St Gilles Gillis

1 0 6 0

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 07 janvier 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 07 januari 2025

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 Blieck

Secrétariat/secretariaat :
- M. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : /

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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

ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-183** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Place Louis Morichar 36 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Fouad Hammou Ahabchane
Point 3. 09:50	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-327** : modifier le nombre et la répartition des logements, la destination du rez-de-chaussée commercial à logement, la destination du bâtiment arrière d'atelier/entrepôt à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de bestemming van de commerciële begane grond naar woning, de bestemming van het achter gebouw van atelier/opslagplaats naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue de Belgrade 108 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Semih Egri 10/10/2023
Point 4. 10:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-202** : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de inrichting van een terras : Rue de Mérode 182 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mark Vukadin Seidah 05/03/2024
Point 5. 10:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-192** : modifier partiellement la destination du bureau au rez-de-chaussée et l'entièreté des bâtiments arrière d'entrepôts à commerce de biens meubles, maintenir le bureau à l'avant du rez-de-chaussée et l'étendre au sous-sol, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het gedeeltelijk wijzigen van de kantoor van de begane grond en alle achtergebouwen van opslagplaatsen naar handelszaak van roerende goederen, het behouden van de kantoor aan de voorkant van de begane grond en het uitbreiden naar de kelder, het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume ne de gevel : Rue de l'Argonne 35 Demandeur / Aanvrager : NADLANALON
Point 6. 11:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-138** : modifier les aménagements intérieurs de l'entrée et la façade du centre culturel Jacques Franck / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de ingang en de gevel van het cultuur centrum Jacques Franck : Chaussée de Waterloo 96 Demandeur / Aanvrager : CENTRE CULTUREL JACQUES FRANCK - A.S.B.L. (Madame Mathevon)
Point 7. 11:50	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-131** : placer un dispositif brise-vue au niveau du mitoyen (permis modificatif du PU2019-239) / een zichtbelemmerende toestel : Rue Berckmans 121 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alin GHERMAN

Point 8. 12:10	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-206** : installer 4 caissons motorisés pour système d'air conditionné avec 2 caissons en ossature bois sur la toiture plate de l'annexe / het plaatsen van 4 gemotoriseerde airconditioning units met 2 houtskelet units op het platte dak van het bijgebouw : Chaussée de Waterloo 390 Demandeur / Aanvrager : DI - S.A.
Point 9. 13:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-104** : changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logements, du rez-de-chaussée du bâtiment avant de bureau à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et installer des panneaux solaires / het wijzingen van de bestemming van het achter gebouw van atelier naar woning, van de begane grond van bureau naar woning, het aantal, en de verdeling van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, het aanleggen van terrassen en het plaatsen van zonnepanelen : Rue Maurice Wilmotte 8 Demandeur / Aanvrager : IMRECA 17/12/2024
Point 10. 13:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-170** : étendre le commerce (spa) au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het uitbreiden van de handel (spa) naar de kelder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Avenue de la Porte de Hal 31 Demandeur / Aanvrager : Rimann - S.P.R.L. (Monsieur Dzeladini) 09/01/2024
Point 11. 14:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-208** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras : Rue Africaine 94 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Frédéric Limbosch
Point 12. 14:35	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-129** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager une piscine et installer des panneaux solaires / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtigen met structurele werken, het volume en de gevel, het bouwen van een zwembad en het installeren van zonnepanelen : Rue d'Espagne 91 Demandeur / Aanvrager : Madame Joelle Van Malderen
Point 13. 15:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-20** : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au 3ème étage, aménager une terrasse et ajouter deux lucarnes / het wijzigen van het volume en van de binneninrichtingen met structurele werken van de woning van de derde verdieping, de inrichting van een terras en toevoegen twee dakkapellen : Rue Théodore Verhaegen 43 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Nicolas Bier 02/04/2024

Point 14. 15:35	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-65** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, les façades et aménager la zone de cour et jardin / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevels en het aanleggen van een tuin : Rue Dethy 95 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jérôme Roland 28/05/2024
Point 15. 16:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-223** : prolonger le logement du 2ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van de tweede verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van een terras : Rue Coenraets 36 Demandeur / Aanvrager : Madame Pauline Marmilloud
Point 16. 16:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-100** : isoler les façades pignons et la façade arrière / isoleren van zijgevels en de achtergevel : Rue d'Espagne 49 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Bart Vansteenkiste

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 **PU2024-183** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Place Louis Morichar 36

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Fouad Hammou Ahabchane
N° dossier : PU2024-183 / 13/AFD/1956856

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☐ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCUZ : Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
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.10 (superficie nette éclairante)

