déplaçant les cuisines contre le mitoyen de droite afin de préserver les cheminées existantes et leurs manteaux, que celles-ci sont également maintenues aux autres étages ;

Considérant que l'aménagement des salles de bains pour chaque chambre au niveau de la façade arrière peut être envisagé à condition que le caractère traversant des espaces soit garanti par des ouvertures de baies n'ayant aucun élément faisant obstacle et assurant un apport de lumière optimal pour les chambres, qu'il y a lieu d'ouvrir la baie entre les salles de douche et les chambres au maximum et de supprimer les colonnes et cloisons vitrées ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 du titre II pour l'absence d'une chambre de 14m<sup>2</sup> est compensée par l'agrandissement de l'espace du séjour et par le fait que la 2<sup>e</sup> chambre présente une superficie nettement supérieure aux 9m<sup>2</sup> requis (13m<sup>2</sup>) ;



Considérant que le volume de la rehausse de l'immeuble reste inchangé, que les remarques de la commission de concertation précédente concernant les dérogations et les rehausses mitoyennes qu'il induit restent d'actualité ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture de l'immeuble a été revue en supprimant toute la partie arrière, que sa position en promontoire est toutefois susceptible d'induire des nuisances sonores importantes par effet de réverbération ;

Considérant également les superficies généreuses dont dispose le logement, que l'aménagement d'une terrasse à l'arrière de l'étage inférieur, creusée dans le volume du bâtiment, en lieu et place d'une des deux chambres, serait plus opportun et permettrait de retrouver un séjour traversant et d'atténuer la dérogation pour l'éclairage naturel de ce dernier ;

Considérant que la prévision d'un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture principale permettrait de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur ;

Considérant que bien que les aménagements du logement aient été revus de sorte à réduire le nombre de WC, la création de douches indépendantes dans chacune des chambres maintient la possibilité de l'installation d'un logement de type coliving et qu'aucune information relative à ce type d'habitation n'est fournie à l'appui du projet, qu'il y a lieu de s'en assurer, ce type d'habitation nécessitant notamment des dispositifs sécuritaires supplémentaires pour répondre aux exigences du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il ne s'agira pas de coliving mais du logement unifamilial du demandeur du permis ;

Considérant que le remplacement des menuiseries de la façade avant dans le respect de leurs caractéristiques d'origine permet une revalorisation bienvenue de la façade, qu'il y a cependant lieu de prévoir des dispositifs de ventilation invisibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'il y aurait lieu de représenter les fenêtres des caves sur l'élévation pour s'assurer de leur conformité aux caractéristiques d'origine ;

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

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

- Ne pas donner accès à la zone de cours et jardins à la clientèle et de ne pas l'utiliser à des fins commerciales ;
- Supprimer le volume annexe au bâtiment avant au rez-de-chaussée et le passage entre le commerce de vins du bâtiment avant et l'entrée cochère menant au spa dans le bâtiment arrière ;
- Prévoir un vitrage translucide pour les baies du 1<sup>er</sup> étage du spa donnant vers le bâtiment avant afin de préserver l'intimité des logements aux étages ;
- Ouvrir la baie entre les salles de douche et les chambres au maximum et supprimer les colonnes et cloisons vitrées à chaque étage ;
- Supprimer la rehausse de l'immeuble et y prévoir un revêtement de toiture de teinte claire (albédo élevé) ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour toutes les menuiseries de la façade avant et prévoir des dispositifs de ventilation invisibles depuis l'espace public ;
- Réaliser les toitures végétalisées intensives des annexes arrière ;
- Respecter l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles des commerces du rez-de-chaussée (bonne gestion des lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) ;
- Déplacer les pompes à chaleur soit au rez-de-chaussée, à l'angle entre la façade arrière du bâtiment avant et le volume de liaison, soit dans le volume de liaison, soit dans les espaces commerciaux, soit sur la toiture du bâtiment avant, désolidarisées du mur mitoyen, dans un caisson acoustique ;
- Garder le caractère unifamilial du logement supérieur ;

**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, formulaire de demande d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente et fiche descriptive).**

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



## Point 3.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-145** : modifier la destination de la partie arrière du rez-de-chaussée de café à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et placer des fenêtres de toiture non alignées aux baies des étages / het wijzigen van de bestemming van het achterdeel van de begane grond van café naar woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, het aanleggen van terrassen en het plaatsen van dakvensters die niet uitgelijnd zijn met de openingen van de verdiepingen

**Chaussée d'Alseberg 80**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Arthur Lafère

N° dossier : PU2024-145 / 13/AFD/1951613

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

- art.4 (profondeur de la construction)

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

- art.4 (hauteur sous plafond – locaux non habitables)

**Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"**

- 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, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, café au rez-de-chaussée, studio au 1<sup>er</sup> étage et duplex au 2<sup>e</sup> étage et sous les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-151) visant à modifier l'utilisation d'un commerce en café, modifier la façade avant et le volume, que ce permis octroyé a été notifié en date du 20/06/2022 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne sont que partiellement conformes aux plans et impositions de ce permis car la porte d'entrée des logements n'a pas été alignée à la façade avant ;



Considérant que la présente demande vise à modifier la destination de la partie arrière du rez-de-chaussée de café à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et placer des fenêtres de toiture non alignées aux baies des étages et plus précisément :

- modifier l'aspect de la porte d'entrée des logements et la placer en retrait du plan de la façade ;
- recouvrir la façade d'un enduit gris aux étages ;
- peindre la corniche en blanc ;
- construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- augmenter la largeur de l'annexe du 1er étage ;
- créer une lucarne ;
- isoler les pignons ;
- créer une trémie d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
- fermer partiellement la trémie entre le 2e et le 3e étage ;
- élargir des baies et en ouvrir de nouvelles ;
- aménager un duplex de 2 chambres à l'arrière du rez-de-chaussée et au premier étage, un studio au 2e étage et un appartement d'une chambre au 3e étage ;
- augmenter la largeur du balcon des 1er et 2e étages ;
- créer une terrasse au 3e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, 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 le demandeur propose de placer la porte d'entrée des logements en retrait de l'alignement de la façade afin de pouvoir placer les boîtes aux lettres de l'immeuble dans l'espace résiduel ainsi créé et aménager une porte d'entrée plus large pour les logements ;

Considérant que le projet prévoit également de modifier l'expression de la porte d'entrée des logements qui est vitrée à partir du panneau inférieur opaque ;

Considérant toutefois que le passage libre vers les logements est d'abord conditionné par la largeur de l'ouverture dans l'alignement de la façade, que dans le cadre de l'instruction de la demande de PU2021-151, la commission de concertation a estimé que l'espace résiduel dû au retrait de la porte d'entrée des logements par rapport à l'alignement de la façade risque d'être exposé aux incivilités et qu'une porte vitrée ne s'accorde pas à la typologie du bâtiment et à la fonction de logement ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer aux plans et imposition du PU2021-151 ;

Considérant qu'il a été constaté que les divisions de la partie supérieure de la vitrine au rez-de-chaussée ont été réalisées avec des petits bois placés à l'intérieur du double vitrage, ce qui contrevient à l'article 15 (baies – généralités) du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville", qu'il y a lieu de s'y conformer en plaçant les petits bois à l'extérieur du vitrage ;

Considérant que le remplacement du revêtement de briquettes aux étages par un enduit gris permet de mieux accorder le bâtiment à son environnement bâti immédiat, qu'il y a toutefois lieu de conserver les trous de boulins qui permettent la nidification de moineaux ou de martinets dont la population est en déclin à Bruxelles ;

Considérant que la mise en peinture de la corniche en blanc ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le changement de destination de la partie arrière du rez-de-chaussée permet de restituer la zone de cours et jardins à un logement, ce qui est bienvenu ;

Considérant toutefois que seule une surface de 20m<sup>2</sup> subsiste pour l'installation d'un commerce situé en liseré de noyau commercial, qu'il y a lieu d'étendre cette surface insuffisante à la pièce centrale du rez-de-chaussée et de revoir l'aménagement du duplex inférieur en conséquence ;

Considérant que les caves aux sous-sols, précédemment utilisées par le commerce, sont aménagées en caves privées et communes (local à vélos, à poubelles, et abritant les compteurs) pour les logements, ce qui constitue une amélioration de l'habitabilité de ces derniers ;

Considérant que le WC à l'entresol alloué au commerce à l'avant du rez-de-chaussée n'est pas directement accessible depuis celui-ci, que cet aménagement, tout comme la surface réduite dont il dispose, rend le commerce incommode, qu'il y a lieu de proposer un meilleur aménagement des lieux ;



Considérant que la surface insuffisante laissée au commerce montre que la division du bien en 4 unités (1 commerce et 3 logements) excède la capacité de l'immeuble de gabarit R+2+T, que de plus cette division ne prévoit qu'un seul logement apte à accueillir une famille, ce qui ne rencontre pas la volonté communale et régionale de préservation et de création d'une majorité de logements familiaux ;

Considérant qu'une division en 3 unités plus grandes (1 commerce et 2 logements) et une révision des aménagements en conséquence sont plus indiquées ;

Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée est remplacée par une annexe moins profonde et un jardinet planté réduisant les surfaces imperméables de la parcelle pour contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales et améliorant la biodiversité au sein de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les extensions de volume et l'agrandissement du balcon au premier étage sont conformes aux règlements d'urbanisme et n'ont pas d'incidence sur le voisinage en raison des murs mitoyens existants, qu'ils sont dès lors acceptables ;

Considérant que l'extension de la terrasse au 2<sup>e</sup> étage déroge légèrement à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais qu'elle n'a pas non plus d'incidence sur le voisinage puisque la terrasse est aménagée entre les parois du balcon et WC suspendu accordés par le PU1953-213 ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse du 3<sup>e</sup> étage sur la toiture plate de la couverture des anciens balcon et WC suspendu déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'elle est toutefois située à 1m90 des limites mitoyennes, que son emprise est matérialisée par un garde-corps (y compris entre la terrasse et le bac à plantes jouxtant le n° 78) et qu'elle permet d'améliorer les conditions d'habitabilité du logement supérieur en le dotant d'un espace de séjour extérieur ;

