



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 05 novembre 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 05 november 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 PU2024-87 : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, construire une lucarne en versant avant de la toiture et aménager la zone de cours et jardins / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume, het bouwen van een dakkapel aan de voorkant van het dak en het aanleggen van een tuin : Rue de la Source 38</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Raju Regmi</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-115 : changer la destination du rez-de-chaussée de logement à équipement d'intérêt collectif (cabinet vétérinaire), modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de begane grond van woning naar voorziening van collectief belang (dierenartsenpraktijk), het aantal en de verdeling van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue Saint-Bernard 136</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Vincent Charpentier</p>
Point 4. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-140 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels de la maison unifamiliale, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van de eengezinswoning, het volume en het aanleggen van een terras : Rue Antoine Bréart 94</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Florence Delmotte</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-85 : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, régulariser la couverture de la cour et créer une lucarne et 3 terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de gevel en van de binneninrichten met structurele werken, het regulariseren van het overdekken van de koer en het bouwen van een dakkapel en 3 terrassen : Rue de l'Hôtel des Monnaies 89</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Fabien Hance</p>
Point 6. 11:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-101 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade avant / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée de Waterloo 181</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Stéphane Mail-Fouilleul</p>
Point 7. 11:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-153 : changer la destination d'une partie du rez-de-chaussée de logement à magasin de nuit, l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à magasin de nuit, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, installer une enseigne et un dispositif publicitaires, des caissons à volets et des tentes solaires / het wijzigen van de bestemming van een deel van de begane grond van woning naar nachtwinkel, van het gebruik van de commerciële begane grond van winkel naar nachtwinkel, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het plaatsen van een uithangbord, van een reclamebord, van zonetenten en van rolluiken : Rue de Lausanne 2</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Mohammed Atiqur Arif</p>



<p>Point 8. 12:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-251 : modifier le volume de la toiture et aménager deux terrasses à l'arrière du logement supérieur / het wijzigen van het dak volume en het aanleggen van twee terrassen voor de bovenste woning : Rue du Métal 26</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Thibault Gallet</p> <p>14/05/2024</p>
<p>Point 9. 13:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-18 : modifier la destination des étages de maison unifamiliale et commerce à coliving de 10 chambres, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de verdiepingen van ééngeswoning en handel naar coliving van 10 kamers, de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Boulevard Jamar 17A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Ali BUTT</p>
<p>Point 10. 14:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-177 : Diviser la maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en 3 logements avec changement de destination du rez-de-chaussée et travaux structurels, démolir les annexes au rez-de-chaussée et à l'entresol arrière, créer une lucarne arrière et une terrasse en toiture avant, et modifier les façades / De eengezinswoning met commerciële benedenverdieping splitsen in 3 woningen met een bestemmingswijziging van de benedenverdieping en structurele werken, de bijgebouwen op de benedenverdieping en de tussenverdieping achteraan slopen, een dakkapel achteraan en een terras op het dak vooraan creëren en de gevels aanpassen. : Rue de Parme 7</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GREENNOVA (Monsieur Bedie Olivier)</p>
<p>Point 11. 14:40</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-11 : modifier la répartition et le nombre de logements avec changement de destination du rez-de-chaussée d'atelier en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen met wijziging van de bestemming van de werkplaats op de begane grond tot een woning, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Avenue Fonsny 84</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Hossain Mourade</p>
<p>Point 12. 15:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-110 : prolonger le commerce du rez-de-chaussée sur une partie du sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et placer une hotte non domestique / de uitbreiding van het handel op de begane grond tot de kelder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel en het plaatsen van een niet huishoudelijke afzuigkap : Chaussée de Waterloo 266</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Catherine Tabard</p>
<p>Point 13. 15:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-263 : modifier les aménagements intérieurs de l'espace commercial au rez-de-chaussée et sous-sol avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van het handelspand in de begane grond en de kelderverdieping, het volume en de gevel : Chaussée de Charleroi 150</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ALDI REAL ESTATE</p> <p>18/06/2024</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 **PU2024-87** : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, construire une lucarne en versant avant de la toiture et aménager la zone de cours et jardins / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume, het bouwen van een dakkapel aan de voorkant van het dak en het aanleggen van een tuin

Rue de la Source 38

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Raju Regmi
N° dossier : PU2024-87 / 13/AFD/1943359

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, 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'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.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 la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-23/07 dressé le 19/02/2007 pour la modification du nombre de logements et l'utilisation de combles en logement ;

Considérant que, suite audit procès-verbal, le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-032) visant à transformer une maison unifamiliale en différents logements (1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3e étage), que ce permis a été refusé en date du 22/08/2008 ;

Vu le second procès-verbal de constat d'infraction PV13-44/21 dressé le 27/12/2021 pour le maintien de la modification du nombre et de la répartition des logements depuis le 19/02/2007, le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II



du Règlement Régional d'Urbanisme pour l'appartement du 3^{ème} étage et combles et la modification des châssis aux étages réalisée entre 2007 et 2013 ;

Considérant que, suite audit procès-verbal, le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-215) visant à modifier le nombre et la répartition des logements (division de la maison unifamiliale en 3 logements) et le volume, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse, que ce permis a été refusé en date du 3/07/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, construire une lucarne en versant avant de la toiture et aménager la zone de cours et jardins et plus précisément :

- Division une maison unifamiliale en 3 logements :
 - Aménager un logement duplex 1 chambre aux sous-sol et rez-de-chaussée ;
 - Aménager un logement simple 1 chambre au 1^{er} étage ;
 - Aménager un logement duplex 2 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer de nouveaux escaliers du rez-de-chaussée au sous-sol ;
- Démolir/reconstruire des annexes arrière ;
- Construire une lucarne sur le versant avant de la toiture principale ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;
- Poser un crépi sur la façade avant ;
- Rehausser le mur mitoyen (n°40) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que, par rapport au dernier permis introduit, l'objet de la demande de permis est maintenu (division de la maison unifamiliale en 3 logements), que les modifications principales proposées sont les suivantes :

- L'agrandissement de l'annexe arrière du 1^{er} étage sur toute la largeur de la façade ;
- La suppression de la lucarne en versant arrière ;
- La suppression de l'escalier menant de la chambre avant au 3^e étage vers les combles ;

Considérant que la suppression de la lucarne et de l'accès à la pièce qui y était aménagée est bienvenue dès lors que cette construction était peu adaptée à la morphologie du bâtiment ;

Considérant que les logements projetés sont toujours majoritairement de petite taille, que cette division reste très dense et ne permet pas de répondre à la volonté communale et régionale de créer une mixité dans les typologies des logements lors de divisions d'immeuble et de proposer une majorité de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que l'annexe arrière agrandie, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond, s'implante contre un mur mitoyen de grande hauteur d'une part et contre l'annexe existante d'autre part, que cette disposition permet de limiter sensiblement son impact sur les propriétés voisines et n'induit pas de perte de luminosité ou d'éclairage pour ces dernières ;

Considérant que cette intervention permet d'offrir une pièce de séjour de plus grande ampleur au logement ;

Considérant que l'aménagement d'un logement de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages nécessite la construction d'une lucarne en versant avant afin d'obtenir les superficies requises, que celle-ci est toutefois conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son implantation centrée sur la façade s'intègre de façon harmonieuse à la composition architecturale de cette dernière ;

Considérant toutefois que malgré la construction de la lucarne la chambre principale déroge à l'article 3 (superficie) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le séjour du duplex déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le studio aménagé au rez-de-chaussée dispose toujours d'une zone de nuit en façade avant, que cette configuration est peu opportune de par sa position de plain-pied avec la voirie permettant peu d'intimité ;

Considérant en effet que l'aménagement d'une chambre à cet emplacement est peu souhaitable en ce qu'elle nécessitera une occultation permanente de la baie et supprime l'interaction avec l'espace public ;



Considérant que la liaison du rez-de-chaussée et du 1er étage (placement d'un escalier de liaison dans la pièce centrale) permettrait d'aménager un logement de 2 chambres plus qualitatif et disposant d'un accès au jardin bienvenu ;

Considérant qu'aucune amélioration des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle n'est proposée en contrepartie de la densification de l'immeuble, que la surface imperméable (cour en dalles de béton) est maintenue dans l'entièreté du jardin et que la toiture de l'annexe n'est pas végétalisée ;

Considérant que les châssis des étages de la façade ont été remplacés par des châssis en bois se rapprochant des caractéristiques d'origine, que leur représentation ne correspond toutefois pas à la réalité (petits bois et double cadre des impostes fixes absents, épaisseur des profilés de la baie du rez-de-chaussée) ;

Considérant que les châssis des étages présentent une intégration satisfaisante, que celui du rez-de-chaussée présente une épaisseur et une asymétrie des montants peu heureuses, qu'il y aurait lieu de remplacer ledit châssis dans le respect des caractéristiques d'origine (épaisseur des profilés, division, ...) ;

Considérant qu'au vu des différents points précités, le projet nécessite des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux en diminuant la densité projetée dans l'immeuble ;

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-115** : changer la destination du rez-de-chaussée de logement à équipement d'intérêt collectif (cabinet vétérinaire), modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzingen van de begane grond van woning naar voorziening van collectief belang (dierenartsenpraktijk), het aantal en de verdeling van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Rue Saint-Bernard 136

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Vincent Charpentier

N° dossier : PU2024-115 / 13/AFD/1947982

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : dans le périmètre de protection du bien classé sis rue d'Irlande n°52 ;

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

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

application de la prescription particulière 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))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 15 (Généralités)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis rue d'Irlande n°52 ;

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 changer la destination du rez-de-chaussée de logement à équipement d'intérêt collectif (cabinet vétérinaire), modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément à régulariser les actes et travaux suivants :

- Aménager une clinique vétérinaire au rez-de-chaussée ;
- Aménager 3 logements aux étages ;
- Ouvrir un mur porteur au rez-de-chaussée ;
- Supprimer une cheminée ;



- Couvrir la cour le long de la façade rue d'Irlande ;
- Ouvrir deux baies dans la façade rue d'Irlande ;
- Modifier les châssis des façades rue d'Irlande et rue Saint-Bernard ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 ;

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

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 28/10/2024 :

- Les châssis existants des étages, qui semblent être maintenus dans le projet, ne sont pas de grande qualité. Il y a lieu d'encourager un remplacement strictement conforme à l'origine ;
- L'affectation en cabinet vétérinaire et la modification du nombre de logements relèvent d'un examen d'ordre urbanistique et n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial ;

Considérant que l'unique plan de la bâtisse présent aux archives fait mention d'une maison unifamiliale, que la composition de la façade au rez-de-chaussée semble toutefois d'origine et s'apparente à un commerce ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée et d'une partie des sous-sols en équipement d'intérêt collectif est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol (prescription 2.2) ;

Considérant qu'un cabinet vétérinaire y est projeté, que le rez-de-chaussée dispose d'une entrée indépendante de celle des logements permettant de limiter les nuisances sonores au sein de l'immeuble, que cette destination est dès lors compatible avec celle du logement aux étages ;

Considérant toutefois qu'une porte communique avec la cage d'escalier depuis la pièce centrale et que l'accès au stock ne peut également se faire que depuis les parties communes, qu'il y a lieu de s'assurer de ne pas y donner accès à la clientèle de l'équipement ;

Considérant que les modifications de la structure de la bâtisse au rez-de-chaussée sont parcimonieuses et peu propices à porter atteinte à son intégrité structurelle, qu'elles vont dans le sens d'une amélioration de la fonctionnalité des lieux en offrant de plus grandes ouvertures entre les pièces ;

Considérant que 2 studios et 1 logement de 1 chambre sont prévus aux étages, que la division proposée ne rencontre pas la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les logements des 1^{er} et 2^e étages sont difficilement assimilables à des studios dès lors qu'ils ne présentent pas de locaux habitables non différenciés tels que définis à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la séparation entre les 2 pièces principales induit de la sorte des dérogations pour les superficies des séjours (moins de 28m²) ;

Considérant que l'on retrouve la même dérogation pour la superficie du séjour, de la chambre et de la cuisine du logement de 1 chambre du 3^{ème} étage ;

Considérant de plus que ledit logement n'a pas un éclairage naturel suffisant dans la pièce donnant sur la rue Saint-Bernard, et déroge de ce fait à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces dérogations sont systématiques et considérant que le manque de rationalité et de fonctionnalité et les faibles qualités d'habitabilité des logements proposés ne compensent absolument pas ces dérogations ;