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)
art. 21 (Soupiraux)
art.22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :
- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements ;

- Agrandir des baies intérieures et en façade arrière (éléments porteurs) ;
- Modifier le niveau de planchers de toutes les annexes ;
- Construire un escalier interne et sa trémie ;
- Rehausser l'annexe de gauche ;
- Modifier les portes d'entrée au rez-de-chaussée ;
- Modifier la vitrine commerciale ;
- Modifier le châssis du sous-sol en façade avant ;
- Modifier les châssis aux étages ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, 1 réaction a été introduite portant sur :

- L'absence d'information quant au type d'activité commerciale projeté au rez-de-chaussée et la crainte de voir se développer un commerce de type Horeca nécessitant une hotte non domestique avec les nuisances olfactives et sonores que cela impliquerait dans cette parcelle d'îlot proche d'un angle ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/12/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la division de la maison unifamiliale est envisageable sur le principe ;

Considérant que le dossier comporte en sa note explicative des informations relatives à l'ancienneté de la présence de 3 unités de logements, que seul un historique des domiciliations a cependant été fourni, que cet élément ne permet pas de les avaliser ;

Considérant en effet que ce seul document ne permet pas de vérifier la configuration et la répartition des logements et de vérifier si des travaux corollaires avaient été réalisés ;

Considérant également que plusieurs des logements ne respectaient pas les normes du Règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise (éclairement) et que, de plus, des travaux structurels et des modifications du volume bâti sont projetés dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que les typologies proposées sont majoritairement de petite taille (2 logements de 1 chambre) et ne rencontrent de la sorte pas les volontés communales et régionales en matière de création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants et de création de logements aux typologies variées permettant d'offrir de la mixité au sein des immeubles ;

Considérant que la liaison des 1er et 2e étages ou la prolongation du logement du 1er étage au rez-de-chaussée arrière permettrait de retrouver une majorité de logements de plusieurs chambres et le cas échéant d'offrir l'accès à la cour à un logement ;

Considérant qu'il est prévu de revoir le niveau des planchers des entresols afin de les mettre de plain-pied avec les pièces arrière, que cette intervention permet d'optimiser les espaces intérieurs de ces logements en offrant une pièce de vie de plus grande ampleur ;

Considérant que les séjours des logements des 1er et 2e étages présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur éclairement naturel est insuffisant mais que la dérogation est acceptable au vu de leurs qualités spatiales et découle principalement de la configuration des baies d'origine de la façade avant ;

Considérant que le logement duplex supérieur présente également des qualités spatiales similaires et qu'il permet l'accueil d'une famille avec enfants ;

Considérant que les travaux prévus au niveau de l'annexe de droite engendrent une rehausse de sa toiture en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette modification est toutefois acceptable en ce qu'elle apporte une uniformité volumétrique à l'arrière du bâtiment et que ce volume supplémentaire s'adosse à une construction existante de plus grande hauteur et ne nécessite dès lors pas de rehausse du mur de clôture mitoyen ;

Considérant cependant qu'une terrasse sur la plateforme de cette annexe est prévue pour le logement supérieur, que bien qu'un espace extérieur soit bienvenu pour ce logement, l'implantation du bâtiment à proximité immédiate de l'angle de l'îlot est de nature à engendrer de potentielles nuisances sonores et visuelles pour son environnement immédiat ;

Considérant également que l'aménagement de la terrasse nécessite une rehausse mitoyenne du côté droit en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant la situation de la terrasse en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, que la réduction de l'emprise de la terrasse à une profondeur de 2m depuis la façade arrière permettrait de maintenir un petit espace extérieur pour le logement tout en limitant la dérogation occasionnée ;

Considérant qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps, que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait permettrait également de compenser la densification du bâti par une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant en effet la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'il y aurait également lieu de prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées par des menuiseries en aluminium sans respect des caractéristiques d'origine et sans qu'une demande de permis d'urbanisme n'ait été introduite au préalable ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de ces menuiseries pour le rez-de-chaussée, en dérogation aux articles 15, 16 et 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que ces modifications dénaturent et appauvrissent l'expression de la façade, que le bien est situé sur la Place Louis Morichar comptant de nombreux bâtiments à la haute valeur patrimoniale et qu'il convient dès lors de respecter strictement les caractéristiques d'origine pour ces menuiseries du rez-de-chaussée (menuiseries en bois, doubles cadres, portes avec allèges pleines en panneaux de bois moulurés, traverses aux impostes, etc.) ;

Considérant que l'élévation projetée fait état de l'obturation du soupirail sous la vitrine commerciale, que cette situation se confirme à la vue des photographies extérieurs fournies, que cela induit une dérogation à l'article 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et qu'il convient d'également revenir à la situation d'origine pour cet élément ;