Considérant que la lucarne créée en versant arrière est conforme aux règlements d'urbanisme, permet d'accéder à la terrasse, d'augmenter la hauteur sous plafond du séjour et d'en améliorer les vues et l'éclairage ;

Considérant que la modification des cloisons pour la salle de douche au 3<sup>e</sup> étage engendre une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que son aménagement, en particulier la position de la toilette sous la fenêtre de toiture augmentant localement la moindre hauteur libre, rend la dérogation acceptable ;

Considérant que les fenêtres de toit placées en versant avant dérogent à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville", qu'elles ne sont toutefois pas visibles depuis l'espace public et que leur position bénéficie à l'aménagement des espaces intérieurs ;

Considérant que les travaux structurels qui n'ont pas été spécifiquement examinés plus haut permettent le bon aménagement des logements et ne soulèvent donc pas d'objection ;

Considérant que les plans de la situation projetée nécessitent des révisions importantes afin de répondre aux remarques précitées ;

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



## Point 4.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-150** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à magasin de nuit, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager une terrasse, placer des enseignes et un panneau publicitaire / het wijzigen van gebruik van de commerciële begane grond van winkel naar nachtwinkel, het aantal et inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, het aanleggen van een terras, het plaatsen van uithangborden en een aanplakbord

**Rue de Mérode 80A**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Zaheer Zahid

N° dossier : PU2024-150 / 13/AFD/1952074

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, 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

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)

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

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

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

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

### **DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

#### **Règlement Communal sur les Bâtisses :**

art. 46A (Enseignes et publicités)

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 la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec commerce de biens meubles au rez-de-chaussée et atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à magasin de nuit, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager une terrasse, placer des enseignes et un panneau publicitaire et plus précisément :



- Changement d'utilisation du commerce de biens meubles à commerce de nuit (régularisation) ;
- Diviser la maison unifamiliale en 2 duplex de 2 chambres ;
- Construire un escalier extérieur dans le jardin ;
- Percer des baies dans les murs porteurs internes ;
- Construire un escalier interne et une trémie pour relier les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
- Construire un escalier interne et une trémie pour relier les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages ;
- Modifier les baies en façade arrière ;
- Construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée (régularisation) ;
- Rehausser l'immeuble de 2 étages en façade avant et arrière (régularisation) ;
- Modifier la devanture commerciale ;
- Construire une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;
- Placer une enseigne perpendiculaire (régularisation) ;
- Placer deux enseignes parallèles (régularisation) ;
- Placer un panneau publicitaire lié au commerce (régularisation) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en night shop ;

Considérant la situation du commerce à proximité d'un point d'intérêt très fréquenté (Gare du Midi), à proximité d'un pôle commercial important (avenue Fonsny face à la gare du Midi), que le changement d'utilisation est conforme aux prescriptions de la zone et qu'il s'agit d'un commerce de petite taille bénéficiant au quartier ;

Considérant que l'aménagement du night shop constitue une situation existante depuis de nombreuses années ;

Vu le règlement communal relatif aux magasins de nuit et aux bureaux privés pour les télécommunications ;

Considérant que la situation géographique du commerce est conforme à l'article 6 dudit règlement ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation d'une annexe construite à l'arrière du rez-de-chaussée et adjacente à l'annexe issue de la situation licite du bien, afin d'accroître la surface commerciale, que cette construction a engendré des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les dérogations inhérentes à l'ajout de cette annexe vont à l'encontre des la prescription 2.2.5 1° du PRAS, stipulant que les commerces ne peuvent en aucun cas porter atteinte aux intérieurs d'îlot en zone d'habitation ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de réduire sa profondeur à celle autorisée par l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme afin de ne pas y porter atteinte ;

Considérant qu'une salle polyvalente est prévue à l'entresol, qu'il y aurait lieu d'en préciser l'usage (accessoire aux logements ou au commerce) ;

Considérant accessoirement que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur de l'annexe licite, que celle-ci est bienvenue en vue d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et en vue de l'absence de nuisances induites par cette légère modification de volume ;

Considérant qu'une terrasse pour le logement du 1<sup>er</sup> étage est prévue sur l'annexe à régulariser, que son aménagement déroge à l'article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme et induit des vues préjudiciables dans l'intérieur de l'îlot dès lors que l'escalier y donnant accès depuis le séjour se situe à moins d'1,90m de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse s'apparente plutôt à un espace de passage afin d'atteindre le jardin en fond de parcelle, que cet accès nécessite la construction d'un escalier extérieur également dérogatoire au titre 4 du même règlement d'urbanisme et augmente encore davantage les constructions dans l'intérieur de l'îlot, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement de lieux ;

Considérant que la démolition de l'annexe infractionnelle du rez-de-chaussée permettrait au logement de bénéficier d'un accès plus aisé au jardin ;

Considérant accessoirement que l'analyse du dossier a permis de révéler l'annexion du bâtiment arrière, issu du permis de 1905, à la parcelle arrière du n°30 de la rue de Suède ;

Considérant que l'aménagement des caves tend à proposer de l'espace de rangement privatif et commun pour les différents lots projetés en suffisance ;

Considérant que deux logements de 2 chambres se développant en duplex sont prévus aux étages ;



Considérant que la petite chambre du logement inférieur présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son insuffisance en éclairage naturel, que la dérogation nuit à son habitabilité ;

Considérant que cette même dérogation est présente pour l'ensemble des locaux habitables du logement supérieur, que ces derniers ne disposent pas non plus d'une hauteur sous plafond suffisante, dérogeant ainsi à l'article 4 du même règlement, que les dérogations sont très importantes (2,36m pour les chambres et 2,40m pour le séjour) ;

Considérant que ce non-respect des normes d'habitabilité du logement supérieur découle principalement de la rehausse du bâtiment réalisée sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été octroyé au préalable ;

Considérant, en effet, que le bâtiment a été rehaussé de deux étages, que son gabarit présente une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car sa hauteur excède les 3m par rapport à la construction adjacente la moins haute (4m) et excède la construction la plus haute en façade arrière ;

Considérant que le volume réalisé dénature totalement le gabarit initial de la bâtisse, surtout en sa partie arrière, et ne s'intègre pas à son environnement bâti immédiat, notamment par sa hauteur importante au regard de la bâtisse du n°78 de la rue ;

Considérant l'expression de la rehausse réalisée en façade avant du bâtiment, que celle-ci tend à reprendre la composition et les matériaux de la façade d'origine et s'intègre de façon relativement harmonieuse, que les châssis projetés pour cet étage ne respectent cependant pas le cintrage des baies ;

Considérant que les châssis aux étages inférieurs de la façade avant ne respectent pas les divisions, proportions et le matériau des menuiseries d'origine et altèrent l'expression générale de la façade ;

Considérant que, pour les mêmes raisons, l'actuelle ferronnerie du balcon appauvrit l'expression de la façade et un retour à sa composition d'origine serait nécessaire ;

Considérant que les photographies extérieures fournies laissent apparaître la présence d'un dispositif de climatisation d'air sur le balcon du 1<sup>er</sup> étage, qu'il y a lieu de s'assurer de sa suppression ;

Considérant que les actuelles menuiseries de la devanture commerciale portent atteinte à la composition architecturale de l'ensemble, qu'une proposition plus qualitative et respectueuse de la façade d'origine devrait être proposée ;

Considérant également que les enseignes projetées dérogent à l'article 46A du Règlement Communal sur les bâtisses ;

Considérant que le projet prévoit la suppression des cheminées dans les espaces des logements, qu'il y a lieu de s'assurer de la valeur patrimoniale des éléments de décor intérieurs (manteaux de cheminées, moulures aux plafonds, portes) et de les conserver, le cas échéant ;

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

Considérant dès lors qu'au vu des nombreux éléments repris dans cet avis, le projet nécessite des adaptations conséquentes afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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



## Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-97** : modifier la destination de commerce de l'entresol à espace de bureau pour le logement supérieur, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van de werkplaats op de tussenverdieping tot een kantoorruimte voor bovenwoning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel

**Chaussée de Waterloo 355**

Demandeur / Aanvrager : Madame Clara Putz

N° dossier : PU2024-97 / 13/AFD/1944870

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Zone de protection : /

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

application de la prescription particulière 3.5.1° 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 II**

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

art. 25 (Balcons et barres d'appui)

**Règlement Communal sur les Bâtisses RCB**

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier la destination de commerce de l'entresol à espace de bureau pour le logement supérieur, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Modifier la destination commerciale de l'entresol en espace bureau pour le logement supérieur ;
- Modifier le nombre et la répartition des logements :
  - o Aménager un logement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
  - o Aménager un logement 2 chambres aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et combles ;



- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Modifier des baies dans des murs porteurs ;
- Privatiser les escaliers communs à partir du palier du 2<sup>ème</sup> étage ;
- Créer des escaliers du 3<sup>ème</sup> étage vers les combles ;
- Modifier le garde-corps au 2<sup>ème</sup> étage ;
- Placer des fenêtres de toiture sur le versant avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant le rez-de-chaussée ne fait pas partie de la demande ;

Considérant qu'en situation existante de fait le bâtiment abrite 3 logements, que la présente demande de permis d'urbanisme propose de réduire ce nombre à deux ;

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

Considérant en effet que l'absence de possibilité d'un espace extérieur et la densité de la parcelle est moins propice à l'aménagement d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'un logement 1 chambre prend place au 1<sup>er</sup> étage, que cet espace est globalement conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme excepté pour la surface éclairante de la chambre arrière, que la dérogation est toutefois relativement faible et compensée par les qualités spatiales de la pièce ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour le deuxième logement au niveau du palier du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que les 2 chambres du duplex se situent au 3<sup>ème</sup> étage et que le séjour prend place au 2<sup>ème</sup> étage sous la forme d'un espace traversant ;