Considérant que la note explicative précise que les locaux aux 2 entresols serviront de bureaux partagés pour les 3 logements ;

Considérant que ces derniers ne disposent pas d'un éclairage naturel suffisant et dérogent de ce fait à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la pièce du 2^{ème} étage de l'annexe n'offre que 2.48m sous plafond et déroge également à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la division proposée est difficilement acceptable en l'état ;

Considérant que la liaison des annexes arrière depuis les pièces principales à chaque étage pourrait permettre l'aménagement de 2 logements de plusieurs chambres, qu'au vu de la morphologie en dent creuse du bâti côté rue d'Irlande, une rehausse au-dessus de la cour couverte pourrait également être étudiée ;



Considérant que la cour est orientée au nord-est et donne sur la rue, qu'étant donnée la situation de la bâtisse en angle d'îlot, cette situation ne permet pas d'avoir un ensoleillement direct et que sa couverture ne pose donc pas de préjudice majeur à l'habitabilité des logements ou à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également que le maintien d'un espace extérieur pour l'équipement d'intérêt collectif est susceptible d'induire de potentielles nuisances sonores pour les logements aux alentours ;

Considérant qu'aucune amélioration des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle n'est proposée en contrepartie de la densification de l'immeuble (végétalisation des toitures plates) ;

Considérant également qu'il serait bienvenu d'envisager le placement d'un citerne de récupération des eaux pluviales pour les sanitaires de l'immeuble ;

Considérant que la salle d'attente de l'équipement est aménagée en lieu et place de l'ancienne cour, qu'il est prévu d'y percer 2 nouvelles baies en façade ;

Considérant que ces dernières s'intègrent dans les fausses baies maçonnées présentes dans la composition de la façade d'origine et ne viennent donc pas porter atteinte à la composition architecturale de la bâtisse ;

Considérant toutefois que la position des châssis sans retrait dans la baie détonne par rapport aux autres menuiseries de la façade et occasionne une dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que les châssis aux étages de l'ensemble de la bâtisse ont été remplacés par des châssis en bois ne respectant pas strictement les caractéristiques d'origine (absence de double cadre pour les parties fixes, épaisseur des traverses et montants), également en dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que ces modifications portent atteinte à la qualité architecturale de la façade ;

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

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-140** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels de la maison unifamiliale, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van de eengezinswoning, het volume en het aanleggen van een terras
Rue Antoine Bréart 94

Demandeur / Aanvrager : Madame Florence Delmotte
 N° dossier : PU2024-140 / 13/AFD/1951007

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Zone de protection : Maison personnelle de l'architecte Paul Hamesse sise Avenue Jeff Lambeaux 25

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 25 Avenue Jeff Lambeaux ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique ;

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

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

- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les niveaux des planchers de l'annexe arrière ;
- Démolir et reconstruire partiellement l'annexe du rez-de-chaussée en rehaussant le mur de clôture mitoyen ;
- Démolir l'annexe du 2^e entresol et y aménager une terrasse ;

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



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 22/10/2024 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la demande prévoit de maintenir le caractère unifamilial de la situation de droit ;

Considérant que la démolition de l'annexe permet de retrouver le caractère traversant des pièces en enfilade d'origine et un plus grand apport en éclairage naturel ;

Considérant que la reconstruction partielle d'une annexe du côté droit nécessite une rehausse du mur de clôture mitoyen de 49cm, que la volumétrie projetée déroge à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation est faible et impacte peu la construction mitoyenne, que l'extension permet d'agrandir l'espace cuisine relativement étriqué pour une maison unifamiliale d'une telle ampleur et de lui offrir un éclairage naturel important ;

Considérant également que l'implantation de la construction en profondeur n'est pas modifiée et que son isolation permet d'améliorer les performances énergétiques de la bâtisse ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la cuisine située dans l'annexe d'origine est très importante (4,09m), que le projet prévoit de revoir les niveaux des paliers de l'annexe en diminuant la hauteur sous plafond de la cuisine pour retrouver des hauteurs plus généreuses dans les autres pièces, que cette modification améliore l'habitabilité de ces dernières ;

Considérant que la démolition et reconstruction de la toiture de l'annexe induit une dérogation à l'article 4 et à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette intervention permet toutefois une diminution du volume bâti ;

Considérant en effet que le volume de l'annexe est creusé pour y aménager une terrasse, que le mur de clôture de droite est abaissé de 97cm, qu'il y aurait toutefois lieu de maintenir une hauteur de 1,90m depuis la terrasse afin de limiter les vues préjudiciables ;

Considérant que la position de la terrasse accolée à un mur de plus grande hauteur permet d'atténuer son impact et rend son implantation acceptable ;

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

Considérant que le mur de clôture mitoyen de gauche au rez-de-chaussée est abaissé à une hauteur de 1,75m depuis la terrasse, qu'il y a lieu, comme pour la terrasse supérieure, de maintenir une hauteur de 1,90m ;

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

Considérant que ledit reportage montre également des menuiseries intérieures d'origine au rez-de-chaussée dans l'espace salle à manger, que ces dernières sont supprimées avec la démolition de l'annexe arrière, que cette modification est regrettable mais nécessaire afin de placer un châssis répondant aux exigences des performances énergétiques actuelles ;

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

Considérant la représentation d'une citerne d'eau pluviale sur les plans, que l'architecte précise en séance que celle-ci n'est plus opérationnelle ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle, qu'il serait bienvenu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et



restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

Considérant qu'au vu de la situation du bien proche d'une zone d'aléa d'inondation, il serait dès lors bienvenu de réhabiliter la citerne et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

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

Considérant que la façade avant n'est pas concernée par la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le bardage prévu pour le mitoyen de droite ne soulève pas d'objection, que son placement est toutefois soumis au droit des tiers ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, que celles-ci devront satisfaire à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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

- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'extension du rez-de-chaussée ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Maintenir une hauteur de mur mitoyen de 1,90m pour la terrasse de l'entresol entre le 2ème et le 3ème étages et la terrasse du rez-de-chaussée ;**
- **Conserver et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décor intérieur (moultures aux murs et plafonds du rez-de-chaussée et du 1er étage, cheminées, portes intérieures, ...) ;**
- **Réhabiliter la citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires ;**

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

Les dérogations à l'article 4 et à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-85** : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, régulariser la couverture de la cour et créer une lucarne et 3 terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de gevel en van de binneninrichten met structurele werken, het regulariseren van het overdekken van de koer en het bouwen van een dakkapel en 3 terrassen
Rue de l'Hôtel des Monnaies 89

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Fabien Hance
 N° dossier : PU2024-85 / 13/AFD/1942769

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, 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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 le long d'une voirie régionale ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage avec un logement lié au(x) 2^e (et 3^e) étage(s) (pour les n°83-85) et mansardes et greniers sous les combles ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, régulariser la couverture de la cour et créer une lucarne et 3 terrasses et plus précisément :

- modifier la destination du premier étage de commerce à logement ;
- modifier l'utilisation des mansardes et greniers à logement ;
- créer 1 appartement de 4 chambres par étage aux 1^{er} et 2^e étages et 2 duplex de 3 chambres au 3^e étage et combles ;
- abaisser le plancher de la cour couverte ;
- ouvrir et combler des trémies d'escalier ;
- supprimer des éléments porteurs et des planchers ;
- ouvrir et agrandir des baies (dont certaines sont visibles depuis l'espace public) ;
- régulariser les châssis existants au rez-de-chaussée et aux étages ;
- créer une nouvelle entrée donnant sur la Rue de la Victoire ;



- régulariser la fermeture de baies en façade ;
- placer des lisses aux baies des façades ;
- remplacer la porte d'entrée du commerce de droite ;
- créer une lucarne en versant arrière ;
- construire 2 terrasses suspendues et en aménager une sur toiture plate ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 ;

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

Considérant que le changement de destination du premier étage au profit du logement, l'extension du logement dans les combles et la division du logement en 2 appartements de 4 chambres et 2 duplex de 3 chambres répondent à la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la division de la surface commerciale restante au rez-de-chaussée en 2 unités indépendantes ne soulève pas d'objection sur le principe, qu'elle renoue avec la situation d'origine du rez-de-chaussée des immeubles initialement séparés ;

Considérant que les circulations et chemins d'accès aux différentes unités commerciales et de logement sont largement revus, qu'en particulier :

- l'ancienne porte d'entrée du logement donne désormais accès au commerce de droite ;
- une nouvelle entrée pour les logements est créée le long de la Rue de la Victoire ;
- l'accès aux logements et au sous-sol est concentré en un unique escalier central, les autres trémies d'escalier étant comblées ;

Considérant que la création d'une nouvelle entrée pour les logements le long de la Rue de la Victoire est bienvenue puisqu'elle permet d'animer davantage la façade du rez-de-chaussée, de réduire les incivilités auxquelles cette dernière est exposée et d'offrir aux logements un accès commode, à l'écart des entrées des commerces ;

Considérant qu'elle permet en outre (avec la suppression d'éléments porteurs et la fermeture d'une trémie d'escalier) d'augmenter la surface du commerce de droite qui bénéficie désormais d'un accès direct depuis la Rue de l'Hôtel des Monnaies, ce qui témoigne d'une amélioration de l'aménagement des lieux ;

Considérant toutefois que son placement, tel que représenté en situation projetée, n'est pas facilité par la présence d'armoires de distribution d'électricité, qu'il y aurait lieu de représenter les armoires des concessionnaires et d'adapter l'entrée des logements, le cas échéant ;

Considérant que la centralisation des circulations est plus efficace et permet de libérer des surfaces au bénéfice des commerces et des logements, ce qui constitue une amélioration de l'aménagement des lieux ;

Considérant que la couverture de la cour permet d'aménager un hall spacieux qui contribue également à simplifier la circulation au sein de l'immeuble, qu'en raison de la situation de l'immeuble à l'angle de l'îlot, la cour consiste en un espace extérieur résiduel, sombre et enclavé par les constructions voisines et que l'aménagement proposé améliore l'accès aux logements ;

Considérant que les caves au sous-sol sont réparties équitablement entre les unités commerciales et de logement qui disposent toutes d'un local de rangement privatif, que les commerces disposent en outre de sanitaires communs, que les rangements des logements sont assez grands pour y entreposer des vélos ou des poussettes et qu'un accès au local des compteurs est garanti depuis les commerces et les logements, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'accès aux sanitaires des commerces nécessite de passer par le hall d'entrée des logements, que cette configuration est susceptible d'y induire des nuisances et qu'il y a lieu de revoir les aménagements afin de séparer clairement les 2 flux de circulation ;

Considérant que les autres travaux structurels mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement du sous-sol et du rez-de-chaussée ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que l'ouverture de baies dans le pignon de l'immeuble et la création de 3 terrasses suspendues le long de la Rue de la Victoire permettent d'animer ce pan aveugle de grande hauteur, d'y établir un lien avec la rue et de doter 3 logements familiaux sur 4 d'un espace de séjour extérieur, ce qui est bienvenu ;

Considérant toutefois que ces terrasses sont profondes de sorte qu'elles surplombent les fenêtres de deux chambres aux 1^{er} et 2^e étages, ce qui les prive d'éclairage naturel malgré leurs caillebotis ;

Considérant que la chambre du 1^{er} étage ne dispose que d'une surface nette éclairante exactement égale aux prescriptions de l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la chambre du 2^e étage déroge quant à elle audit article 10, qu'il y a dès lors lieu de ne pas les assombrir davantage et de soit réduire la



profondeur des terrasses de sorte qu'elles ne recouvrent pas les fenêtres des chambres, soit d'aménager des locaux accessoires en lieu et place des dites chambres ;

Considérant que la dérogation en éclairage est acceptable pour la chambre du 2^e étage dès lors qu'elle permet l'éclairage conforme d'une surface de chambre secondaire 10,55m², que cette situation est compensée par une superficie et une hauteur sous plafond généreuses ;

Considérant que les aménagements des appartements des 1^{er} et 2^e étages sont pour le reste conformes aux Règlements d'urbanisme et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que le demandeur sollicite des dérogations à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les salles de douche sous les combles qui ne présentent pas une hauteur libre de 2m20 sur toute leur surface ;