Considérant que bien qu'il soit prévu de remplacer les châssis des étages par des menuiseries en bois de teinte naturelle, ces derniers présentent toujours une dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que leur représentation ne respecte pas strictement les caractéristiques d'origine (non-respect du cintrage des baies, division tripartite des châssis de la travée de gauche, double cadre des impostes, allèges pleines des porte-fenêtres,…) et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la fenêtre de toiture de droite en versant avant déroge à l'art.22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'elle n'est pas centrée sur les baies des étages inférieurs, qu'au vu de la visibilité du bien depuis la place il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que dans le cas de la liaison des 1er et 2e étages et du maintien d'un commerce au rez-de-chaussée, il y aurait lieu de veiller à ne pas donner accès à la zone de cours et jardins à la clientèle du commerce ni de l'utiliser à des fins commerciales ;

Considérant que l'utilisation du commerce n'est pas précisée, qu'il est donc supposé qu'un commerce de biens meubles y est maintenu, que le changement d'utilisation éventuel en commerce de type horeca et/ou le placement d'une hotte non domestique devront faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme le cas échéant ;

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

Considérant 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) ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de placer des trous de boulins permettant la nidification des oiseaux cavernicoles en ville ;

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

- **N'aménager que 2 logements au sein de l'immeuble en reliant les 1er et 2e étages ou prolonger le logement du 1er étage dans la pièce arrière du rez-de-chaussée et y proposer un logement de plusieurs chambres ;**
- **Limiter l'emprise de la terrasse du 3e étage à 2m de profondeur par rapport à la façade arrière et réduire la profondeur de la rehausse mitoyenne à la même profondeur ;**
- **Matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et prévoir une végétalisation extensive de la zone de retrait ;**
- **Se conformer à l'article 22 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour la fenêtre de toiture de droite au versant avant de la bâtisse ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (matériau, division tripartite des châssis de la travée de gauche, composition, double cadre des impostes, allèges pleines des porte-fenêtres,…) ;**
- **Dans le cas du maintien du commerce sur l'entièreté du rez-de-chaussée, ne pas donner accès à la zone de cours et jardins à la clientèle du commerce ni l'utiliser à des fins commerciales ;**
- **Prévoir un dispositif 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 – annexe I, formulaire statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-327** : modifier le nombre et la répartition des logements, la destination du rez-de-chaussée commercial à logement, la destination du bâtiment arrière d'atelier/entrepôt à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de bestemming van de commerciële begane grond naar woning, de bestemming van het achter gebouw van atelier/opslagplaats naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel
Rue de Belgrade 108

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Semih Egri
N° dossier : PU2022-327 / 13/AFD/1866853

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, 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 :
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'Urbanisme titre I :
art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'Urbanisme titre II :
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial pour le bâtiment avant et atelier au rez-de-chaussée avec magasin (entrepôt) au 1er étage pour le bâtiment arrière ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV 13-21/22 dressé le 10-10/2022 pour :

- La modification du nombre et la répartition des logements
- Le changement de destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant et du bâtiment arrière de commerce et atelier à logements ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

- La modification du volume bâti ;
- L'exécution de travaux de nature structurelle nécessitant la solution de problèmes de stabilité ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, la destination du rez-de-chaussée commercial à logement, la destination du bâtiment arrière d'atelier/entrepôt à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade ;

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

…

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

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

Considérant que la demande vise à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant vise à y aménager un logement indépendant de deux chambres ;

Considérant que ce logement présente une configuration peu propice à la fonction résidentielle de par la mono-orientation du séjour de plain-pied avec la rue avec les problèmes d'intimité, de nuisances sonores et olfactives que cela suppose ;

Considérant que l'intimité du logement est d'autant plus compromise par la nouvelle configuration des baies du rez-de-chaussée particulièrement basse et par l'aménagement d'un local WC disposant d'une baie directement en façade avant ;

Considérant que la nouvelle composition de la façade avant du rez-de-chaussée porte non seulement atteinte à l'habitabilité du logement mais appauvrit également l'expression du restant de la façade de l'immeuble par la disproportion des nouvelles baies, leur désaxement par rapport aux baies existantes et l'utilisation du PVC pour l'ensembles des menuiseries, que l'aménagement du logement du rez-de-chaussée laisse présager l'obturation des baies par les habitants (rideaux, stores…) désactivant ainsi l'interface entre ce rez-de-chaussée et l'espace public et amoindrissant l'éclairement naturel ;