Considérant que le séjour présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois induite par la configuration des baies d'origine et est compensée par une surface généreuse (51,44m<sup>2</sup>) et une hauteur sous plafond importante (3,75m) ;

Considérant que les 2 chambres sous combles dérogent également audit article, que l'agrandissement des fenêtres de toiture permettrait de s'y conformer aisément ;

Considérant également que lesdites chambres présentent une hauteur insuffisante (2,44m) en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation nuit à leur habitabilité et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'accès aux chambres et à la salle de bain ne peut se faire qu'en passant sous l'escalier menant au grenier, que cette situation déroge à nouveau à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et ne répond pas au bon aménagement des lieux, que d'autres configurations sont possibles ;

Considérant que le plan du sous-sol n'a pas été fourni, que la division de l'immeuble devrait s'accompagner de l'aménagement d'un local de rangement privatif par logement et d'un local commun pour les vélos et poussettes, qu'il y a également lieu de visualiser l'emplacement des compteurs et de s'assurer de leur accessibilité en tout temps par l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

Considérant le reportage photographique intérieur fourni laisse apercevoir l'absence d'éléments de décors, que les cloisonnements projetés n'y portent dès lors pas atteinte ;

Considérant que le projet sollicite également de changement de destination de l'annexe de l'entresol liée au commerce en bureau attenant au logement supérieur, que cette modification ne soulève pas d'objection, qu'il y aurait lieu cependant d'indiquer l'appartenance du bureau sur les plans ;

Considérant que le bureau déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'un local accessoire au logement et disposant d'une superficie généreuse ;

Considérant que la demande concerne également le remplacement du garde-corps du balcon au 2<sup>ème</sup> étage par des ferronneries s'inspirant de celles d'origine, que cette modification permet une revalorisation bienvenue de la façade ;



Considérant que la composition proposée déroge à l'article 25 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 les fenêtres de toiture dérogent 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 peu perceptible depuis l'espace public et n'impacte pas l'architecture de l'immeuble ;

Considérant que les châssis des étages sont de teinte bleue foncée, que bien que cette situation semble ancienne, (déjà visible en 1996) la façade forme un ensemble néoclassique avec le n°357, qu'il y aurait lieu de retrouver l'harmonie des façades et de prévoir une teinte blanche pour les menuiseries ;

Considérant que le garde-corps du 1<sup>er</sup> étage a été remplacé par une ferronnerie ne respectant pas les caractéristiques d'origine, qu'il s'agit toutefois d'une situation ancienne, que le garde-corps a été remplacé sur l'ensemble des maisons et présente une intégration acceptable ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible à moyen sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'il serait bienvenu de prévoir la végétalisation extensive de la toiture de l'annexe, que cela permettrait également de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur ;

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 ;

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

- **Se conformer aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres du 3<sup>e</sup> étage ;**
- **Revoir la configuration de l'escalier menant aux combles afin de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le couloir d'accès aux chambres et à la salle de bain ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Fournir le plan du sous-sol, y prévoir un local de rangement privatif par logement et un local commun pour les vélos et poussettes, y représenter l'emplacement des compteurs et s'assurer de leur accessibilité en tout temps par l'ensemble des occupants de l'immeuble ;**
- **Prévoir une teinte blanche pour les châssis des étages de la façade avant ;**
- **Préciser l'appartenance du bureau à l'entresol sur les plans (accessoire au logement supérieur) ;**

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 –proposition PEB).

Les dérogations aux articles 4 (pour le bureau) et 10 (pour la chambre du 1<sup>er</sup> étage et le séjour du 2<sup>e</sup> étage) et aux articles 22 et 25 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-116** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de commerce de biens à petite restauration et le volume et installer une hotte non domestique / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond van goederenhandel naar snack en van het volume en het installeren van een niet-huishoudelijke afzuigkap

**Rue Coenraets 104**

**Demandeur / Aanvrager** : SALON DE THE S A N I A

N° dossier : PU2024-116 / 13/AFD/1947980

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

**DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme :**

art.4 (profondeur de la construction)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

**Règlement communal sur les bâtisses :**

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 : commerce au rez-de-chaussée et logement aux étages ;

Considérant que la présente demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de commerce de biens à petite restauration et le volume et installer une hotte non domestique et plus précisément :

- Changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de crèmerie/fromagerie à petite restauration (snack/salon de thé) ;
- Couvrir la cour et le jardin et y aménager une annexe pour le rez-de-chaussée commercial ;
- Placer une hotte non domestique et son conduit à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'installation d'une seconde hotte non domestique sans autorisation ;



- L'insalubrité de l'intérieur d'îlot dûe à la disposition (de droit) désastreuse des différents W.C. en extension à l'arrière de la bâtisse et de son mauvais entretien, créant des interstices propices à la prolifération des nuisibles ;
- Les possibles problèmes d'égouttage ;
- Les possibles nuisances générées par la hotte non domestique ;

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

Considérant la situation du bien à proximité d'un liseré de noyau commercial et d'un pôle commercial important (place de Bethléem) présentant de nombreux autres établissements de ce type, que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de magasin en snack et salon de thé est compatible avec les prescriptions de la zone mixte du PRAS ;

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

Considérant que la couverture de cour et du jardin déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et vient densifier un îlot déjà très dense et imperméable, mais que la situation de la bâtisse en angle d'îlot ne permettait pas d'avoir un espace extérieur de qualité au vu de son enclavement et de son manque d'ensoleillement, et que d'après les photographies aériennes historiques, cette couverture semble être en place depuis au moins 1971 (lanterneau visible sur Bruciel) ;

Considérant que l'extension du commerce ne soulève dès lors pas d'objection dès lors que la présence d'un espace extérieur attendant à une fonction commerciale est susceptible d'engendrer des nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la parcelle se situe en zone de risque d'inondation d'aléa moyen, qu'une réaction liée à l'enquête publique souligne de potentielles infiltrations d'eau et/ou problèmes d'égouttage, qu'afin de limiter ces impacts il convient de prendre les mesures nécessaires afin de prévoir une gestion optimale des eaux pluviales pour la parcelle, que la mise en œuvre d'une citerne et/ou d'une toiture végétalisée extensive permettrait de compenser la perte de pleine terre ;

Considérant que les aménagements intérieurs du commerce autres que la cour ne sont pas modifiés, qu'il n'y a pas de modification structurelle et que l'intégrité architecturale de la bâtisse est conservée ;

Considérant que le conduit d'évacuation de la hotte est prévu le long de la façade arrière, que celui-ci ne nuit pas à la fonction résidentielle des étages supérieurs ;

Considérant cependant que son conduit présente une hauteur insuffisante au niveau de la toiture, que pour se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, le conduit doit présenter une hauteur d'au moins 2.20m au-delà du niveau de la corniche ;

Considérant également que le conduit d'évacuation passe par les parties communes de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de le déplacer afin de passer uniquement dans les parties commerciales ;

Considérant que les plans ne fournissent aucune information relative au positionnement du caisson motorisé de la hotte, et qu'il y a lieu de le placer à l'intérieur du volume bâti afin d'éviter toute potentielle nuisance au regard des propriétés voisines en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une réaction émise lors de l'enquête publique signale la présence d'un deuxième conduit de hotte en situation existante, que cela constitue une situation infractionnelle, qu'un seul dispositif de hotte est suffisant au regard du projet, et qu'il convient de démanteler ce second dispositif dans les règles de l'art ;

Considérant également qu'une plainte relative au manque de salubrité de l'intérieur d'îlot a été émise, liée à l'interstice entre le WC suspendu au 1<sup>er</sup> étage et la nouvelle couverture de la cour, que cela attire les animaux nuisibles (pigeons, etc) et qu'il convient de prévoir une fermeture propre et pérenne de ce vide ;

Considérant que cette plainte porte également sur l'interstice entre le W.C. du 1<sup>er</sup> étage et celui du 2<sup>e</sup> étage, pour les mêmes conditions d'insalubrité, mais que cette partie du bâtiment ne fait pas partie de la présente demande ;

Considérant que les photos fournies à l'appui de la demande laissent apparaître le placement d'enseignes et de tentes solaires non conformes aux réglementations en vigueur, que ces éléments ne sont pas repris dans l'élévation projetée et qu'il est donc supposé qu'ils seront supprimés, qu'il y aura lieu de prévoir des enseignes et tentes solaires conformes, le cas échéant ;

Considérant que les encadrements des baies ont été peints en rouge, que cette teinte tranche démesurément avec l'architecture de la façade et qu'il y a lieu d'y retrouver une teinte claire ;



Considérant que la porte d'entrée du commerce a été remplacée par une porte en PVC blanc, que la porte d'origine présentait des qualités patrimoniales et que ce remplacement est regrettable et ne peut être accepté ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée semblent encore présents, que les élévations fournies ne représentent cependant pas les petits bois et ne sont pas légendées, qu'il y aurait lieu de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine ;

**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 citerne et/ou une toiture végétalisée extensive sur l'annexe arrière ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...)
- Rehausser le conduit d'évacuation de la hotte et s'assurer de sa bonne conformité à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses (2.20m de hauteur) et prévoir le caisson motorisé de la hotte à l'intérieur du volume bâti ;
- Supprimer le second conduit de hotte dans les règles de l'art ;
- Refermer l'espace entre la couverture de la cour et le volume du WC suspendu au 1<sup>er</sup> étage ;
- Déplacer le conduit d'évacuation de la hotte afin de ne pas passer par les parties communes de l'immeuble ;
- Maintenir les boiseries d'origine autour des baies du rez-de-chaussée et les prévoir de teinte claire ;
- Prévoir une porte d'entrée et des châssis en bois au rez-de-chaussée conformes aux caractéristiques d'origine ;
- Prévoir des enseignes et tentes solaires conformes aux réglementations en vigueur ;

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

Les dérogations aux articles 4 & 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 7.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-86** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume de la maison unifamiliale, aménager une terrasse et placer des panneaux solaires / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume van de eengezinswoning, jet aanleggen van een terras en het plaatsen van zonnepanelen

**Rue Africaine 20**

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, 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: /

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

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection du bien sis 23-25 rue Américaine (maison personnelle de l'architecte Victor Horta).