Considérant que les surfaces dérogatoires de la salle de douche des duplex sont réduites et que les installations sanitaires ont été aménagées de sorte à les rendre moins sensibles, que dès lors la dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que le séjour du même duplex déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu de la situation de la pièce au 3^e étage bénéficiant d'une plus grande luminosité et bénéficiant d'une hauteur sous plafond importante, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la nouvelle lucarne est conforme aux Règlements d'urbanisme mais que ses matériaux de revêtement sombres tranchent avec le reste de l'immeuble et en particulier avec la corniche à laquelle elle est raccordée, qu'il y a lieu de proposer des matériaux permettant de la rendre plus discrète ;

Considérant que les travaux structurels aux 3^e et 4^e étages ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que l'obturation des baies de la travée de droite aux étages de la façade le long de la Rue de la Victoire est attestée depuis au moins 1985, qu'à l'instar des baies d'angles de la façade le long de la Rue de l'Hôtel des Monnaies, l'encadrement des baies a été conservé de sorte que le dessin de la façade est préservé et que l'obturation est aisément réversible, que de plus cette obturation n'entraîne pas de dérogation à l'éclairage naturel des séjours, que dès lors elle peut être raisonnablement régularisée ;

Considérant que la demande vise à régulariser la division des vitrines et des portes d'entrée des commerces du rez-de-chaussée, que les menuiseries existantes et proposées s'intègrent de manière satisfaisante au reste de la façade par leur teinte et leurs proportions ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le placement de châssis en aluminium aux étages en motivant dans une note complémentaire que leur division répond au style néoclassique des façades et que leur état actuel et leurs performances acoustique et thermique ne nécessitent pas leur remplacement qui serait mal à propos d'un point de vue environnemental et économique ;

Considérant que les photographies d'époques fournies par le demandeur ou conservées aux archives communales témoignent de l'hétérogénéité de fait des châssis avant le placement des châssis existants, qu'en dépit de leur aspect simplifié, ces derniers ne portent pas radicalement atteinte à l'aspect des deux façades du bâtiment d'angle et contribuent à les unifier ;

Considérant qu'il y aurait lieu, lors du prochain remplacement, de prévoir des châssis en bois blanc conformes aux caractéristiques d'origine ;

Considérant toutefois qu'il ne peut pas en être dit autant de la partie droite de la façade le long de la Rue de l'Hôtel des Monnaies où les châssis ne respectent pas le cintrage des baies et où les proportions des fenêtres des 1^{er} et 2^e étages sont maladroitement, qu'il y a lieu de modifier ces dernières par des menuiseries en bois respectant le cintrage des baies, en reportant la hauteur des impostes des fenêtres du 3^e étage aux 1^{er} et 2^e étages ;

Considérant que le placement de lisses aux baies des étages est motivé par la faible hauteur des allèges, que ces lisses discrètes ne portent pas atteinte à l'aspect des façades et qu'elles contribuent à la sécurité du bâtiment, qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant toutefois que leur couleur n'est pas spécifiée, que pour garantir leur discrétion et l'homogénéité de l'aspect des bâtiments, il y aurait lieu de prévoir une teinte noire conformément aux ferronneries présentes dans le quartier ;

Considérant que la teinte noire de la porte d'entrée des logements et des fenêtres du pignon visibles depuis l'espace public tranche avec les teintes claires du reste du bâtiment et que pour les mêmes raisons de discrétion et d'homogénéité, une teinte blanche similaire à celle des châssis est préférable ;



Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir une allège pleine sous la forme de panneaux en bois mouluré pour les nouvelles portes d'entrée afin de préserver l'expression des portes de la rue ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation, qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de placer une citerne de récupération des eaux pluviales fin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que les demandeurs précisent en séance qu'une rigole est prévue pour l'accès au local vélos au sous-sol, que ce dispositif est bienvenu et qu'il y aurait lieu de le représenter dans les plans ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'analyser la possibilité de prévoir des ouvertures dans les trous de boulins pour favoriser la nidification des oiseaux cavernicoles ;

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:

- représenter les armoires des concessionnaires et adapter l'entrée des logements, le cas échéant ;
- réduire la profondeur des terrasses aux 2^e et 3^e étages de sorte qu'elles ne recouvrent pas les fenêtres des chambres des 1^{er} et 2^e étages ou aménager des locaux accessoires en lieu et place desdites chambres ;
- proposer des matériaux plus clairs pour la nouvelle lucarne de manière à la rendre plus discrète ;
- respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les fenêtres des 1^{er} et 2^e étages du bâtiment de droite le long de la Rue de l'Hôtel des Monnaies (bois blanc, respect du cintrage et report de la hauteur des impostes des fenêtres du 3^e étages aux 1^{er} et 2^e étages) ;
- prévoir, lors du prochain remplacement, des châssis en bois blanc conformes aux caractéristiques d'origine pour les étages du bâtiment d'angle ;
- prévoir une teinte noire pour les lisses en aluminium ;
- prévoir une allège pleine sous la forme de panneaux en bois mouluré pour les nouvelles portes d'entrée et une teinte blanche pour les châssis de la façade pignon et la porte d'entrée des logements ;
- ne pas donner accès aux parties communes de l'immeuble à la clientèle des commerces et revoir l'accès aux sanitaires du sous-sol en conséquence ;
- prévoir une rigole dans l'escalier pour l'accès aux vélos au sous-sol ;
- étudier la possibilité de placer une citerne de récupération des eaux pluviales ;

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) et pourront le cas échéant donner lieu à de nouveaux actes d'instruction.

Les dérogations aux articles 6 du Titre I et 4 et 10 du Titre II sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-101** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade avant / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Chaussée de Waterloo 181

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stéphane Mail-Fouilleul
 N° dossier : PU2024-101 / 13/AFD/1945509

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : Paul Dejaer 16 (ancienne charcuterie)

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)

Règlement Communal ou Règlement des bâtisses

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

art. 15 (Généralités)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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", dans le périmètre de protection du bien classé sis avenue Paul Dejaer 16 (ancienne charcuterie) et le long d'une voirie régionale ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique ;

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



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 2023-146) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, et aménager des terrasses, et que ce permis a été refusé en date du 01/02/2024 ;

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 avant et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en un appartement 1 chambre au 1^{er} étage et un triplex 2 chambres du 2^{ème} au 4^{ème} étage ;
- Modifier les murs porteurs ;
- Supprimer les cheminées ;
- Construire un nouvel escalier et sa trémie entre le 3^{ème} étage et les combles ;
- Modifier la toiture et agrandir les lucarnes ;
- Modifier tous les châssis en façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 ;

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

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

Considérant que le projet propose la création de deux logements dont un logement d'une chambre au 1^{er} étage et un logement de deux chambres s'étendant du 2^{ème} au 4^{ème} étage ;

Considérant qu'une division similaire faisait partie de l'objet de la demande de permis d'urbanisme PU 2023-146, à la différence que le projet offrait deux duplex de deux chambres au prix d'importantes modifications volumétriques, que celles-ci ont été considérées défavorablement pour l'atteinte portée à l'intégrité architecturale de l'ensemble de bâtisses sises chaussée de Waterloo, 175 à 185, et que ces modifications volumétriques n'ont pas été reconduites ici ;

Considérant que les nouveaux appartements sont grevés de dérogations aux normes d'habitabilité des logements telles que définies au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, à savoir :

- Article 3 : superficie de plancher insuffisante (séjour de l'appartement du 1^{er} étage) ;
- Article 10 : superficie nette éclairante insuffisante (toutes les pièces habitables des 2 logements sauf le séjour de l'appartement du 1^{er} étage) ;

Considérant que le déficit en superficie de séjour au 1^{er} étage est compensé par les qualités spatiales de la pièce et par une superficie supérieure au minimum requis pour la chambre ;

Considérant que les dérogations en éclairage pour les pièces de vie des 1^{er} et 2^{es} étages sont inhérentes à la disposition des lieux et à la configuration des baies d'origine, et sont compensées par des superficies généreuses ;

Considérant que l'ajout d'une fenêtre de toiture dans la chambre arrière au 3^e étage permettrait aisément de supprimer la dérogation ;

Considérant que l'agrandissement de la lucarne de droite en versant avant en s'alignant aux baies de l'étage inférieur permettrait également de s'y conformer ;

Considérant que cette modification, bien qu'induisant des dérogations à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », permettrait d'améliorer l'habitabilité de la chambre et de retrouver plus d'harmonie dans la composition générale de la façade ;

Considérant que la division de l'immeuble est justifiée par la situation du bien dans un intérieur d'îlot dense et le long d'une artère très fréquentée et par l'absence d'accès à un espace extérieur, que cette situation est peu propice au maintien d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il est prévu de démolir les cheminées, qu'un reportage photographique a été fourni par le demandeur et que ces cheminées ne constituent pas des éléments de décor remarquables, que leur suppression est acceptable ;

Considérant l'absence d'éléments de décors intérieurs de manière générale au sein de l'immeuble, que les travaux intérieurs ne porteront pas atteinte à l'intégrité architecturale de la bâtisse ;

Considérant qu'un nouvel escalier pour accéder aux combles est placé au niveau du palier du 3^e étage, de manière à ne pas encombrer les espaces de vie ;

Considérant qu'il est prévu de refaire la toiture principale en la modifiant de sorte à créer une partie en brisis en versant avant, que cette modification permet d'offrir un peu plus d'ampleur aux chambres et s'intègre de manière discrète dans le cadre bâti environnant ;



Considérant que le brisis est prévu en zinc gris, que ce matériau, bien que dérogeant à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », présente une expression sobre s'inspirant de certaines toitures présentes dans le quartier ;

Considérant que la toiture principale et les lucarnes sont légèrement rehaussées, que les lucarnes sont également élargies, que ces modifications sont dues à la volonté d'isoler l'ensemble par l'extérieur et ne modifient pas démesurément l'expression de la toiture ;

Considérant que la modification des divisions de la lucarne de gauche propose une expression plus verticale en adéquation avec l'expression des façades de la rue et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, n'a pas d'impact sur les propriétés mitoyennes et permet d'améliorer sensiblement la performance énergétique de l'immeuble ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des menuiseries en bois naturel, que celles-ci dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », en ce qu'elles ne présentent pas de cintrage suivant la forme de la baie ni de double cadre pour les impostes, qu'il y a lieu de respecter strictement les caractéristiques d'origine (bois blanc, double cadre des impostes, respect du cintrage,...) ;

Considérant qu'une cave privative par logement est prévue au sous-sol, que leur superficie relativement généreuse permet de compenser l'absence d'un local commun ;

Considérant qu'il y a lieu d'indiquer l'emplacement des compteurs sur les plans et de s'assurer de leur accessibilité 24h/24 par tous les habitants de l'immeuble ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité d'aménager une toiture végétalisée sur l'annexe ;

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

- respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis des étages de la façade avant (bois blanc, double cadre des impostes, respect du cintrage,...) ;
- indiquer l'emplacement des compteurs sur les plans et de s'assurer de leur accessibilité 24h/24 par tous les habitants de l'immeuble tout en maintenant 1 cave par logement (pas de placement dans une cave privative) ;
- se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres au 3^e étage (ajout d'une fenêtre de toiture pour la chambre arrière et agrandissement de la lucarne de droite en versant avant) ;

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

Les dérogations à l'article 4 et 6 du titre I et aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'aux articles 12 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour, les motifs énoncés ci-dessus.



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-153** : changer la destination d'une partie du rez-de-chaussée de logement à magasin de nuit, l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à magasin de nuit, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, installer une enseigne et un dispositif publicitaires, des caissons à volets et des tentes solaires / het wijzigen van de bestemming van een deel van de begane grond van woning naar nachtwinkel, van het gebruik van de commerciële begane grond van winkel naar nachtwinkel, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het plaatsen van een uithangbord, van een reclamebord, van zonnententen en van rolluiken

Rue de Lausanne 2

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mohammed Atiqur Arif

N° dossier : PU2024-153 / 13/AFD/1952494

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, 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 : « Ancienne maison et atelier du peintre Hennebicq » sis rue de Lausanne, 1,

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte)
- dérogation à l'art.37§1 du titre VI du RRU (enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone interdite)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre VI :

art. 37§1 (publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone interdite)

art. 37§2 (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé « Ancienne maison et atelier du peintre Hennebicq » sis rue de Lausanne, 1, en zone interdite du Règlement régional d'urbanisme pour la publicité et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de cinq appartements, rez-de-chaussée commercial et garage ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination d'une partie du rez-de-chaussée de logement à magasin de nuit, l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à magasin de nuit, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, installer une enseigne et un dispositif publicitaires, des caissons à volets et des tentes solaires et plus précisément :



- Supprimer le logement du rez-de-chaussée lié au commerce pour agrandir ce dernier ;
- Changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à magasin de nuit ;
- Elargir une ouverture dans un mur porteur ;
- Installer une enseigne et un dispositif publicitaire lié à l'enseigne, éclairés par transparence et placés perpendiculairement à la façade ;
- Installer 3 caissons à volets ;
- Installer 2 tentes solaires ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/10/2024 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 22/10/2024 :

- les interventions en façade doivent être améliorées sur certains points, le bien étant situé à l'angle opposé de la maison classée ;
- il y a lieu de veiller à la qualité de la nouvelle porte d'entrée du magasin conformément à l'élévation du permis de 1933 ;
- la CRMS déplore par ailleurs la présence de la porte de garage sectionnelle et de la porte d'accès aux logements de pauvre qualité et encourage leurs remplacements par des modèles s'inspirant également de la situation d'origine ;
- les travaux devraient inclure un nettoyage de la façade au rez-de-chaussée (enlever les graffitis).

Considérant que le logement existant au rez-de-chaussée est exigü, ne présente pas les équipements nécessaires à son habitabilité (pas de salle de bain ou de douche), que sa superficie de plancher est très limitée (28m², dégagement inclus) et que sa situation au rez-de-chaussée de plain-pied nuit à l'intimité de ses occupants ;

Considérant de plus que ce logement empiète fortement sur l'emprise possible du commerce, que sa suppression permet de retrouver une surface commerciale plus fonctionnelle ;

Considérant la prescription 0.12. du PRAS et sa condition °9 autorisant la modification totale de la destination d'un logement pour permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;

Considérant dès lors que l'agrandissement du commerce répond à ladite prescription ;

Vu le règlement communal relatif aux magasins de nuit et aux bureaux privés pour les télécommunications, que la situation géographique du commerce est conforme à l'article 6 dudit règlement ;

Considérant que le commerce de nuit existe depuis de nombreuses années, que le changement d'utilisation du commerce de biens en magasin de nuit ne soulève pas d'objection majeure (utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier), pour autant que toutes les mesures soient prises afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation...) ;

Considérant aussi que l'offre commerciale aux environs proches de la place Loix est assez limitée et qu'il s'agit du seul magasin de nuit des environs ;

Considérant que le commerce dispose d'une entrée indépendante de la fonction résidentielle située aux étages permettant de distinguer clairement la circulation de la clientèle de celle des habitants ;

Considérant que l'élargissement de l'ouverture dans un mur porteur est lié à la suppression du logement et permet une ouverture plus ample entre les pièces principales améliorant la fonctionnalité du commerce ;

Considérant que les caissons à volets extérieurs placés au niveau des 3 baies présentent une saillie importante en dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et dénaturent l'expression de la façade, qu'il y a lieu de les prévoir à l'intérieur du volume bâti ;

Considérant que les tentes solaires, bien que dépassant légèrement la largeur des baies des vitrines, sont conformes aux réglementations en vigueur et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant la situation du bien en zone interdite du Règlement régional d'urbanisme pour la publicité, que la publicité perpendiculaire à la façade placée déroge de la sorte à l'article 37 § 1 et § 2 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme et ne peut être autorisée ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire à la façade d'angle est conforme aux règlements en vigueur et ne soulève dès lors pas d'objection ;



Considérant qu'il y aurait lieu de retrouver une hauteur d'allège pour la porte d'entrée du commerce conforme aux caractéristiques d'origine de 1933, que la porte de garage et la porte d'entrée des logements ne font pas l'objet de la présente demande ;

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 qu'il y aurait lieu de veiller à laisser les vitrines libres de tout dispositif d'aménagement intérieur ;

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:

- **prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation,...) ;**
- **prévoir des caissons à volets invisibles depuis l'espace public, à l'intérieur du volume bâti ;**
- **Supprimer la publicité associée à l'enseigne ;**
- **retrouver une hauteur d'allège pour la porte d'entrée du commerce conforme aux caractéristiques d'origine de 1933 ;**
- **veiller à laisser les vitrines libres de tout dispositif d'aménagement intérieur ;**
- **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).



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-251** : modifier le volume de la toiture et aménager deux terrasses à l'arrière du logement supérieur / het wijzigen van het dak volume en het aanleggen van twee terrassen voor de bovenste woning

Rue du Métal 26

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thibault Gallet

N° dossier : PU2023-251 / 13/AFD/1926529

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant avec 4 logements aux étages et rez-de-chaussée commercial / garage au rez-de-chaussée du bâtiment arrière avec logement aux étages ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le volume de la toiture et aménager deux terrasses à l'arrière du logement supérieur du bâtiment avant et plus précisément :

- Modifier le volume de la toiture ;
- Construire un balcon à l'arrière du 4e étage en rehaussant le mur mitoyen ;
- Aménager une terrasse à l'arrière au dernier étage ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 05/04/2024 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur :



- *Le fait que la surélévation du bâtiment n'a pas été faite dans les règles de l'art et que la façade arrière manque d'unité de traitement ;*
- *La densification importante de la parcelle ;*
- *La chute de matériaux isolants et de solins lors des travaux réalisés et le fait que les travaux de toiture n'ont jamais été achevés ;*
- *Les défauts structurels du bâtiment.*

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

Considérant que la création d'espaces extérieurs pour le logement est envisageable en ce que ces aménagements en améliorent l'habitabilité ;

Considérant que l'aménagement d'un balcon au 4e étage nécessite une rehausse du mur de clôture mitoyen de droite dérogatoire à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que cette construction excède en profondeur la construction voisine la plus profonde ;

Considérant toutefois que la rehausse est limitée en profondeur et s'implante plus haut que la toiture du bâtiment mitoyen concerné et n'est pas de nature à l'enclaver, que la dérogation est acceptable ;

Considérant également que la création de ce balcon au 4e étage tend à rejoindre la logique de construction de l'immeuble d'un balcon par étage et uniformise l'expression de la façade arrière ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles induit une dérogation importante à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ajoute une construction supplémentaire à cet immeuble déjà densément bâti et plus haut que les profils mitoyens, que sa position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles importantes et que le logement dispose déjà d'un espace extérieur à l'étage inférieur ;

Considérant qu'une terrasse en creux dans le versant de la toiture pourrait être envisagée dès lors qu'elle ne surplomberait pas l'intérieur de l'îlot, qu'il y aurait lieu de veiller à ce que son implantation soit située à 1,90m des limites mitoyennes ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une végétalisation de la toiture plate du dernier étage afin d'améliorer les qualités esthétiques et la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant les photos fournies lors de l'enquête publique font état du fait que la façade arrière présente un niveau de dégradation important et peu d'harmonie visuelle, qu'il conviendrait de réaliser les travaux projetés dans les règles de l'art et de veiller à remettre en état les éléments dégradés ;

Considérant également que lesdites photos font apparaître que les sorties des chaudières se font en façade arrière, que cette situation porte atteinte à la qualité de l'air de l'intérieur de l'îlot et qu'il y a lieu de se conformer 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:

- *Supprimer la terrasse aménagée au dernier étage (une terrasse en creux dans le versant de la toiture et à 1,90m des limites mitoyennes pourrait être envisagée) ;*
- *Prévoir une toiture végétalisée extensive de la toiture plate de l'annexe au dernier étage ;*
- *Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;*

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

La dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour la rehausse mitoyenne nécessaire au balcon du 4e étage pour les motifs énoncés ci-dessus.

Vu la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (courrier au demandeur et à l'architecte du 30/05/2024) ;

Vu les plans modifiés datés du 02/09/2024 et déposés en date du 12/04/2024, tendant à répondre aux conditions de la commission de concertation ;

Considérant que les plans modifiés nécessitent de repasser par des actes d'instruction ;



Considérant que la présente demande vise à modifier le volume de la toiture et aménager deux terrasses à l'arrière du logement supérieur et plus précisément :

- Modifier le volume pour permettre l'accès à la terrasse depuis la toiture ;
- Créer un balcon à l'arrière du séjour du 4^e étage ;
- Créer une terrasse sur la toiture plate arrière, en continuité de la toiture à versants

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 7/10/2024 au 21/10/2024 ;

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 ;

Considérant que cette version modifiée ne revoit que l'aménagement de la terrasse supérieure du logement ;

Considérant, en effet, que la modification volumétrique de la toiture est revue de sorte à intégrer la terrasse à son versant arrière ;

Considérant que le placement du garde-corps déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa profondeur excède les constructions voisines à cet étage (niveau de la toiture) mais que cette avancée est acceptable car l'élément reste dans le périmètre défini par la toiture, que la terrasse s'insère dans le volume du versant, que la superficie praticable observe des distances généreuses au droit des bâtisses voisines (1,90m minimum) rendant minime les potentielles nuisances par rapport aux constructions adjacentes ;

Considérant que la plateforme contiguë ne sera pas praticable, que cela permet de supprimer l'effet de promontoire de la terrasse initialement proposée, et que par conséquent cela limite les potentielles nuisances par rapport à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que cette plateforme est aménagée en toiture végétalisée et que cela est bienvenu au vu de la volonté communale et régionale en matière de gestion de l'eau de pluie, de stimulation de biodiversité en milieu urbain et d'embellissement des intérieurs d'îlot ;

Considérant que sur base de ces nouveaux aménagements et de l'avis de la commission de concertation du 15/04/2024, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

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

- Réaliser la toiture végétalisée extensive arrière telle que représentée dans les plans ;

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



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-18** : modifier la destination des étages de maison unifamiliale et commerce à coliving de 10 chambres, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de verdiepingen van éénggezinswoning en handel naar coliving van 10 kamers, de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Boulevard Jamar 17A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ali BUTT

N° dossier : PU2024-18 / 13/AFD/1931136

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

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

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

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

Règlement communal sur les bâtisses

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2012-22) visant à modifier le volume (rehausser le bâtiment de deux niveaux), changer la destination des entrepôts en logements (afin d'aménager 3 logements de 2 chambres et un duplex de 3 chambres) et créer des terrasses, qu'en séance du 25/09/2012, la Commission de concertation a émis un avis défavorable la concernant et qu'elle a été retirée à l'initiative du demandeur le 04/04/2020 ;



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2013-13) visant à modifier le volume (rehausse de deux niveaux) et la façade, aménager deux terrasses et changer la destination des entrepôts en hôtel pour aménager un hôtel de 17 chambres, que cette demande incomplète a été classée sans suite le 23/01/2017 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-89) visant à modifier le volume, le nombre et la répartition des logements, que cette demande incomplète a été classée sans suite le 31/10/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination des étages de maison unifamiliale et commerce à coliving de 10 chambres, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- régulariser la modification du profil de la toiture arrière ;
- créer deux lucarnes en façade avant ;
- ouvrir des baies ;
- supprimer des éléments porteurs ;
- régulariser le déplacement de l'escalier à partir du 2^e étage ;
- remplacer les châssis en façade avant ;
- placer des garde-corps en verre devant les fenêtres des étages ;
- supprimer des éléments de relief de la façade avant ;
- remplacer le cimentage existant par un crépi sur isolant gris ;
- régulariser la modification de la vitrine du commerce et créer une porte d'entrée aux logements ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 7/10/2024 au 21/10/2024, 1 réaction a été introduite portant sur :

- une erreur dans le formulaire de demande où il est précisé qu'il s'agit d'une maison unifamiliale en situation existante et en situation projetée alors qu'il s'agit en réalité d'un coliving de 10 chambres ;
- la densité trop élevée du projet (10 chambres) et son manque de qualité ;
- les suggestions et questions suivantes :
 - o agrandir le local à vélos au rez-de-chaussée qui pourrait être compensé par davantage d'espace dédié au commerce au sous-sol (pourquoi prévoir 3 caves privatives alors qu'il y a 10 chambres ?) ;
 - o prévoir un grand séjour traversant au 1^{er} étage avec une salle à manger permettant d'accueillir tous les habitants (et supprimer en conséquence les 2 chambres) ;
 - o prévoir des chambres plus grandes aux étages supérieurs avec salle-de-bain privative plutôt qu'un espace bureau sans fenêtre ;
 - o intégrer la mezzanine au dernier étage au volume des chambres car la hauteur sous plafond est trop faible pour en faire une pièce habitable commune ;
 - o apporter un soin particulier à la façade avant : on voit que la façade sera isolée par l'extérieur, qu'en sera-t-il de la modénature existante (seuils de fenêtre en pierre, bandeaux en saillie, encadrements de fenêtres moulurés...) ?
 - o profiter des travaux pour installer une toiture verte sur la toiture plate du bâtiment principal vu que la parcelle est entièrement construite ;