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

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

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

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

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

**DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur)

**Règlement Régional d'Urbanisme titre II :**

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 13 (Matériaux de couverture)

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

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

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

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



(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 ;  
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 24/10/2023 (pas d'objection majeure) ;  
Considérant que le bien se situe dans l'îlot délimité par les rues Américaine et Africaine et la chaussée de Charleroi, entièrement couvert par la zone de protection entourant la maison et l'atelier de l'architecte Victor Horta, classé patrimoine mondial par l'Unesco ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant qu'un vestiaire est aménagé à l'arrière de la cage d'escalier à la place de l'ancien accès vers le sous-sol ;



Considérant que la cuisine, la salle à manger et le salon sont aménagés au rez-de-chaussée, que ces pièces sont conformes aux normes d'habitabilité, que toutefois l'aménagement de la cuisine entraîne la suppression du manteau de cheminée de la pièce avant, que ces travaux ont déjà été réalisés et sont regrettables ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que cette seconde demande visait à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse ;

Considérant que cette deuxième version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 28/05/2024 libellé comme suit :

(...)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que, suite à ce deuxième avis, le demandeur a déposé un deuxième projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 15/07/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume de la maison unifamiliale, aménager une terrasse et placer des panneaux solaires et plus précisément :

- Ouvrir et agrandir des baies dans des murs porteurs ;
- Démolir l'escalier principal d'accès au sous-sol ;
- Couvrir la cour anglaise et intégrer la citerne au volume bâti ;
- Créer une lucarne en versant arrière ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe ;
- Placer des panneaux solaires ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024 ;

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 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 24/10/2023, toujours d'actualité pour la présente demande (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le projet maintient toujours le caractère unifamilial de la maison ;



Considérant que cette version du projet revoit l'aménagement du sous-sol et le dédie entièrement à des espaces non habitables (rangement, buanderie, espace technique et local vélos) plus adaptés aux conditions d'habitabilité de cet étage et à sa situation en zone d'aléa d'inondation faible selon la carte de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'au vu des fonctions techniques et secondaires des espaces au sous-sol, la suppression de la cage d'escalier principale d'origine y donnant accès et l'obturation de sa trémie au profit d'un accès exclusif par la porte latérale de service depuis l'entrée est acceptable ;

Considérant que ces espaces en sous-sol sont également accessibles par l'escalier extérieur existant situé au niveau de la terrasse au rez-de-chaussée ;

Considérant que la couverture de la cour anglaise est maintenue afin de relier l'espace résultant de la démolition de l'ancienne citerne aux autres espaces en sous-sol, que cette extension peut être acceptée en ce que la parcelle dispose d'un espace extérieur de grande profondeur, de pleine terre et végétalisé et que le projet prévoit l'installation d'un réservoir récoltant les eaux de pluie de 7,500L dans le jardin ;

Considérant de plus que cette couverture de la cour anglaise permet une meilleure liaison des espaces de séjour au rez-de-chaussée à la terrasse arrière ;

Considérant que les cloisonnements de la pièce avant ont été supprimés, que cette modification permet de retrouver un local pour les vélos dégagé et de taille généreuse ;

Considérant la perte de valeur esthétique du vestibule d'entrée suite à la suppression des décors muraux par l'obturation de la porte d'entrée de la pièce avant, qu'il serait bienvenu de les restituer ;

Considérant que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage a été légèrement réduite à une distance d'1,90m de la limite mitoyenne de gauche et également de 69cm en profondeur, que la rehausse mitoyenne qu'elle nécessite du côté droit déroge cependant toujours à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la terrasse du n°22 n'est pas conforme en profondeur au dernier permis délivré (PU2018-69), et devait être limitée à la profondeur de la petite annexe existante ;

Considérant que la réduction de la profondeur de la terrasse projetée à celle du n°22 (1,10m de profondeur) permettrait d'y aménager un petit balcon pour la chambre, de réduire la rehausse mitoyenne et de limiter ses potentielles nuisances sonores et visuelles ;

Considérant que les plateformes non accessibles autour de la terrasse sont traitées sous la forme de toitures végétalisées, que ces aménagements rencontrent la volonté communale et régionale en matière d'embellissement d'intérieurs d'îlots et de stimulation de la biodiversité ;

Considérant toutefois que le demandeur précise en séance que la structure de la toiture doit entièrement être refaite, qu'il y aurait dès lors lieu d'y prévoir une végétalisation semi-intensive ;

Considérant que le gabarit de la lucarne du versant arrière a été revu de sorte à se conformer à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que sa hauteur intérieure a été réduite au strict respect de la norme pour la hauteur sous plafond de la chambre à coucher (2,50m) ;

Considérant également que la façade de la lucarne a été reculée par rapport à la corniche et ne s'apparente plus à une rehausse de la façade arrière, que sa composition a été revue en s'alignant aux baies de étages inférieurs ;

Considérant dès lors que la volumétrie projetée est acceptable ;

Considérant qu'un bureau est aménagé dans la pièce avant des combles, que ce dernier dispose d'une éclairage naturel suffisant et que les nouvelles fenêtres de toiture installées sont conformes aux règlements en vigueur dans la zone, qu'elles sont axées aux baies de la façade avant ;

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

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'au vu des différentes modifications apportées dans cette version modifiée, le projet rencontre le bon aménagement des lieux ;



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

- Respecter l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;
- Limiter la profondeur de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage à 1,10m de profondeur et la rehausse du mur mitoyen en conséquence et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;
- Réaliser une toiture végétalisée semi-intensive sur l'annexe pour la zone de recul de la terrasse ;

Les dérogations à l'article 4 du Titre I et l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre avant du 2<sup>e</sup> étage avant et à l'article 13 Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



## Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-268** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras

**Rue de la Victoire 203**

Demandeur / Aanvrager : Madame Agnès Vermeiren

N° dossier : PU2022-268 / 13/AFD/1860125

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, 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

application de l'article 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

### **DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

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

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

#### **Règlement Communal sur les Bâtisses RCB**

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

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume construit, les façades avec réalisation de travaux structurels et créer une terrasse ;



Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 10/10/2023 libellé comme suit :

(...)

*Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;*

*Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/09/2023 ;*

*Considérant que le bien concerné par la demande se situe dans la partie centrale d'un îlot peu construit, que sa situation lui permet de bénéficier d'une parcelle particulièrement profonde ;*

*Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble (R+2+T) la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que les aménagements projetés soulèvent toutefois des remarques ;*

*Considérant que la division implique des modifications importantes au niveau de la cage d'escalier commune, qu'au niveau du rez-de-chaussée, la cage d'escalier d'accès au sous-sol est cloisonnée et privatisée au profit du logement inférieur ;*

*Considérant que l'accès aux compteurs placés sous la cage d'escalier se fait désormais en passant par l'escalier de service, qu'aucune cave commune (local vélos/poussettes) ni d'espace de rangement privatif n'est prévu, que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*

*Considérant que le premier logement s'étend du sous-sol à la pièce à l'entresol de l'annexe de gauche, que l'entrée se fait au droit de la cage d'escalier privatisée au rez-de-chaussée, qu'elle débouche sur un hall dans la pièce annexe avec l'escalier privatisé qui distribue le sous-sol et un nouvel escalier en colimaçon qui distribue la pièce à l'entresol ;*

*Considérant que la cuisine est aménagée dans la prolongation de ce hall d'entrée, que les pièces de séjour et salle à manger s'étendent sur les 3 pièces en enfilade, que ces pièces de vie ne présentent pas de dérogation aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;*

*Considérant que la chambre principale est aménagée dans la pièce arrière du sous-sol et que la salle de bain est aménagée dans la pièce latérale dans la prolongation de l'escalier ;*

*Considérant que la chambre est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, que toutefois la profondeur très réduite de la cour basse ne permet pas à cette pièce de vie de bénéficier d'un dégagement visuel suffisant et d'un éclairage naturel qualitatif, que cette situation est accentuée par la présence d'une passerelle d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée enclavant encore d'avantage l'espace de la cour ;*

*Considérant qu'au vu de la profondeur du jardin, il y aurait lieu de revoir l'emprise de la cour anglaise (agrandissement de la profondeur ou création de paliers végétalisés) de la chambre afin d'en améliorer l'habitabilité ;*

*Considérant que la partie avant du sous-sol est investie par un bureau dépendant du logement ainsi qu'une buanderie, que le bureau présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la surface éclairante dont il bénéficie est largement inférieure aux 1/5ème de la superficie de la pièce ;*

*Considérant que cette pièce, de par sa position semi-enterrée et exposée aux nuisances la voirie, se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie, qu'il y aurait lieu de limiter la privatisation du sous-sol en supprimant le bureau et la buanderie et en prévoyant une cave par logement et un local vélos/poussettes commun ;*

*Considérant qu'une 2ème chambre est aménagée à l'entresol, qu'elle présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50 m imposés (2,40m) ainsi qu'une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) ;*

*Considérant qu'au vu de la mauvaise habitabilité de la pièce, il est difficilement envisageable d'y aménager un local habitable ;*

*Considérant qu'un logement 1 chambre est aménagé au 1er étage, que cette typologie n'est envisageable qu'avec la construction d'un volume d'annexe qui s'étend sur toute la largeur de la façade arrière ;*

*Considérant que cette construction est dérogoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen du n°201, que toutefois l'impact sur*



*cette propriété est limité, que cette annexe semble ancienne et est visible sur des images aériennes depuis au moins 1977 (Bruciel) ;*