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

Considérant que l'erreur signalée dans le cadre de l'enquête publique peut être imputée en partie au manque de catégorie proposée au cadre VI du formulaire de demande de permis d'urbanisme qui ne propose pas de catégorie décrivant précisément un coliving, que le cadre III de ce même formulaire renseigne toutefois sans ambiguïté la « transformation d'un immeuble comportant 1 commerce en 1 logement coliving » et que la note explicative annexe à la demande est intitulée « transformation d'un immeuble comportant 1 commerce et 1 logement en 1 commerce et 1 logement coliving » et précise davantage l'objet de la demande ;

Considérant que la réaffectation du bien actuellement inemployé est bienvenue, que le maintien d'une surface commerciale au rez-de-chaussée est cohérent avec la situation de l'immeuble en liseré de noyau commercial ;

Considérant que les caves au sous-sol sont réparties équitablement entre le commerce et le logement coliving qui dispose de 3 caves communes, d'un local à poubelles et d'un accès indépendant aux compteurs, qu'il serait toutefois bienvenu de diviser ces 3 caves en autant de caves privatives qu'il y a de chambres ;

Considérant que le projet prend en considération la plupart des recommandations communales relatives au coliving mais que le parking vélo au rez-de-chaussée n'est pas proportionné au nombre de chambres et que la création d'espaces de séjour extérieurs n'a pas été envisagée, que ces manquements compromettent le bon aménagement du coliving ;

Considérant que tous les locaux habitables à l'exception du salon sous les combles dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, ce qui n'est pas acceptable ;



Considérant que le salon sous les combles déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme car il ne présente pas une hauteur minimale de 2m30 sur la moitié de sa surface, que cette dérogation est importante et ne peut être acceptée en l'état ;

Considérant que les chambres sur rue du 3^e étage dérogent également à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'une partie de leur surface présente une hauteur sous plancher de 2m20, que celle-ci est engendrée par la hauteur du plancher du salon sous les combles qui déroge lui-même audit article 4, ce qui ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'ouverture de baies, la suppression d'éléments porteurs et le déplacement de l'escalier à partir du 2^e étage ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la construction de deux lucarnes en versant avant est conforme aux Règlements d'urbanisme et permet d'améliorer l'habitabilité des chambres sur rue du 3^e étage (anciennement mansardes), ce qui est bienvenu ;

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

Considérant que la régularisation du profil de la toiture arrière entraîne une dérogation à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque ce profil dépasse de plus de 3m les profils des constructions voisines ;

Considérant qu'afin de se conformer au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, les aménagements devront être largement revus, que les suggestions données dans le cadre de l'enquête publique vont dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité des lieux mais qu'ils ne garantissent pas la conformité des locaux habitables aux normes d'éclairage naturel ;

Considérant que la déconstruction sur plusieurs étages de travées à l'intérieur ou à l'arrière du bâtiment permettrait de se conformer aux normes d'éclairage naturel des locaux habitables tout en créant des espaces extérieurs bienvenus au sein d'une parcelle entièrement bâtie, qu'il y a dès lors lieu de l'envisager ;

Considérant que 6 des chambres projetées sont mono-orientées en façade arrière de l'immeuble et ne disposent que d'une voie d'évacuation par la cage d'escalier commune, que cette configuration ne répond pas aux exigences du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de disposer de 2 possibilités d'évacuation, que la construction d'un escalier de secours et ses paliers en façade arrière porterait démesurément atteinte à l'intérieur de l'îlot au vu de la surface déjà restreinte de la cour ;

Considérant que la façade à rue néoclassique (dont l'élévation du PU1989-46 constitue la situation légale et le reportage photographique de la demande de PU1984-101 le témoignage) a été détériorée en ce que les bandeaux du 2^e étage ont été supprimés, qu'il y a lieu de les restaurer ;

Considérant que le remplacement du cimentage existant par un crépi sur isolant compromet la restauration de la façade et n'est donc pas acceptable, que son peinturage en gris clair (RAL 7035) s'harmonise toutefois de manière satisfaisante à l'environnement bâti du bien et ne porte pas atteinte à son caractère néoclassique ;

Considérant que le remplacement aux étages des châssis en PVC blanc par des châssis en bois est bienvenu, mais que les proportions représentées en situation projetée (épaisseur des cadres, rapport entre imposte et ouvrants) doivent s'approcher davantage de la situation légale (PU1989-46), que leur peinturage en gris foncé (RAL 7016) porte atteinte au caractère néoclassique de la façade et qu'une teinte claire est plus indiquée ;

Considérant que le placement de garde-corps en verre aux baies des étages de la façade à rue est motivé par la faible hauteur des allèges, que la pose de simples lisses en métal noir permettrait une intégration plus discrète ;

Considérant que le peinturage du rez-de-chaussée en gris foncé (RAL 7016) porte également atteinte au caractère néoclassique de la façade, que l'uniformisation du rez-de-chaussée et des étages par une même teinte claire est plus indiquée ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver les soubassements en pierre bleue ainsi que leur aspect naturel, que leur peinturage ou leur recouvrement n'est pas acceptable ;

Considérant accessoirement qu'il y a lieu de renseigner tous les éléments potentiellement occultés par l'enseigne et les publicités liées à l'enseigne en élévation de la situation existante et projetée ;

Considérant que la modification de la vitrine du commerce permet d'aménager une entrée indépendante nécessaire au logement coliving, que toutefois la nouvelle composition du rez-de-chaussée rompt trop nettement avec celle des étages, qu'il y a lieu de la revoir afin de préserver une lecture plus unitaire de la façade dans son ensemble ;



Considérant que seule une faible amélioration des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle est proposée en contrepartie de la densification de cette dernière (aménagement d'une toiture verte sur l'annexe arrière au rez-de-chaussée) ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle, qu'en l'absence d'un projet modificatif répondant aux remarques précitées, il y a lieu de revenir strictement à la situation légale et ce dans les plus brefs délais ;

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



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-177** : Diviser la maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en 3 logements avec changement de destination du rez-de-chaussée et travaux structurels, démolir les annexes au rez-de-chaussée et à l'entresol arrière, créer une lucarne arrière et une terrasse en toiture avant, et modifier les façades / De eengezinswoning met commerciële benedenverdieping splitsen in 3 woningen met een bestemmingswijziging van de benedenverdieping en structurele werken, de bijgebouwen op de benedenverdieping en de tussenverdieping achteraan slopen, een dakkapel achteraan en een terras op het dak vooraan creëren en de gevels aanpassen.

Rue de Parme 7

Demandeur / Aanvrager : GREENNOVA (Monsieur Bedie Olivier)

N° dossier : PU2024-177 / 13/AFD/1955723

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

application de 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)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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

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

Considérant qu'à la suite d'un courriel adressé au service de l'urbanisme en date du 26/06/2020, signalant l'état de délabrement de la corniche de l'immeuble, et le risque de chute de celle-ci sur la voie publique, une visite sur place a été effectuée ;

Considérant que lors de la visite, il est apparu :

- o La modification de l'aspect de la porte d'entrée du logement, depuis au moins le 14 mai 1991 ;
- o La modification de l'aspect des châssis aux étages, de la vitrine du rez-de-chaussée commercial et de la corniche, à une date indéterminée entre le 26 février 1991 et octobre 2010 ;



- L'obturation de la baie de porte du rez-de-chaussée commercial, depuis au moins le 26 février 1991 ;
- La transformation de la porte-fenêtre du 2^{ème} étage en fenêtre, depuis au moins le 26 février 1991 ;

Vu dès lors le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-16/20) dressé le 08/07/2020 pour la modification de l'aspect extérieur du bien, tel que visible depuis l'espace public ;

Considérant que la présente demande vise à diviser la maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en 3 logements avec changement de destination du rez-de-chaussée et travaux structurels, démolir les annexes au rez-de-chaussée et à l'entresol arrière, créer une lucarne arrière et une terrasse en toiture avant, et modifier les façades et plus précisément :

- Changer la destination de la mercerie du rez-de-chaussée en pièces de jour du logement en duplex inférieur ;
- Aménager 3 logements au sein de l'immeuble : un duplex de 2 chambres aux niveaux inférieurs, un studio au 2^{ème} étage et un duplex de 2 chambres aux derniers niveaux ;
- Démolir la couverture de cour avec son annexe, et une annexe wc située à l'entresol ;
- Créer un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et ouvrir des baies au second étage ;
- Réaliser pour le duplex supérieur, un nouveau plancher, une lucarne arrière, et une terrasse dans la toiture avant ;
- Isoler la façade arrière et une partie de la façade latérale de droite ;
- Modifier la vitrine commerciale en deux baies et régulariser les modifications en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant la situation en zone d'habitation destinant celle-ci prioritairement au logement, et plus particulièrement hors liseré de noyau commercial, limitant de la sorte les éventuels impacts des commerces ;

Considérant que la pièce avant du rez-de-chaussée, destinée au logement à l'origine pour la maison et plusieurs maisons environnantes, a été modifiée avec un permis d'urbanisme en commerce dans la première moitié du 20^{ème} siècle, mais considérant qu'un retour aux origines se profile dans la rue ;

Considérant que le contact direct depuis cette pièce de vie projetée vers le domaine public, est compensé par la création d'un logement en duplex (rez-de-chaussée/1^{er} étage), conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme, et par l'aménagement d'un petit jardin privatif arrière ;

Considérant en effet qu'une couverture de cour et une annexe, existantes en 1983 (selon la fiche cadastrale), sont supprimées pour créer un jardin de pleine terre planté (voir note explicative), respectant l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les deux autres logements proposés sont également conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme, hormis une petite dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'accès à la terrasse dans le duplex supérieur ;

Considérant que si aucun permis d'urbanisme n'a été octroyé pour la division des étages de la maison unifamiliale en plusieurs logements, on peut néanmoins supposer la présence de 3 logements en 1983, la fiche cadastrale nous renseignant en effet sur le versement de loyers pour le commerce du rez-de-chaussée et les 3 appartements aux étages ;

Considérant par ailleurs que le projet propose une certaine mixité de type de logements, et surtout la possibilité d'accueillir des familles avec enfant, répondant de la sorte à la politique communale et régionale ;

Considérant également qu'au vu de l'historique (fiche cadastrale et photos remontant à 2013), et des superficies disponibles (+/-340m² dont +/-42m² pour le studio), une division en 3 logements est envisageable, d'autant plus que la maison semble être maintenue dans son état d'origine (d'après la note explicative et les photos intérieures fournies), et ce sans suppression de décors d'époque intéressants, l'escalier étant quant à lui conservé ;

Considérant que le projet prévoit en outre 3 caves privatives au sous-sol destinées aux 3 logements, des espaces dédiés aux compteurs et un local vélos, permettant l'emplacement de vélos pliables et de poussettes ;

Considérant que l'augmentation de l'ouverture de la baie centrale au second étage et de la baie arrière permet d'une part de se rapprocher de la notion de studio (locaux habitables non différenciés) en offrant également un espace traversant, et d'autre part d'améliorer largement l'apport d'éclairage naturel ;



Considérant cependant que le plan montre une porte privative pliable pour l'espace de la chambre, contredisant la définition de studio et les travaux prévus, qu'il y a dès lors lieu de la supprimer ;

Considérant qu'une nouvelle lucarne en versant arrière est prévue pour le logement en duplex supérieur, conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, et améliorant la volumétrie du séjour prévu ;

Considérant qu'une petite terrasse est proposée pour ce logement dans le gabarit de la toiture avant, bénéficiant de l'ensoleillement du matin et de l'après-midi ;

Considérant que son intégration dans le volume de la toiture réduit la visibilité de celle-ci, d'autant plus que la rue est relativement étroite et le gabarit du bâtiment plutôt élevé ;

Considérant également, que la baie donnant accès à cette future terrasse est restreinte et s'intègre par rapport à la composition architecturale de la façade existante ;

Considérant que la petite dérogation liée à l'accès à cette terrasse (2m10 au lieu de 2m20) est acceptable, car très ponctuelle, et elle permet de réduire la hauteur de la baie et de s'aligner à la hauteur de la lucarne arrière ;

Considérant que la coupe montre la construction d'un nouveau plancher entre le 3^è étage et les combles aménagés, que cette volonté n'est pas explicitée dans la note explicative, mais elle permet de ne pas déroger à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie situées aux étages 3 et 4, et considérant néanmoins que ce plancher doit se conformer à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la démolition d'une petite annexe située à l'entresol, permet un assainissement de la façade arrière, et une isolation par l'extérieur plus aisée de celle-ci ;

Considérant que le placement de cette isolation va engendrer une petite dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (+/-40cm), mais que l'impact sur les voisins est négligeable et qu'elle permet une amélioration sensible des performances énergétiques de l'immeuble, que toutefois l'isolation partielle du mitoyen de droite est dépendante du droit des tiers, et les raccords avec le mitoyen devra se faire de manière esthétique et dans les règles de l'art ;

Considérant que dans le cadre du changement de destination du rez-de-chaussée commercial en partie de logement, le projet de modification de la vitrine commerciale avec sa porte d'accès (transformations par permis en 1911) vers une situation similaire à l'origine permet de retrouver un langage architectural d'habitat et s'intègre à la façade existante ;

Considérant que la façade d'origine de 1876 montre une façade en miroir (la porte d'entrée du logement étant à droite) et des baies non cintrées mais considérant que ces modifications datent très probablement de la construction et ne perturbent en rien la cohérence architecturale ;

Considérant que la corniche d'origine, remplacée actuellement par une corniche incongrue, retrouve dans le projet une corniche ouvragée en bois, peinte en blanc ;

Considérant que la porte d'entrée également remplacée aujourd'hui, par une porte en aluminium peu cohérente avec l'esthétique de la façade retrouve dans le projet une porte relativement proche de celle d'origine ;

Considérant toutefois que si l'imposte vitrée, le bois et les moulures sont retrouvés, une bande latérale destinée à accueillir les 3 boîtes aux lettres est rajoutée, que celle-ci nuit aux proportions de la porte d'entrée, et qu'il y aura dès lors lieu d'intégrer les ouvertures des boîtes aux lettres de façon harmonieuse dans le panneau central ;

Considérant que l'ensemble des châssis (en ce compris celui de la fenêtre de cave), ont aussi été remplacés par des châssis ne respectant pas le cintrage des baies, les divisions d'origine (avec petits bois dans les ouvrants et les impostes) et les proportions des impostes ;

Considérant que la façade proposée montre des châssis respectueux des caractéristiques d'origine, hormis les petits bois dans les ouvrants, mais considérant que l'absence de ceux-ci ne perturbe pas de manière significative l'architecture de la façade ;

Considérant que la porte-fenêtre et le balcon du 2^è étage ont été remplacés par une fenêtre (voir PV), que ces modifications entraînent une certaine similitude avec beaucoup de façades d'origine de la rue, dépourvues de balcon au 2^è étage ;

Considérant que le garde-corps du balcon du 1^{er} étage, probablement à l'origine en ferronnerie au vu des garde-corps environnants, et remplacé par un garde-corps plein en maçonnerie, dénature l'architecture de cette façade reprise en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;



Considérant qu'il serait bienvenu de retrouver l'enduit blanc à la chaux et les encadrements d'origine pour l'ensemble de la façade ;

Considérant qu'une citerne est représentée sur les plans, que l'architecte précise en séance qu'elle sera utilisée pour l'arrosage du jardin et les WC des logements, que ce dispositif est bienvenu ;

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 :

- **Ne pas placer de porte pour l'espace nuit dans le studio ;**
- **Se conformer à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses pour le nouveau plancher situé entre le 3^e et le 4^e étage ;**
- **Intégrer des ouvertures pour les 3 boîtes aux lettres de façon harmonieuse dans le panneau central de la porte d'entrée ;**
- **Prévoir un garde-corps au 1^{er} étage en ferronnerie de ton noir dans l'esprit de ceux d'origine ;**
- **Utiliser la citerne de récupération des eaux pluviales à des fins sanitaires ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-11** : modifier la répartition et le nombre de logements avec changement de destination du rez-de-chaussée d'atelier en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen met wijziging van de bestemming van de werkplaats op de begane grond tot een woning, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Avenue Fonsny 84

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Hossain Mourade
N° dossier : PU2024-11 / 13/AFD/1930125

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

art.10 (éléments en saillie sur la façade)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses RCB

art.62 (cheminées et corps de cheminées)

art. 63 (cheminées débouchant sur la voie publique)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : un atelier dans le bâtiment arrière et un studio dans la partie avant au rez-de-chaussée, un logement aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité portant sur un logement au 1^{er} étage de l'annexe arrière réalisé sans demande de permis d'urbanisme au préalable, pour les raisons suivantes : surface d'éclairage naturel et hauteur sous plafond insuffisantes ;



Considérant que la demande vise à modifier la répartition et le nombre de logements avec changement de destination du rez-de-chaussée d'atelier en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement ;
- Modifier les aménagements intérieurs :
 - o Aménager un logement 3 chambres aux rez-de-chaussée et entresol ;
 - o Aménager un logement 2 chambres au 1^{er} étage ;
 - o Aménager un logement 1 chambre au 2^{ème} étage ;
 - o Aménager un studio au 3^{ème} étage ;
- Rehausser le bâtiment annexe d'un étage (régularisation) ;
- Construire une annexe de 2 étages en façade arrière du bâtiment principal (régularisation) ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Créer des escaliers privatifs du rez-de-chaussée à l'entresol ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 15/10/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 4 logements ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable ;

Considérant qu'au vu des superficies dont dispose l'immeuble, la division en plusieurs logements est envisageable, que le projet propose une division en 4 unités : un logement de 3 chambres, un logement de 2 chambres, un logement de 1 chambre et un studio, permettant de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants et d'offrir une mixité dans les typologies proposées ;

Considérant cependant l'étroitesse de la parcelle complexifiant la division de l'immeuble, que des modifications structurelles et volumétriques importantes sont nécessaires pour répondre au programme projeté (circulation horizontale incommode, dérogation constante à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les pièces de vie, construction d'annexes importantes, ...) ;

Considérant qu'un volume annexe a été construit en façade arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages, que celui-ci occasionne une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture-hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, bien qu'il semble ancien ;

Considérant également que le bâtiment arrière a été rehaussé d'un étage entre 2004 et 2009, induisant à nouveau les mêmes dérogations ;

Considérant que ces modifications volumétriques sont très importantes, qu'elles viennent densifier un contexte urbain déjà abondamment construit, dénaturent la typologie de la série de maisons construites en même temps dont fait partie le bien (du n°82 au n°84) et enclavent les propriétés mitoyennes ;

Considérant de plus que des ouvertures ont été réalisées au niveau de l'annexe du bâtiment avant dans le mur de façade mitoyen vers la propriété de gauche, que ces dernières occasionnent une vue directe préjudiciables sur la parcelle voisine et ne peuvent être acceptées ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, que cependant aucun local commun (vélos/poussettes et poubelles) n'est prévu et que seul le logement du rez-de-chaussée bénéficie d'un espace extérieur, toutefois peu qualitatif et accessible depuis la chambre uniquement ;

Considérant que le projet prévoit de modifier la destination d'atelier du rez-de-chaussée afin d'y installer un logement duplex de 3 chambres se développant sur tout le rez-de-chaussée et à l'entresol, que les pièces de vie communes se situent en façade avant au rez-de-chaussée et les chambres en partie arrière en duplex ;

Considérant que l'échappée de l'escalier menant à l'entresol déroge actuellement à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et ne permet pas une hauteur libre de minimum 2,20m ;

Considérant que le bureau au rez-de-chaussée, de par sa configuration centrale et son absence d'éclairage naturel, se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie (vues et aération naturelle impossibles, ...), que celui-ci présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le séjour et la chambre arrière de chaque niveau présentent constamment une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme portant atteinte à leur habitabilité, que ces dérogations sont dues à la



très grande profondeur de la bâtisse rendant impossible l'éclairage naturel des pièces du centre, que la dédensification du bâti par la création de patios permettrait d'y remédier ;

Considérant que la chambre centrale à l'entresol présente une hauteur sous plafond inférieure aux 2,50m requis sur une partie de sa superficie et déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'accès à la chambre 2 à l'arrière ne peut se faire qu'en passant par la chambre 3 et que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il en va de même pour l'accès à la chambre principale du logement du 1^{er} étage, que la construction de l'annexe a induit un déficit en éclairage pour les séjours des 1^{er} et 2^e étages en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la chambre 2 au 1^{er} étage et la chambre principale du 2^e étage y dérogent également ;

Considérant que la chambre arrière au 1^{er} étage présente également une hauteur sous plafond inférieure aux 2,50m requis sur toute sa superficie, dérogeant à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le studio au 3^e étage déroge également à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'ampleur et la multiplication des dérogations attestent des faibles qualités des logements, de la surdensification de la parcelle et de la difficulté d'aménager 4 unités conformes aux normes d'habitabilité actuelles dans la morphologie bâtie existante de fait ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en façade avant par des menuiseries en PVC blanc non-conformes aux caractéristiques d'origine, que cette modification porte atteinte à la composition générale de la façade ;

Considérant que la représentation du garde-corps du 1^{er} étage et de la corniche ne correspondent pas à la réalité, qu'il y a lieu de préserver et maintenir ces éléments ;

Considérant également qu'aucune amélioration des qualités végétales et esthétiques ou de la gestion des eaux de pluie de la parcelle n'est prévue en contrepartie de sa densification (toitures végétalisées, retour à de la pleine terre, ...) ;

Considérant que la parcelle se situe de plus dans une zone d'aléa élevé d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, que l'immeuble ne semble pas disposer de citerne d'eaux pluviales ou d'autres dispositifs permettant de limiter les risques en cas de fortes pluies ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et celles en façade avant également à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 63 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation ne peut être tolérée ;

Considérant en conclusion de ce qui précède qu'il y aurait lieu d'apporter des modifications substantielles au projet (dédensification importante du bâti et suppression des annexes infractionnelles et des dérogations notamment) afin qu'il réponde au bon aménagement des lieux ;

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



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-110** : prolonger le commerce du rez-de-chaussée sur une partie du sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et placer une hotte non domestique / de uitbreiding van het handel op de begane grond tot de kelder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel en het plaatsen van een niet huishoudelijke afzuigkap
Chaussée de Waterloo 266

Demandeur / Aanvrager : Madame Catherine Tabard
 N° dossier : PU2024-110 / 13/AFD/1946633

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
 application de l'art. 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 communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 20 (Vitrines)

Règlement communal sur les Bâtisses :

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, 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 qu'en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale des immeubles : deux maisons unifamiliales ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 2024-151) visant à changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à restaurant, que ce permis a été notifié en date du 30/08/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à prolonger le commerce du rez-de-chaussée sur une partie du sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et placer une hotte non domestique et plus précisément :



- Changer la destination d'une partie du sous-sol de locaux accessoires au logement (caves) à restaurant ;
- Installer un monte-charge de type passe-plat entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Démolir le mur mitoyen séparant les cours des immeubles ;
- Elargir l'ouverture d'un des murs porteurs mitoyen entre deux salles du restaurant au rez-de-chaussée ;
- Créer une ouverture sur toute la hauteur d'un mur porteur au sous-sol ;
- Installer 2 tentes solaires (régularisation) ;
- Remplacer une porte d'entrée du commerce par un châssis fixe (régularisation) ;
- Remplacer une vitrine fixe par un châssis ouvrant à guillotine ;
- Modifier la couleur des portes et châssis des vitrines de beige à blanc ;
- Installer une hotte non domestique ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 8/10/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le changement de destination d'une partie du sous-sol vise à pouvoir aménager des locaux de réserve pour le commerce et ses espaces sanitaires, que l'accès à ces derniers se fait via l'escalier principal menant au sous-sol ;

Considérant que la création d'un sas permet à la clientèle du commerce d'accéder au sous-sol sans avoir accès au hall d'entrée des logements, que cette configuration répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les caves 1 semblent dédiées au commerce et les caves 2, 3 et 6 aux logements, que leur destination n'est toutefois pas indiquée sur les plans ;

Considérant que l'aménagement du local commun pour les 2 logements dans la cave 3 et de leurs locaux de rangement privés dans les caves 2 et 6 en permettraient un accès aisé depuis la cage d'escalier ;

Considérant la prescription 0.12. du PRAS et sa condition °9 autorisant la modification totale de la destination d'un logement pour permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;

Considérant dès lors que la prolongation du commerce sur une partie du sous-sol répond à ladite prescription ;