*Considérant que les pièces de jour sont aménagées dans les pièces avant, que la cuisine présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle possède une surface inférieure aux 8m<sup>2</sup> imposés (6,8m<sup>2</sup>), que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y aurait lieu d'ouvrir la cloison vers la cuisine pour supprimer l'insuffisance de superficie et de se rapprocher d'une surface éclairante conforme ;*

*Considérant qu'une chambre est aménagée dans la pièce arrière-centrale, qu'un bureau prend place dans l'annexe, que de ce fait la chambre bénéficie d'un éclairage de second jour et présente donc une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;*

*Considérant que la salle de bain prend place dans la pièce d'annexe de gauche, qu'elle est accessible via un escalier qui, au vu du reportage photographique, semble d'époque et qui témoigne de l'ancienneté de l'annexe ;*

*Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du 2ème étage au profit du triplex 3 chambres, que les pièces de jour sont aménagées au 2ème étage, qu'elles présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine, qu'elle est compensée par une superficie généreuse (55,3 m<sup>2</sup>) et une hauteur sous plafond importante (3,30 m) et qu'elle est donc acceptable ;*

*Considérant que le séjour en façade arrière bénéficie d'un accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe du 1er étage, que celle-ci déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond ;*

*Considérant que la terrasse s'implante contre un mur de clôture existant à droite, que la hauteur de ce mur est insuffisante pour limiter les vues vers le voisin de droite ;*

*Considérant que la chambre principale est aménagée en façade avant au 3ème étage, qu'elle présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y a lieu de prévoir une fenêtre de toiture qui permet d'atteindre une superficie éclairante conforme ;*

*Considérant qu'une salle de bain est aménagée dans la pièce dans la prolongation de la cage d'escalier, que cette pièce présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle ne possède pas une hauteur sous plafond de 2,20 m sur toute sa surface, que toutefois cette dérogation est partielle (partie sous combles) et que le reste de la pièce présente une hauteur de 2,50 m ;*

*Considérant que la pièce arrière des combles est scindée pour aménager une 2ème chambre, un espace de rangement et une nouvelle circulation qui donne accès aux combles ;*

*Considérant que cette 2ème chambre est conforme aux normes d'habitabilité, que cependant la création du local de rangement empiète fortement sur cet espace et la rend peu praticable comme en témoigne l'aménagement du plan ;*

*Considérant que la suppression de l'espace de rangement au profit d'une cave au sous-sol permettrait de proposer une chambre avec de meilleures qualités spatiales ;*

*Considérant qu'une 3ème chambre est aménagée sous les combles ainsi qu'une salle de douche et une pièce de rangement, que la salle de bain présente à nouveau une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle ne possède pas une hauteur sous plafond de 2,20 m sur toute sa surface ;*

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

*Considérant que les typologies projetées répondent sur le principe à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) en ce qu'il est proposé une majorité de logements de plusieurs chambres, que le projet nécessite toutefois des adaptations importantes afin de répondre au bon aménagement des lieux ;*



*Considérant que la façade néoclassique de teinte blanche à l'origine a été peinte en prévoyant une teinte terracotta, que cette modification est peu respectueuse de l'expression architecturale d'origine ;*

*Considérant enfin qu'il y aurait lieu d'adapter le projet afin de rencontrer les impératifs de sécurité du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, que l'avis défavorable ne permet pas de poursuivre favorablement la demande ;*

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 23/04/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume construit, les façades avec réalisation de travaux structurels et créer une terrasse et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement dont :
  - 1 logement de 1 chambre au sous-sol, rez-de-chaussée et entresol ;
  - 1 logement de 1 chambre au 1er étage ;
  - 1 logement de 3 chambres aux 2ème, 3ème et 4ème étages ;
- Aménager un escalier entre le rez-de-chaussée et l'entresol ;
- Supprimer un escalier entre les 3ème et 4ème étages et en aménager un nouveau ;
- Rehausser les annexes arrière d'un étage ;
- Agrandir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse au 2ème étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2024 au 25/09/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 18/09/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que cette 2ème version du projet maintient le nombre de logements proposé initialement, que les modifications au niveau de la cage d'escaliers commune sont maintenues, qu'au niveau du rez-de-chaussée, la cage d'escalier d'accès au sous-sol est cloisonnée ;

Considérant que l'accès aux compteurs placés sous la cage d'escalier se fait toujours en passant par l'escalier de service, qu'aucune cave commune (local vélos/poussettes) n'est prévue, que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le premier logement s'étend du sous-sol à la pièce à l'entresol de l'annexe de gauche entre le rez-de-chaussée et 1er étage, que ce logement voit son nombre de chambres réduit à 1 ;

Considérant en effet que la pièce de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage est désormais dédiée à un espace de rangement privatif ;

Considérant que l'unique chambre du logement se situe dans la pièce arrière du sous-sol, qu'aucune modification n'est proposée par rapport à la version précédente pour améliorer son dégagement visuel et son éclairage naturel ;

Considérant qu'au vu de la profondeur du jardin, l'augmentation de l'emprise de la cour anglaise (agrandissement de la profondeur ou création de paliers végétalisés) ou pour le moins la suppression des rangements contre le mitoyen de droite, de l'escalier menant au jardin et des passerelles surplombant la cour est impérative afin d'améliorer l'habitabilité de la chambre ;

Considérant également la présence de la nappe phréatique à 18m de profondeur et la présence d'une citerne de récupération des eaux pluviales de grande capacité permettant de limiter les risques d'inondation et rendant acceptable la présence d'une chambre au sous-sol arriéré moyennant les aménagements précités ;

Considérant que le bureau est maintenu dans la partie avant du sous-sol, que cette pièce n'est pas propice à l'aménagement d'une pièce de vie (déficit en éclairage, proximité avec la voirie,...), qu'il y aurait lieu d'y prévoir un local vélos/poussettes commun ;

Considérant également que seules 2 caves privatives sont prévues pour les 3 logements projetés ;

Considérant que la présence de décors intérieurs au rez-de-chaussée rend complexe la liaison de cet étage avec le 1er étage, que l'aménagement d'une chambre principale en façade avant au rez-de-chaussée et l'amélioration significative de l'habitabilité de la chambre du sous-sol permettrait d'aménager un logement de 2 chambres de qualité ;



Considérant que le logement 1 chambre est maintenu au 1<sup>er</sup> étage, que les aménagements intérieurs sont inchangés par rapport à la précédente demande, que la cuisine et le séjour présentent toujours respectivement une dérogation à l'article 3 et à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que la terrasse s'implante contre un mur de clôture existant à droite, que la hauteur de ce mur est insuffisante pour limiter les vues vers le voisin de droite ;

Considérant qu'il est prévu d'y ajouter un brise-vue afin d'obtenir une hauteur suffisante de 1,90m, que toutefois il ne s'agit pas d'un dispositif pérenne et que celui-ci enclave la propriété mitoyenne ;

Considérant que l'aménagement proposé pour le duplex supérieur est identique à la demande de permis précédente, que les sanitaires présentent toujours une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la remarque de la commission de concertation sur l'emprise du local de rangement est maintenue au vu du fait que sa suppression au profit d'une cave au sous-sol permettrait de proposer une chambre avec de meilleures qualités spatiales ;

Considérant également l'absence de coupe dans l'escalier menant aux combles, que ce dernier ne semble pas disposer d'une échappée conforme à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la modification de la teinte de la façade avant et la peinture des éléments en pierre naturelle est maintenue, que cette transformation est peu respectueuse de l'expression architecturale d'origine ;

Considérant accessoirement 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 en conclusion de ce qui précède qu'hormis la suppression de la chambre à l'entresol, la proposition d'un brise vue pour la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, la modification de certains accès pour répondre aux remarques du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente et l'ajout d'une cave au sous-sol, aucune modification significative n'a été apportée au projet, que la plupart des remarques de la commission de concertation précédente reste d'actualité ;

Considérant également que la division de l'immeuble en 3 logements dont 2 logements d'une seule chambre ne répond pas à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

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



Point 9.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-12** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel

**Rue d'Ecosse 87**

**Demandeur / Aanvrager** : DAREPI - S.P.R.L. (Madame Emilie DEROM)

N° dossier : PU2024-12 / 13/AFD/1930296

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 126§11 (MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

**DEROGATIONS :**

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

- art.6 (toiture – lucarne)

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

- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- art.8 (WC)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, 2 commerces au rez-de-chaussée, 2 logements par étage du 1er au 3ème étage, mansardes et grenier sous les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-103) visant à changer la destination du sous-sol, du rez-de-chaussée commercial et des combles ainsi que le nombre et la répartition des logements avec augmentation du volume, que ce permis refusé suite à l'absence de réaction de la part du demandeur à la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire sur base de l'avis du Collège du 09/02/2017, a été notifié en date du 28/04/2021 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme (PU2021-223) visant à modifier la destination des deux commerces au rez-de-chaussée en un logement, le nombre de logements, la façade avant et le volume et effectuer des travaux structurels, que ce permis également refusé suite à l'absence de réaction de la part du



demandeur à la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire sur base de l'avis de la Commission de concertation du 21/12/2021, a été notifié en date du 11/07/2022 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 15/12/2022 pour :

- La modification du nombre et de la répartition des logements ;
- Le changement de destination d'une partie des sous-sols (caves) et des rez-de-chaussée (commerces) en deux logements ;
- Le changement de destination des combles (mansardes et greniers) en deux logements ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- La modification du volume bâti par la construction de deux lucarnes en versant arrière de la toiture ;
- La mise en œuvre de travaux de nature structurelle, nécessitant la solution de problèmes de stabilité, par la construction des deux lucarnes évoquées supra et de deux escaliers reliant les rez-de-chaussée aux sous-sols ;
- Le maintien, en connaissance de cause, de ces actes et travaux jusqu'à ce jour.

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

- modifier les portes d'entrée des commerces (n°83 et 87) ;
- diviser les vitrines des commerces et ajouter des petits bois ;
- agrandir les commerces en fermant la partie de la cour couverte par les annexes suspendues ;
- créer deux escaliers reliant les commerces du rez-de-chaussée aux caves à l'avant du sous-sol ;
- étendre chaque logement des étages à une partie des anciens communs (couloirs et WC suspendus) ;
- réduire la surface des chambres des logements des étages par l'aménagement de salles de douche ;
- étendre le logement de droite du 3<sup>e</sup> étage aux combles afin de créer un duplex de 3 chambres ;
- construire une lucarne en versant arrière droit ;
- créer un escalier reliant le 3<sup>e</sup> étage du duplex aux combles ;
- créer une mezzanine pour du rangement dans les combles et un escalier pour y accéder ;
- agrandir et ouvrir des baies ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 04/09/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les portes d'entrée des commerces diffèrent du dessin du PU1911-41 mais qu'elles s'intègrent, par leurs caractéristiques (imposte avec double cadre, relief des menuiseries) harmonieusement au reste de la façade et sont dès lors acceptables ;

Considérant que les vitrines des commerces d'origine sont remplacées par des menuiseries en bois s'en inspirant et proposant une composition avec imposte et petits bois ajoutés, que cette modification s'intègre harmonieusement au reste de la façade ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée est conforme au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que l'aménagement proposé, notamment la condamnation par un châssis fixe de l'accès à la cour à partir du hall d'entrée des logements, n'offre désormais d'accès à la cour que par les commerces qui la partagent à l'exclusion des autres résidents ;

Considérant que cette cour commune ne peut être exploitée à des fins commerciales afin de préserver l'intérieur de l'îlot de toute nuisance ;

Considérant que l'aménagement des caves d'origine en caves communes (local à poubelles, à vélos et pour les compteurs) et privatives à l'arrière du sous-sol est bienvenu, mais que la division en 8 caves privatives pour 6 logements est excessive et que certaines caves plus petites que les autres peuvent bénéficier d'une redistribution en 6 caves ;

Considérant que le PU1911-41 renseigne pour chaque magasin un escalier situé à l'avant, que le projet prévoit de les supprimer pour créer deux escaliers vers le sous-sol situés à l'arrière de la pièce avant des commerces, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la modification de la répartition des logements et des communs aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages permet d'aménager des salles de douche et WC commodes pour chaque logement, ce qui constitue une amélioration par rapport à la situation de WC communs par pallier décrite dans le PU1911-41 ;

Considérant qu'à la suite de ces aménagements, les surfaces de plancher des chambres des appartements de gauche des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ont été réduites et qu'elles dérogent à l'article 3 (normes minimales de superficie) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois les modifications par rapport à la



situation légale sont minimales et que les dérogations sont raisonnables et ne portent pas démesurément atteinte à l'habitabilité de ces pièces de vie ;

Considérant que la création d'un escalier et l'aménagement des combles permet la création d'un logement de 3 chambres ce qui rencontre la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants et contribue à la mixité des types de logement au sein de l'immeuble ;

Considérant toutefois que la lucarne construite en versant arrière droit déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme car elle dépasse de plus de 2m la hauteur du profil mitoyen le plus haut, que sa position le long de la limite parcellaire et en surplomb des fenêtres de toiture des constructions voisines engendre des vues préjudiciables et non conformes au Code Civil, qu'il y a dès lors lieu de la supprimer ;

Considérant que la cuisine, la salle à manger et le salon aménagés dans les combles sont conforme *a minima* à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (c'est-à-dire que leur hauteur minimum sous plafond (2m30) porte exactement sur la moitié de la superficie de plancher), que la suppression de la lucarne peut être compensée par la réduction ou la suppression de la mezzanine destinée au rangement ;

Considérant que l'ouverture et l'agrandissement des baies ainsi que l'aménagement de fenêtres de toiture, tels que représentés en plan, permet un éclairage naturel des nouveaux locaux habitables conforme aux normes du Règlement régional d'urbanisme, et ce malgré la suppression de la superficie nette éclairante de la lucarne ;

Considérant que la chambre sous combles en versant avant déroge légèrement à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est très faible et est acceptable pour une 3<sup>e</sup> chambre ;

Considérant l'absence de sas entre le WC et le séjour en dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'une révision des aménagements de la salle de bain en intervertissant le WC et les lavabos et l'ajout d'une cloison dans le hall de nuit permettrait de s'y conformer ;

Considérant que la végétalisation de la toiture des annexes (anciens couloirs et WC suspendus) est bienvenue et contribue, avec la citerne existante, à la gestion des eaux pluviales de l'immeuble ;

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:**

- ne pas utiliser la cour à des fins commerciales ;
- aménager 6 caves privatives au lieu de 8 ;
- supprimer la lucarne et revoir l'aménagement des locaux habitables sous les combles en conformité avec les normes d'habitabilités décrites au Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- réaliser la toiture végétalisée extensive pour l'annexe des WC ;
- se conformer à l'article 8 du titre II pour le WC du dernier étage ;
- 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, proposition PEB, formulaire statistique).

Les dérogations à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-126** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van terrassen

**Rue Guillaume Tell 47**

Demandeur / Aanvrager : Madame Aïda Benaïssa

N° dossier : PU2024-126 / 13/AFD/1948903

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, 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)

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

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

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

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

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement régional d'urbanisme, titre I :**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

#### **Règlement régional d'urbanisme, titre II :**

art.10 (superficie nette éclairante)

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 ;

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

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

- Diviser la maison unifamiliale en trois appartements : 1 studio au rez-de-chaussée, 1 studio au 1<sup>er</sup> étage et 1 duplex de 2 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Modifier toutes les baies en façade arrière, sauf l'accès à la cour commune : ouverture dans le mur porteur, modification des linteaux de cintré à droit ;
- Supprimer une cheminée ;
- Supprimer le WC de la cour ;
- Couvrir une partie de la cour ;
- Aménager deux lucarnes : une à l'avant et une à l'arrière ;



- Construire une structure en façade arrière pour supporter les nouveaux balcons ;
- Modifier les menuiseries de la porte d'entrée, de la fenêtre du rez-de-chaussée et du soupirail ;
- Aménager deux balcons à l'arrière de la bâtisse aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024 ;

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

Considérant que la division de cette maison unifamiliale propose une majorité de logements de très petite taille (studios) et ne rencontre pas de la sorte 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 qu'au vu de la faible largeur de la maison (4.75m), la division en 3 unités semble peu adaptée à la morphologie du bâti et ne permet pas de créer des logements disposant de belles qualités spatiales ;

Considérant les dérogations à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme montrant que les 3 logements ne répondent pas aux normes d'habitabilité des logements en termes d'éclairage naturel ;

Considérant que la dérogation est due à la suppression du caractère traversant des deux pièces historiques, que les cloisonnements projetés pour les sanitaires subdivisent de plus la pièce arrière en petits locaux présentant peu de qualités spatiales ;

Considérant que les modifications prévues pour la plupart des baies arrière devraient permettre de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la présence d'une porte entre la partie sanitaires/cuisine et la partie séjour ne permet plus de considérer les logements comme étant indifférenciés, induit des espaces de couloir résiduels dans des étages ne disposant déjà que de superficies restreintes, que les pièces de vie qui en résultent sont étriquées ;

Considérant également que l'aménagement d'un séjour mono-orienté sur la voirie au rez-de-chaussée, avec les problèmes de nuisances sonores et d'intimité que cela implique, est peu souhaitable ;

Considérant que l'aménagement du duplex au 2<sup>e</sup> étage et combles génère également une dérogation pour l'éclairage naturel de toutes les pièces de vie, que si la dérogation est relativement faible et acceptable pour l'étage du séjour, elle ne peut être tolérée pour les chambres dans lesquelles de nouvelles lucarnes sont projetées ;

Considérant que la création du duplex nécessite une augmentation volumétrique non négligeable afin de pouvoir aménager les chambres sous combles qui ne permet malgré tout pas d'offrir des conditions d'habitabilité optimales au logement ;

Considérant de plus que la matérialité des lucarnes, en panneaux fibro-ciment noir ou anthracite avec des menuiseries en aluminium noir ou anthracite nuit à l'harmonie de la façade et ne s'intègre ni dans le style (traditionnel ouvrier), ni dans les alignements verticaux ou horizontaux de la façade ;

Considérant la configuration la situation de la parcelle proche d'un angle et avec relativement peu de profondeur de jardin, que les balcons projetés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages dérogent à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ajoutent des constructions supplémentaires créant un vis-à-vis problématique vers la cour des immeubles sis rue Guillaume Tell, 41-45 et sis rue Théodore Verhaegen, 65 ;

Considérant que la création de ces balcons nécessite des rehausses du mur mitoyen de droite afin de limiter les vues préjudiciables, qu'il est proposé réaliser les rehausses le biais de brise-vues en acier et lattes de bois ajourées, que ces dispositifs ne sont pas pérennes, induisent à nouveau une dérogation pour la profondeur des constructions et se font au détriment de la vue, de l'intimité et de l'ensoleillement de la propriété mitoyenne ;

Considérant de plus qu'une couverture de la cour partielle est proposée afin d'y aménager un local vélos commun, que celle-ci induit de nouvelles dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et imperméabilise encore d'avantage la parcelle ;

Considérant que le nouveau châssis en bois du rez-de-chaussée ne respecte pas la composition du châssis d'origine, que les menuiseries du soupirail et de la porte d'entrée sont remplacées en PVC, que ces modifications appauvrissent l'esthétique générale de la façade ;

Considérant de plus qu'il est prévu de peindre les seuils des fenêtres en pierre naturelle, que cette modification banalise l'expression de la façade et n'est pas acceptable ;



Considérant que la faible superficie de l'immeuble (186,9m<sup>2</sup>) malgré l'ajout de lucarnes et sa configuration (pièce arrière très étroite) se prête peu à une division en plusieurs logements, que le maintien d'une maison unifamiliale est souhaitable ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux en termes de densité, de respect de la morphologie de l'immeuble et de son identité architecturale et d'amélioration des qualités de l'intérieur de l'îlot, que le nombre important de dérogations atteste de la faible qualité des logements proposés ;