Considérant que le monte-charge de type passe-plat est de faibles dimensions, n'impacte que peu l'aménagement intérieur du restaurant et est donc acceptable ;

Considérant que les cours sont de faibles dimensions (13.50m² et 7.40m²), extrêmement enclavées du fait de la situation des immeubles en angle d'îlot, et que la cour de la maison unifamiliale de la bâtisse sise chaussée de Waterloo 264 n'est accessible que par le restaurant ;

Considérant donc que la démolition du mur mitoyen de la cour permet de décroquer cet espace trop enclavé et est bienvenue, qu'il y a toutefois lieu de s'assurer de ne pas y donner accès à la clientèle du restaurant ni de l'utiliser à des fins commerciales afin d'éviter toutes nuisances sonores ou olfactives dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les différents travaux structurels permettent une plus grande ouverture des espaces et un gain en fonctionnalité pour le restaurant, qu'une réflexion sur la stabilité de la bâtisse a été faite en amont et que ces travaux ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le placement de 2 tentes solaires, qu'elles présentent une emprise très importante impactant l'architecture de la façade ;

Considérant que la demandeuse précise en séance que le souhait est de les retirer, que leur suppression est en effet bienvenue pour la revalorisation de la façade ;

Considérant que la porte d'entrée du commerce côté Chaussée de Waterloo déroge aux articles 15 et 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », puisque celle-ci ne correspond pas à la porte en bois d'origine, qu'il y aurait lieu d'y retrouver des panneaux en bois moulurés en partie inférieure et une composition s'inspirant de l'autre porte d'entrée rue de Tamines ;

Considérant que le changement de teinte des menuiseries du rez-de-chaussée commercial en blanc, bien qu'induisant une dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », reste très proche de la teinte beige d'origine et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les modifications précitées s'accompagnent d'une importante rénovation de la façade permettant de retrouver la composition des menuiseries d'origine, y compris les impostes qui sont restées bouchées durant plusieurs décennies (cf. photographie de référence pour le Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de



Ville »), la réouverture des soupiraux et la réfection des ferronneries, et la réfection du sous-bassement en pierre bleue, et que ces travaux de restauration sont les bienvenus ;

Considérant que la nouvelle fenêtre à guillotine en lieu et place de la vitrine fixe donnant sur la chaussée de Waterloo déroge aux articles 15 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », mais qu'il n'est pas inhabituel de trouver cette composition pour châssis aux rez-de-chaussée commerciaux de type bar et restaurant du quartier, que cette intervention n'appauvrit pas l'expression de la façade ;

Considérant que l'évacuation de la hotte non domestique est placée à l'intérieur du volume et remonte en toiture, qu'il y a lieu de s'assurer de sa sortie à 2,20m au-delà de la toiture toit (mesures prises du côté le plus bas), conformément à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il y a lieu de d'assurer du maintien de l'enseigne du Dé Dor pour son aspect patrimonial ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation, qu'il serait bienvenu d'installer une citerne de récupération des eaux pluviales afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que la demandeuse et l'architecte précisent en séance que des moulures sont présentes aux plafonds du rez-de-chaussée, qu'il y aura lieu de s'assurer de leur préservation ;

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

- **Supprimer les tentes solaires ;**
- **Prévoir un local commun pour les logements dans la cave 3 et des locaux de rangement privés pour ces derniers dans les caves 2 et 6 ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur la bâtisse pour l'évacuation de la hotte non domestique ;**
- **Ne pas donner accès à la cour à la clientèle du commerce et ne pas l'utiliser à des fins commerciales ;**
- **Prévoir une porte d'entrée principale côté Chaussée de Waterloo s'inspirant de celle de la rue de Tamines ;**
- **Maintenir l'enseigne du Dé Dor ;**
- **Préserver les plafonds moulurés du rez-de-chaussée ;**

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

Les dérogations aux articles 15, 16, 19 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-263** : modifier les aménagements intérieurs de l'espace commercial au rez-de-chaussée et sous-sol avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van het handelspand in de begane grond en de kelderverdieping, het volume en de gevel

Chaussée de Charleroi 150

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 07/10/2024 tot 21/10/2024, volgende briefwisseling toegekomen is ter bestemming van het College van Burgemeester en Schepenen:

19 brief(ven)

19 (inbegrepen buiten termijn)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typische woongebieden

- in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- in een lint voor handelskernen
- punt van wisselend gemengd karakter
- langs een structurende ruimte

BBP Gemeentelijk bouwreglement

GemSV : Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk »

Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)

toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

toepassing van het art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken

toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I:

art.4 (diepte)

art.6 (dak - hoogte)

Gemeentelijk Bouwreglement:

art.46B (uitstekende deuren en ramen van de rooilijn)

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

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

Gelet op de rechtstoestand van het goed: handel in diensten;

Gelet op het ongunstig advies van de Overlegcommissie van 18/06/2023 luidende als volgt:

(...)

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

- *Het hoog aantal supermarkten al aanwezig in de buurt;*
- *De impact van het aanleggen van de opslag- en afleverzone aan de Defacqzstraat ten opzichte van het autoverkeer (geluidslasten, verkeersopstopping...);*
- *Het verwijderen van parkeerplaatsen op de publieke ruimte ten gevolge van het creëren van de opslag- en afleverzone aan de Defacqzstraat;*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overwegende dat na dit advies de aanvrager gewijzigde plannen ingediend heeft op 02/09/2024 onder toepassing van artikel 126/1 van het BRWO;



Overwegende dat onderhavige aanvraag het wijzigen van de binneninrichtingen van het handelspand op de begane grond met stabiliteitswerken, van het volume en van de gevel betreft, meer bepaald:

- het bouwen van een trap en van een traphal tussen de begane grond en niveau -1;
- het plaatsen van een lift tussen de begane grond en niveau -1;
- het overdekken van een koer;
- het wijzigen van de inkomdeuren van de handel;

Overwegende dat tijdens het openbare onderzoek dat gehouden werd van 07/10/2024 tot 21/10/2024, 19 schriftelijke reacties geformuleerd werden, met als voorwerp:

- de mening dat er te weinig parkeerplaatsen voorzien zijn voor een winkel met dergelijke capaciteit waardoor er parkeerproblemen zullen ontstaan in de openbare ruimte;
- het gebrek aan akoestische isolatie rond de condensatoren;
- het gebrek aan informatie over de dimensies van de vrachtwagens en de frequentie van de leveringen;
- het gebrek aan informatie over de al gevelde boom voor de inkom van de handel, aan de kant van de Defacqzstraat;
- de positieve impact van dit type handel op de buurt;
- de mening dat de buurt al te maken heeft met dagelijkse leveringen (er zijn hotels in de buurt) en geluidsoverlast (door trams en vrachtwagens), en dat de aanwezigheid van de geplande winkel de situatie niet ingewikkelder zal maken en een geringe impact zal hebben;
- de gevolgen van het vestigen van een grote winkelketen op de kleinere lokale handelspanden;
- het commerciële aanbod van de buurt die verzadigd is met voedingswinkels;
- de weigering uitgebracht in 2017 om een supermarkt van dit type te vestigen te Charleroisesteenweg 123-125 en de gelijkenis van het toenmalige project met de onderhavige aanvraag;
- het niet in acht nemen van de sociaaleconomische gevolgen van het project ondanks artikel 2, 3 en 175/1 van het BWRO;
- de noodzaak om de toename van 21m² aan commerciële vloeroppervlakte te beargumenteren;
- de bewering dat de geplande commerciële activiteit enkel verwezenlijkt kan worden door de in de aanvraag vermelde handelingen en werken uit te voeren, en dat het project bijgevolg in zijn geheel moet worden beoordeeld;
- de bewering dat de procedure gebrekkig is omdat er geen effectenverslag werd opgesteld, laat staan dat dit laatste ter beschikking is gesteld in het kader van het openbare onderzoek, zoals beschreven in artikel 175/15 van het BWRO;
- de bewering dat het project afbreuk doet aan de woonfunctie, in het bijzonder ter hoogte van de Defacqzstraat die geen deel uitmaakt van een lint voor handelskernen en waaraan leveringen gepland zijn;
- het ontbreken van een afvallokaal en het risico dat er afval op de openbare weg opgeslagen wordt;
- de bewering dat het vestigen van deze supermarkt in strijd zou zijn met het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling dat het concept van lokale economie en kleinere onafhankelijke bedrijven meent te ondersteunen;
- de bewering dat sommige regelen van openbaarmaking met betrekking tot het openbare onderzoek niet nageleefd werden doordat de affiches voor het aankondigen van een openbaar onderzoek, geplaatst op de gevel van het gebouw gelegen te Charleroisesteenweg 146, geen begin- of einddatum voor genoemd onderzoek vermeldden;
- het ontbreken van een mobiliteitsstudie ter staving van de onderhavige aanvraag;
- de geluidsoverlast, de luchtvervuiling en de verkeerscongestie die het project zal veroorzaken;
- de bewering dat het reglement van mede-eigendom voor de gebouwen gelegen te Charleroisesteenweg 146-150 en Defacqzstraat 111-119 het bestemmen van private delen van het gebouw aan elk type van voedingshandel zou verbieden;
- het verzoek om de parking van de supermarkt te verbieden teneinde klanten die enkel voor hun boodschappen naar de buurt zouden rijden te ontmoedigen en zo verkeerslasten te verminderen;

Gelet op het nieuwe advies van de brandweerdienst van 01/10/2024 betreffende de nieuwe versie van het ontwerp (geen aanzienlijke opmerkingen);

Gelet op de rechtstoestand van de begane grond waarop de onderhavige aanvraag betrekking heeft: handel in diensten (fitnesszaal);

Overwegende dat de aangevraagde bestemming van supermarkt compatibel is met het Gewestelijk Bestemmingsplan, dat het gebouw voor het grootste deel langs de Charleroisesteenweg ontsloten wordt, binnen een lint voor handelskernen en dicht bij het kruispunt van het Paul Jansonplein, en dat de geplande vloeroppervlakte ruim onder de 2500m² toegestaan in een lint voor handelskernen ligt;



Overwegende dat in woongebieden worden de voorschriften betreffende het gemengd gebied toegepast op de percelen welke de voorzijde van een huizenblok vormen die, in overdruk, is aangeduid met een punt van wisselend gemengd karakter;

Overwegende dat, in de gemengde gebieden, de vloeroppervlakte bestemd voor grote speciaalzaken mag tot 3.500 m² bedragen per project en per gebouw, nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn;

Overwegende dat de commerciële functie aan de Defacqzstraat aansluit bij een stedenbouwkundige rechtstoestand (PU2006-157);

Overwegende dat volgens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik, het wijzigen van het gebruik van een handelspand van handel in diensten naar handel in roerende goederen (zoals in het kader van onderhavige aanvraag) geen stedenbouwkundige vergunning vereist;

Overwegende dat de totale commerciële vloeroppervlakte met 21m² (van 1721m² tot 1742m²) verhoogd wordt, dat in een lint voor handelskernen de vergroting van deze oppervlakte tot 2500m² toegelaten kan worden wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen zijn;

Overwegende dat de voorgestelde wijzigingen niet essentieel zijn voor het functioneren van de supermarkt;

Overwegende derhalve dat het onderzoek van het dossier moet worden beperkt tot het onderwerp van het verzoek, dat de wijziging van het gebruik daar geen deel van uitmaakt;

Overwegende dat de 1721m² commerciële vloeroppervlakte vastgelegd zijn door een rechtstoestand, dat de vergroting van 21m² uiterst miniem is en geen aanzienlijke impact heeft op het perceel of de buurt op een ruimere schaal;

Overwegende dat verschillende wijzigingen werden aangebracht opdat het project zou voldoen aan de opmerkingen en bezwaren die door de Overlegcommissie van 18/06/2023 geuit werden;

Overwegende dat de technische installaties binnen het bestaande bouwvolume werden verplaatst, dat deze wijziging bijdraagt tot het beperken van hun geluids- en visuele hinder en ervoor zorgt dat ze niet meer van artikel 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening afwijken;

Overwegende echter dat het afscheiden van deze installaties ten opzichte van de gemene muur en hun plaatsing binnen een akoestische en trillingdempende omkasting aangewezen is om elke overlast te beperken;

Overwegende dat de fietsenstalling herzien werd, dat er aparte voorbehouden plaatsen voor het winkelpersoneel voorzien zijn en dat een ruim fietslokaal, beschikbaar voor klanten, behouden is;