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



## Point 11.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-5** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras

**Rue Théodore Verhaegen 166A**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Claus Wagner

N° dossier : PU2024-5 / 13/AFD/1929375

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

### **DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

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

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, ainsi que le long d'une voirie régionale ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements avec rez-de-chaussée commercial dans le bâtiment avant, maison unifamiliale dans le bâtiment arrière ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 22/04/2009, référencé PV13020/09 pour :

- De nombreuses modifications de volume dans le bâtiment avant et arrière ;
- Aménagement de toitures plates en terrasses ;
- Modifications des caractéristiques urbanistiques en façade arrière et au niveau du bâtiment arrière ;
- Subdivision de la maison arrière en plusieurs logements ;
- Construction d'un abri de jardin de plus de 9m<sup>2</sup> en fond de parcelle

Considérant que ce PV de 2009 fait le constat d'infractions maintenues et déjà relevées dans un procès-verbal antérieur, référencé PV13-235-90 et dressé en 1990 ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse pour le logement du 2<sup>e</sup> étage et plus précisément :

- Ouvrir des baies intérieures et en façade arrière (régularisation) ;
- Accroître le volume à l'arrière du logement au droit des constructions voisines (régularisation) ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage (régularisation) ;
- Rehausser le mitoyen avec le n°164 sur toute la profondeur de la terrasse (régularisation) ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024 ;

Considérant qu'une analyse approfondie de la demande révèle la modification du compartimentage au sein de l'immeuble, que la demande par conséquent nécessite l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente et que les formulaires relatifs à la demande d'avis n'ont pas été fournis à l'appui de la demande ;

Considérant que la demande vise principalement à supprimer une partie des actes réalisés en infraction et à en régulariser d'autres pour le logement au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment avant ;

Considérant que, par rapport à la situation de droit, les 2 chambres ont été déplacées en façade avant ;

Considérant que la chambre à coucher principale déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son éclairage naturel est insuffisant mais que la situation peut être tolérée car la dérogation découle principalement de la configuration d'origine de la baie en façade avant et est compensée par une relativement grande hauteur sous plafond (2,65m) et une superficie généreuse ;

Considérant que le séjour est prévu en façade arrière, que ses conditions d'habitabilité, notamment d'éclairage, sont améliorées par l'agrandissement des baies intérieures et des baies de la façade arrière ;

Considérant que le permis PU1980-3 prévoyait la construction d'une annexe dans la prolongation de la travée de gauche, que celle-ci a été démolie et remplacée par une terrasse depuis de nombreuses années ;

Considérant que cette dernière déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car elle excède en profondeur les deux constructions voisines pour devenir l'élément de plus profond à cet étage ;

Considérant cependant que cette terrasse est acceptable en ce qu'elle s'adosse au mur mitoyen de gauche autorisé par le permis d'urbanisme précité (PU 1980-3) ;

Considérant que le volume infractionnel prolongeant la travée de droite a été supprimé afin de revenir à la configuration d'origine ;

Considérant que les cheminées intérieures ont été démolies, qu'il s'agit un acte regrettable ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière se fait actuellement au niveau de la façade avant, qu'il est prévu de la dévier afin de rejoindre la gaine de la salle à manger, que cette modification est bienvenue mais qu'il y a lieu de s'assurer de la conformité à l'article 62 du Règlement Régional sur les Bâtisses pour la hauteur du conduit de cheminée en toiture ;

Considérant qu'il serait préférable de déplacer la chaudière afin qu'elle ne soit pas située dans une chambre pour des raisons de nuisances sonores et de sécurité incendie ;

Considérant que la façade avant est inchangée dans les élévations projetées, que le reportage photo laisse apercevoir que les châssis du 2<sup>e</sup> étage sont de 2 teintes différentes (blanc et brun), qu'il y a lieu d'harmoniser la teinte des menuiseries et de prévoir des châssis de teinte brune pour l'ensemble ;

Considérant également qu'il y a lieu de supprimer le caisson à volets visible sur le châssis de gauche ;

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

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

- Fournir les formulaires de demande d'avis et de fiche descriptive du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;
- Déplacer la chaudière afin qu'elle ne se situe pas dans une chambre et se conformer à l'article 62 du Règlement Régional sur les Bâtisses pour son évacuation ;
- Supprimer le caisson à volets de la fenêtre de gauche et prévoir des châssis en bois de teinte brune uniforme pour l'ensemble des châssis de la façade avant ;
- 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, formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente + fiche descriptive).**

**Les dérogations à l'article 4 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 12.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-107** : (dé)placer des installations techniques et réaliser des travaux structurels / het (ver)plaatsen van technische voorzieningen en het uitvoeren van structurele werken  
**Rue Maurice Wilmotte 14**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur et Madame David Amory et Ariel Cohen-Solal  
 N° dossier : PU2024-107 / 13/AFD/1946807

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

**DEROGATIONS :**

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

- art.6 (toiture - éléments techniques)

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 du patrimoine architectural ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-103) visant à modifier le volume et la façade du logement unifamilial, aménager une terrasse et placer des installations techniques dans la zone de cours et jardins, que ce permis a été notifié en date du 23/12/2020 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis, qu'en effet :

- les deux unités d'air conditionné du rez-de-chaussée n'étaient pas positionnées contre la façade latérale de l'annexe et ne bénéficiaient pas d'une isolation acoustique ;
- une modification de l'escalier menant aux combles depuis le troisième étage et une modification de volume entre ces deux niveaux ont été réalisées ;

Considérant que la présente demande vise à (dé)placer des installations techniques et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- déplacer les 2 unités d'air conditionné du rez-de-chaussée ;
- placer 2 nouvelles unités d'air conditionné sur la terrasse du 3<sup>e</sup> étage ;
- supprimer une partie du plancher du grenier ;



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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que les 2 unités d'air conditionné du rez-de-chaussée sont déplacées de la façade latérale de l'annexe au mur mitoyen, que les demandeurs justifient cet acte en affirmant qu'ainsi, le bruit des installations n'est plus dirigé vers le voisin mais vers leur propre habitation en intérieur d'îlot ;

Considérant que les demandeurs décrivent deux mesures supplémentaires pour réduire le niveau de bruit des unités :

- le choix de placer des unités d'une puissance supérieure à ce qui est strictement nécessaire pour assurer la climatisation des pièces et de les faire tourner à un pourcentage moindre de leur puissance nominale ;
- le placement d'un coffre en bois ajouré qui agit comme un caisson anti-bruit et réduirait le bruit des climatiseurs de 10 à 30% selon la note explicative ;

Considérant toutefois que ces mesures ne permettent pas de prévenir les nuisances vibratoires des installations suspendues au mur mitoyen, qu'il y a dès lors lieu de se conformer strictement aux plans et impositions du PU2020-103 et de placer les unités d'air conditionné sur la façade latérale de l'annexe ;

Considérant que le choix de faire tourner les installations à un pourcentage moindre de leur puissance nominale et de les placer à l'intérieur du caisson anti-bruit décrit dans la note explicative permet de réduire le bruit aérien dirigé vers le voisin ;

Considérant que le placement de 2 nouvelles unités d'air conditionné sur la terrasse du 3<sup>e</sup> étage déroge à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que le placement de ces dispositifs contre le mur mitoyen soulève les mêmes remarques qu'au rez-de-chaussée, qu'il y a lieu de les déplacer contre la façade latérale du logement ou contre le garde-corps plein de la terrasse, à distance de la limite mitoyenne et dans un caisson acoustique ;

Considérant que les travaux d'aménagement de la mezzanine sous les combles et son accès par une échelle de meunier sont acceptables à condition de conserver l'utilisation de la mezzanine sous les combles comme grenier, qu'en raison de sa faible hauteur sous plafond, celle-ci ne peut en aucun cas servir de local habitable ou non habitable au sens décrit dans le Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître que la zone de cours et jardins a été revêtue d'un gazon synthétique, que cette modification déroge à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer et de prévoir au moins 50% de pleine terre plantée ;

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:**

- **placer les unités d'air conditionné du rez-de-chaussée sur la façade latérale de l'annexe et dans les caissons anti-bruit décrits dans la note explicative ;**
- **déplacer les 2 unités d'air conditionné de la terrasse du 3<sup>e</sup> étage contre le garde-corps plein ou la façade latérale du logement, à distance de la limite mitoyenne, dans un caisson anti-bruit ;**
- **conserver l'utilisation de la mezzanine sous les combles comme grenier ;**
- **prévoir au moins 50% de pleine terre plantée dans la zone de cours et jardins conformément à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;**

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

**La dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordé pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 13.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-122** : modifier les aménagements intérieurs avec modifications structurelles, le volume et la façade, aménager une terrasse et installer des panneaux solaires / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, en een terras aanleggen en het plaatsen van zonnepanelen

**Rue de la Glacière 22**

**Demander / Aanvrager** : BBR Belgium (Monsieur Christian STENUIT)

N° dossier : PU2024-122 / 13/AFD/1948381

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal 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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

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

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

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

**DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme, titre I :**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

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

art. 7 (Gabarit des constructions)

art. 11 (Couverture des constructions)

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

art. 13 (Matériaux de couverture)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, bureaux au rez-de-chaussée et aux étages et greniers sous combles (bâtiment avant, non compris dans la demande) et caves au sous-sol, bureaux, archives et salle de réunion au rez-de-chaussée et bureaux et salle de réunion aux étages (du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 2023-143) visant à construire une extension du bâtiment BC2 au niveau du 5<sup>e</sup> étage pour créer une cuisine et un réfectoire avec aménagement d'une



terrasse, d'une toiture verte et de bacs pour un potager, que ce permis a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en date du 10/10/2023 ;

Considérant que le demandeur a sollicité la suspension de l'instruction de sa demande en vue de déposer un projet modifié en vertu de l'article 126/1 du Cobat en date du 2/11/2023, qu'en l'absence de documents introduits endéans les 6 mois de la demande de suspension, la demande a été déclarée caduque en date du 16/05/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec modifications structurelles, le volume et la façade, aménager une terrasse et installer des panneaux solaires photovoltaïques et plus précisément :

- Aménager une trémie et un escalier entre le R+4 et le R+5 (nouvelle extension) ;
- Démolir une extension technique en R+5 ;
- Construire un volume en R+5 ;
- Créer une extension de la façade nord avec le nouveau volume en R+5 ;
- Créer une nouvelle terrasse en R+4 ;
- Installer des panneaux solaires photovoltaïques sur une partie de la toiture en R+4 ;
- Installer des panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture de l'extension du R+5 ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/08/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'il s'agit de l'immeuble en « U » situé en intérieur d'îlot (bâtiment BC2) dont l'accès se fait via l'entrée cochère de l'immeuble situé rue de la Glacière 22/24 ;

Considérant également que le projet est soumis aux charges d'urbanisme en vertu de l'article 100 du CoBAT et de l'AG du 26/09/2013 ;

Considérant que le but du projet est, dans le cadre du renouvellement nécessaire du revêtement de toiture, de développer un concept s'inscrivant dans une démarche de développement durable avec la proposition de végétaliser une grande partie de la toiture existante et d'y placer des panneaux photovoltaïques performants ;

Avis défavorable minoritaire de la Direction de l'Urbanisme et de la Direction du Patrimoine Culturel :

Considérant la présence, en situation existante, de panneaux solaires photovoltaïques, d'installations techniques et d'un volume en extension sur la toiture, que le projet prévoit de les supprimer ;

Considérant que l'immeuble est situé en intérieur d'îlot et qu'une rehausse à cet endroit n'est pas souhaitable ;

Considérant en effet que le gabarit existant légalement composé d'une toiture plate est déjà en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Règlement régional d'urbanisme, que l'ajout d'un étage supplémentaire accentue de manière significative lesdites dérogations ;

Considérant en effet que d'une part le volume supplémentaire n'est pas intégré dans la toiture et d'autre part dépasse les hauteurs du profil mitoyen le plus haut et le plus bas de plus de 3m ;

Considérant que le projet déroge toujours également aux articles 7, 11, 12 et 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" pour le gabarit de la toiture et en ce que cette dernière ne présente pas une couverture à deux versants et que le principe du mur rideau est utilisé pour le traitement des façades ;

Considérant que la volumétrie de la rehausse est identique à celle proposée dans la demande de permis précédente et vise toujours l'aménagement d'une cuisine et d'un réfectoire dans cette nouvelle volumétrie, que cette modification est justifiée par une volonté d'améliorer le bien-être au quotidien des employés des bureaux (espace de repas plus agréable et de détente grâce à l'accès à la terrasse et à la possibilité d'entretien des potagers), que le déplacement des espaces communs permettrait toutefois d'agrandir les bureaux à l'étage inférieur et que la motivation n'est pas suffisante pour justifier de telles dérogations ;

Considérant l'étude d'ensoleillement fournie afin de démontrer que le volume projeté n'aura aucune ombre portée sur les parcelles mitoyennes ;

Considérant que, selon les documents fournis par le demandeur, l'extension serait invisible depuis l'espace public, y compris depuis le trottoir opposé de l'avenue Brugmann, où le recul serait maximum, que le montage photographique



ne prouve pas que le nouveau volume serait invisible depuis le trottoir situé devant les bâtisses sises avenue Brugmann 16 & 18 via la perspective créée par la rue privée située avenue Brugmann entre les numéros 27 et 29 ;

Considérant que, même s'il s'avère que la rehausse ne sera pas visible depuis l'espace public, celle-ci vient s'ajouter à un volume déjà plus haut que les bâtiments mitoyens en intérieurs d'îlot et y portera atteinte, que les dérogations à article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont importantes ;

Considérant que, par rapport à la demande de permis d'urbanisme précédente, l'emprise de la terrasse a été réduite, qu'une terrasse de 37m<sup>2</sup> accessible à tous les travailleurs de l'immeuble est cependant toujours susceptible d'engendrer des nuisances sonores importantes au sein de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la toiture de l'une des ailes du bâtiment et la partie devant la terrasse en longueur est prévue comme végétalisée intensivement (178m<sup>2</sup>) au lieu de la toiture extensive prévue dans la version précédente, que cette modification permet une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle bienvenue ;

Considérant que la toiture de l'autre aile est prévue comme revêtue de panneaux solaires photovoltaïques permettant une production décentralisée de l'électricité, ce qui soulage, à terme, le réseau ;

Considérant toutefois que ces dispositifs ne sont pas incompatibles avec la mise en œuvre d'une toiture végétalisée, que seul un revêtement bitumineux est prévu sur l'ensemble de cette toiture ;

Considérant que la note explicative précise que la couche drainage et de stockage des eaux pluviales de la toiture intensive comble amplement l'exigence de la citerne d'une capacité minimum de 2m<sup>3</sup>, que l'installation de ladite citerne ne se justifie dès lors pas ;

Considérant toutefois qu'une toiture intensive ne constitue pas un dispositif de stockage à part entière, que la situation de la toiture en promontoire exposée aux vents et aux mois de sécheresse ne permet pas de s'assurer du stockage des eaux de pluie ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que bien que des améliorations aient été apportées à la version précédente du projet, la rehausse de l'immeuble reste problématique et porte démesurément atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

## **AVIS DEFAVORABLE**

### Avis favorable majoritaire de la Commune de Saint-Gilles :

Considérant la présence, en situation existante, de panneaux solaires photovoltaïques, d'installations techniques et d'un volume en extension sur la toiture, que ces constructions et dispositifs sont peu heureux et visibles depuis les immeubles aux alentours ;

Considérant que le projet vise une amélioration des qualités végétales et esthétiques de l'intérieur de l'îlot en proposant la végétalisation d'une grande partie de la toiture ;

Considérant que, par rapport à la demande de permis d'urbanisme précédente, l'emprise de la terrasse a été significativement réduite à 37m<sup>2</sup> dont un couloir d'accès longeant la façade, que cette superficie restreinte permet de limiter sa fréquentation et les potentielles nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également que l'emprise de la terrasse a été revue afin de ne plus induire de vues directes sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que la toiture de l'une des ailes du bâtiment et la partie devant la façade longitudinale de la rehausse est prévue comme végétalisée intensivement au lieu de la toiture extensive prévue dans la version précédente, que cette végétalisation totalise une superficie de 178m<sup>2</sup> et permet une nette amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que la toiture de l'autre aile est prévue comme revêtue de panneaux solaires photovoltaïques permettant une production décentralisée de l'électricité, que cette réduction d'énergie renouvelable est bienvenue ;

Considérant toutefois que ces dispositifs ne sont pas incompatibles avec la mise en œuvre d'une toiture végétalisée, que seul un revêtement bitumineux est prévu sur l'ensemble de cette toiture et qu'il y aurait lieu d'y prévoir une toiture végétalisée extensive ;



Considérant que la note explicative précise que la couche drainage et de stockage des eaux pluviales de la toiture intensive comble amplement l'exigence de la citerne d'une capacité minimum de 2m<sup>3</sup>, que l'installation d'une citerne ne se justifie dès lors pas ;

Considérant toutefois qu'une toiture intensive ne constitue pas un dispositif de stockage à part entière, que la situation de la toiture en promontoire exposée aux vents et aux mois de sécheresse ne permet pas de s'assurer du stockage des eaux de pluie et de réserve d'eau de pluie pour assurer la viabilité de cette végétalisation ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de placer des citernes d'une capacité de minimum de 13m<sup>3</sup> pour la récupération des eaux pluviales avec un système d'arrosage de la toiture intensive ;

Considérant que, comme dans la version précédente du projet, la rehausse vise toujours l'aménagement d'une cuisine et d'un réfectoire pour les travailleurs de l'immeuble, que la création de cet espace convivial est positive pour le fonctionnement de l'immeuble des bureaux ;

Considérant l'étude d'ensoleillement fournie afin de démontrer que le volume projeté n'aura aucune ombre portée sur les parcelles mitoyennes et l'absence de plaintes lors de l'enquête publique ;

Considérant la position du bâtiment arrière en fond de parcelle, que le gabarit existant légalement composé d'une toiture plate est déjà en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Règlement régional d'urbanisme, que l'ajout d'un étage supplémentaire accentue lesdites dérogations ;

Considérant que le projet déroge également aux articles 7, 11, 12 et 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" pour le gabarit de la toiture et en ce que cette dernière ne présente pas une couverture à deux versants et que le principe du mur rideau est utilisé pour le traitement des façades ;

Considérant toutefois que le volume s'implante à distance des limites mitoyennes de l'immeuble et que, selon les documents fournis par le demandeur, l'extension serait invisible depuis l'espace public, y compris depuis le trottoir opposé de l'avenue Brugmann, où le recul serait maximum ;

Considérant également que l'architecture et la morphologie de l'immeuble ne se prêtent pas à l'aménagement d'une toiture à versants, que le maintien d'une toiture plate est souhaitable ;

Considérant que l'expression entièrement vitrée du volume permet une certaine dématérialisation de ce dernier et limite de la sorte son impact visuel ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que les modifications apportées au projet rencontrent le bon aménagement des lieux dès lors que l'aménagement de la toiture permet une réelle amélioration des qualités végétales et esthétiques de l'intérieur de l'îlot, de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur et de proposer une meilleure gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- Prévoir des citernes d'une capacité de minimum de 13m<sup>3</sup> pour la récupération des eaux pluviales avec un système d'arrosage de la toiture intensive et documenter les systèmes prévus ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive sous les panneaux solaires photovoltaïques ;
- Réaliser les toitures végétalisées intensives telles que représentées sur les plans ;