Overwegende dat het uitzicht van de automatische schuifdeuren langs de Charleroisesteenweg gewijzigd is en beter aansluit bij het andere schrijnwerk van de gevel dankzij hun grijze tint en het toevoegen van horizontale verdelingen;

Overwegende echter dat het materiaal van deze automatische schuifdeuren niet gespecificeerd is in de legende;

Overwegende dat in de nieuwe versie van de plannen, twee naar buiten opengaande deuren langs de Charleroisesteenweg behouden werden, in afwijking van artikel 46B van het Gemeentelijk Bouwreglement;

Overwegende dat de bezetting van de openbare ruimte door open deuren niet aanvaardbaar is, dat het terugkeren naar ingangen in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg vereist is en behaald kan worden door zich te houden aan de eerder toegekende stedenbouwkundige vergunning PU2006-157 en de positie van de deuren terug te zetten;

Overwegende dat het uithangbord loodrecht op de gevel langs de Defacqzstraat verwijderd is en dat de evenwijdige uithangborden voldoen aan de huidige regelgeving;

Overwegende dat de kleine koer bij de liften en de achterzijde van het perceel met extensieve groendaken werden overdekt om de verdichting van het perceel te compenseren, hetgeen welkom is;

Overwegende dat het wenselijk zou zijn om meer groene daken in de binnenterreinen van huizenblokken aan te brengen ;

Overwegende dat in de beschrijvende nota het overdekken van de hierboven vermelde koer gemotiveerd wordt door de noodzaak om vanaf de ondergrondse parkeergarage en de ingang aan de Charleroisesteenweg een gemakkelijker toegang tot aan de commerciële ruimte te creëren dan wat in de huidige toestand het geval is (toegang enkel mogelijk



via een trap), dat de nieuwe toestand inderdaad voldoende ruimte creëert voor het manoeuvreren en kruisen van rolstoelen en winkelkarretjes;

Overwegende dat, hoewel ze afwijken van artikel 4 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, de impact van de nieuwe overdekkingen miniem blijft en dat de naastliggende percelen niet aangetast worden aangezien deze handelingen en werken geen wijzigingen aan de hoogte van de gemene muren met zich meebrengen en dat de achterliggende koer aan een open parkeerplaats binnen het huizenblok grenst;

Overwegende dat in de nieuwe versie van de plannen, de liften dicht bij de gemene muur grenzend aan nummer 144 van de Charloisesteenweg blijven, dat ze daarom volledig afgescheiden van deze muur dienen te worden en dat alle maatregelen genomen moeten worden opdat elke mogelijke geluids- en trillingsoverlast beperkt wordt;

Overwegende dat het plaatsen van deze liften het schrappen van 2 van de 28 parkeerplaatsen die legaal verbonden zijn met de handel tot gevolg heeft, dat dit in de beschrijvende nota gemotiveerd wordt door de ligging van de supermarkt in een zeer stedelijke omgeving die goed bereikbaar is met het openbaar vervoer en door de veronderstelling dat de overgrote meerderheid van de klanten niet met de auto naar de winkel zal rijden;

Overwegende dat het schrappen van 2 parkeerplaatsen het mogelijk maakt om de toegang tot de commerciële ruimte voor rolstoelgebruikers en voor klanten met karretjes te vergemakkelijken, hetgeen daarom geen verder bezwaar oproept;

Overwegende dat de opmerkingen over geluidsoverlast en verkeersbeheer in acht zullen genomen worden in het kader van de milieuvergunningaanvraag;

Overwegende dat de geplande stabiliteitswerken en ruimtelijke inrichtingen het toekomstige gebruik van supermarkt functioneler maken;

Overwegende dat de nieuwe versie van het project nog steeds geen afvallokaal voorziet maar dat in de beschrijvende nota toegelicht wordt dat het afval afkomstig uit de supermarkt verwijderd zal worden via een hierop voorziene afvalbak gelegen in de opslagplaats van de winkel, die dagelijks per vrachtwagen en rechtstreeks van deze opslagplaats naar een andere centrale afvalopslagplaats vervoerd zal worden voor behandeling;

Overwegende echter dat het noodzakelijk is om de duurzaamheid van een goed afvalbeheer op lange termijn te garanderen, dat omwille van de grootte van het voorziene volume dagelijks geleverde goederen en opdat het storten van afval op de openbare weg beter voorkomen zou worden, het aangewezen is om een afvallokaal te voorzien dicht bij de inrit en leverzone aan de Defacqzstraat en het op plan af te beelden;

Overwegende dat in de nieuwe versie van het project de leverzone nog steeds langs de Defacqzstraat gelegen is, dat in de beschrijvende nota toegelicht wordt dat op 01/02/2024 een officieel akkoord over de inrichting van deze leverzone bekomen werd van Brussel Mobiliteit, dat de nodige voorafgaande werken (het vellen van een boom) uitgevoerd werden in april 2024 en dat op 10/07/2024 de bevestiging van de Dienst Signalisatie dat de inrichtingswerken van de leverzone zullen uitgevoerd worden, ontvangen werd;

Overwegende dat de genoemde instemming van Brussel Mobiliteit bezorgd werd ter ondersteuning van onderhavige aanvraag;

Overwegende dat tijdens de Overlegcommissie van 18/06/2023 de aanvrager vermeld heeft dat er dagelijkse leveringen door opleggers zullen plaatsvinden in een woonstraat, namelijk de Defacqzstraat, dat deze toestand mogelijke trillingen en geluidsoverlast zou kunnen veroorzaken in een zeer dichtbebouwde en -bewoonde deel van Sint-Gillis, dat het leveren van goederen door kleinere voertuigen wenselijker is ten opzichte van de buurt;

Overwegende dat de levertijden in het kader van onderhavige aanvraag niet verstrekt werden, dat de precieze uren en de frequentie van de leveringen vastgelegd zullen moeten worden als onderdeel van de milieuvergunningaanvraag;

Gezien de aanwezigheid van een opstap aan de ingang van de Defacqzstraat, waardoor het moeilijk is om palletwagens te plaatsen;

Overwegende dat het raadzaam zou zijn de in dit verband getroffen regelingen te specificeren ;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek bezwaren werden geuit over de commerciële concurrentie met bestaande kleinere winkels in de omgeving, maar dat deze bezwaren niet in aanmerking kunnen worden genomen in het kader van een stedenbouwkundige vergunningaanvraag omwille van het principe van vrije concurrentie en omdat onderhavige aanvraag betrekking heeft op een bestaande handelspand in rechtstoestand;

Overwegende dat in meerdere reacties op het openbare onderzoek, de weigering van de aanvraag tot het vestigen van een supermarkt van hetzelfde type te Charloisesteenweg 123-125 aangehaald werd ter vergelijking met onderhavige aanvraag;



Overwegende echter dat het voorwerp van genoemde aanvraag van stedenbouwkundige vergunning FD2017-2 niet vergelijkbaar was en betrof met name het wijzigen van de bestemming van een kleinhandelszaak (Charleroisesteenweg 125) in een pand voor een ambachtelijke productieve activiteit en het wijzigen van de bestemming van een deel van een grote gespecialiseerde handel (Charleroisesteenweg 121a/123) in kleinhandelszaak, waarbij de commerciële vloeroppervlakte aanzienlijk vergroot werd door een deel van het dak binnen het bouwblok te slopen en te herbouwen, zodat deze oppervlakte de in de zone toegestane commerciële oppervlakte overschreed;

Overwegende dat de eveneens aangehaalde beslissing om de aanvraag van 2021 tot het vestigen van een Colruyt-supermarkt te weigeren, genomen is in het kader van een milieuvergunningaanvraag waarin de aspecten van het project omtrent milieu en mobiliteit in acht genomen konden worden, dat onderhavige aanvraag een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft en in deze zin onderzocht dient te worden;

Overwegende dat in sommige reacties op het openbare onderzoek beweerd werd dat er, in het kader van de onderzoeksprocedure, geen voorafgaande effectenbeoordeling met betrekking tot het project werd aangevraagd, beschreven als volgt in artikel 175/1 van het BWRO: *“Een voorafgaande effectenbeoordeling is vereist voor de openbare en particuliere projecten die onder meer door hun omvang, aard of ligging het leefmilieu of het stedelijk milieu ingrijpend kunnen aantasten, of die belangrijke sociale of economische gevolgen kunnen hebben.”*;

Overwegende echter dat §2 van genoemd artikel de effecten van een project als volgt definieert: *“Onder ‘effecten van een project’ verstaat men de aanzienlijke, rechtstreekse en indirecte, tijdelijke of permanente effecten op korte en lange termijn van dit project, met inbegrip van effecten die kunnen volgen uit de kwetsbaarheid van het project voor het risico van zware ongevallen en/of relevante rampen voor het betrokken project, op:*

- 1° de bevolking en de volksgezondheid;*
- 2° de biodiversiteit, met bijzondere aandacht voor de soorten en habitats die worden beschermd op grond van Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, evenals Richtlijn 2009/147/EG van het Europees Parlement en de Raad van 30 november 2009 inzake het behoud van de vogelstand, beide omgezet door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud;*
- 3° land, bodem, water, lucht, klimaat, energieverbruik en geluid;*
- 4° de materiële goederen, het cultureel erfgoed en het landschap, met inbegrip van het onroerend erfgoed;*
- 5° de stedenbouw, de globale mobiliteit en de sociale en economische domeinen;*
- 6° de samenhang tussen de in de vorige punten genoemde factoren.”*

Overwegende dat het redelijk onwaarschijnlijk is dat het ombouwen van een fitnesszaal tot een supermarkt zonder aanzienlijke wijzigingen van het gebouw volume een substantiële invloed op de bevolking, de biodiversiteit, het milieu, het erfgoed of de stedenbouw tot gevolg zal hebben en dat mobiliteitskwesties behandeld zullen worden in het kader van de milieuvergunningaanvraag;

Overwegende dat het voorwerp van de aanvraag niet opgenomen is in bijlage B van het BWRO waarin beschreven wordt voor welke projecten een effectenverslag moet worden opgesteld, dat punt 31 over handelsvestigingen waarvan de vloeroppervlakte tussen 1.250 m² en 5.000 m² bedraagt, niet in acht genomen mag worden aangezien onderhavige aanvraag op een bestaande handelspand in rechtstoestand slaat;

Overwegende dat het voorwerp van onderhavige aanvraag zich beperkt tot aanvullende wijzigingen tot een bestaand handelsoppervlak en in die zin beoordeeld dient te worden;

Overwegende dat de het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling geen verordende waarde heeft, en een strategisch plan is ;

Overwegende dat op de eerste dag van het openbare onderzoek met als voorwerp de eerste versie van het project, het begin- en einddatum niet vermeld waren op de affiches voor het aankondigen van dit openbaar onderzoek, dat dit incident echter vanaf de tweede dag van het onderzoek rechtgezet is en dat onderhavige aanvraag met als voorwerp de gewijzigde versie van het project onderworpen is aan een openbaar onderzoek volgens de regels;

Overwegende dat de in het kader van het openbare onderzoek gemaakte bewering dat het reglement van mede-eigendom voor de gebouwen gelegen te Charleroisesteenweg 146-150 en Defacqzstraat 111-119 het bestemmen van private delen van het gebouw aan elk type van voedingshandel zou verbieden, niet gestaafd werd door het verstrekken van een kopie van dit reglement en dat elke stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt onder voorbehoud van het recht van derden;

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



- de geplande technische installaties ten opzichte van de gemene muur afscheiden en ze plaatsen binnen een akoestische en trillingdempende omkasting om elke overlast naar het binnenterrein te beperken;
- de liften volledig afscheiden ten opzichte van de gemene muur en alle maatregelen nemen opdat elke mogelijke geluids- en trillingsoverlast beperkt wordt;
- het materiaal van de automatische schuifdeuren langs de Charleroisesteeweg specificeren;
- de positie van de naar buiten opengaande deuren langs de Charleroisesteeweg terugzetten, conform PU2006-157 en om elke bezetting op de openbare ruimte te vermijden;
- een afvallokaal voorzien en het op plan afbeelden;
- een geschikte leverlogistiek garanderen in termen van mobiliteit, hinder, uurregeling en voertuiggrootte;
- de regelingen voor het plaatsen van palletwagens in de Defaaczstraat specificeren, gezien het niveauverschil met de straat;

De documenten die aan deze voorwaarden voldoen zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing van artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen, administratieve documenten – Bijlage I, statistiek en EPB-voorstel).

De afwijking van artikel 4 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.