Considérant de plus que la plupart des espaces habitables de ce logement (chambres et séjour) présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'apport en lumière naturelle y est insuffisant ;

Considérant également que la petite chambre de ce logement présente une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la division du logement unifamilial aux étages du bâtiment avant pourrait être envisagée au vu des superficies disponibles mais que les logements proposés présentent également un aménagement peu qualitatif en ce qu'ils sont mono-orientés, qu'ils présentent des espaces résiduels de circulation au proportions étriquées, que toutes les pièces habitables (chambres à coucher et séjours) dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leur insuffisance en éclairement naturel et qu'une telle situation ne peut être acceptée ;

Considérant que le bâtiment arrière présente une implantation peu propice à l'aménagement d'un logement en ce que sa distance par rapport au bâtiment avant est très faible (5m), que cette situation induit des vis-à-vis importants entre les logements concernés accentués par la modification des dimensions des baies des deux bâtiments ;

Considérant que ces modifications de baies ne permettent de plus pas de supprimer la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme de certaines des pièces habitables ;

Considérant que la couverture de la petite cour derrière le bâtiment arrière est démolie et reconstruite afin d'y aménager les pièces d'eau du logement, que ce volume induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ajoute une construction supplémentaire à cet intérieur d'ilot déjà densément bâti et supprime les possibilités d'ouverture et de ventilation du séjour en façade arrière ;

Considérant de plus que les pièces d'eau qui y sont aménagées sont dérogatoires à l'article 4 du titre II de ce Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur toiture inclinée leur confère partiellement une hauteur sous plafond insuffisante (2,10m) ;

Considérant que la modification de la toiture du bâtiment arrière induit à nouveau une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'espace de cour et jardin entre les deux bâtiments déroge à l'article 13 du titre I Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il ne présente pas au moins 50% de pleine terre plantée, qu'il y aurait lieu de proposer une nette amélioration de l'intérieur de l'îlot afin de rencontrer la volonté communale et régionale en matière d'embellissement d'intérieur d'îlot, de stimulation de la biodiversité et de gestion des eaux pluviales ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation élevée sur les cartes relatives aux inondations pour la Région bruxelloise, qu'aucune précision n'est apportée concernant la présence d'une citerne ou d'autres dispositifs permettant une bonne gestion des eaux ;

Considérant qu'au vu des différents points précités le projet ne permet pas de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 16/05/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, la destination du rez-de-chaussée commercial à logement, la destination du bâtiment arrière d'atelier/entrepôt à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements simplex de 2 chambres chacun (r+1 et r+2) ;
- Aménager un logement de 2 chambres au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- Aménager un logement duplex de 2 chambres dans le bâtiment arrière ;
- Modifier la structure portante à tous les étages du bâtiment avant (démolition murs porteurs) ;
- Modifier l'escalier arrière ;
- Modifier les baies de la façade avant du bâtiment arrière ;
- Refaire la façade du rez-de-chaussée du bâtiment avant (typologie logement) ;
- Modifier les baies aux étages du bâtiment avant ;
- Modifier le coloris et les châssis de la façade avant et ajouter des garde-corps ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024 ;

Vu l'absence d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/06/2008 à ce jour ;

Considérant que la demande vise à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant que la division du logement unifamilial aux 1er et 2e étages est envisageable sur le principe ;

Considérant toutefois que le changement de destination du rez-de-chaussée en vue de l'aménagement d'un troisième logement de deux chambres ne rencontre pas la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies variées permettant d'offrir de la mixité au sein des immeubles ;

Considérant que le séjour de ce logement supplémentaire présente un contact direct avec la rue, que la baie proposée est de dimensions importantes, que son positionnement sur la façade est bas, qu'une telle configuration compromet l'intimité du logement et que cela laisse présager une fermeture constante de la fenêtre au détriment de l'interface de cet étage avec la rue ;

Considérant que l'intimité est également compromise pour les chambres de ce logement en ce que les baies des chambres se situent à une distance de 5m par rapport au bâtiment arrière, qu'elles donnent directement sur le passage prévu pour accéder à ce bâtiment et que le logement proposé dans le bâtiment arrière dispose de vues directes vers ces chambres ;

Considérant que les logements de ce bâtiment avant maintiennent des dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leur insuffisance en éclairement naturel et ce également pour toutes les chambres principales en façade arrière malgré les lourdes transformations des façades, en vue d'un agrandissement des baies ;

Considérant que l'espace central de cours et jardins entre le bâtiment avant et arrière déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'aménagement ne prévoit pas suffisamment de surface de pleine terre plantée et qu'un véritable jardin permettrait d'améliorer la qualité de cette parcelle déjà densément bâtie et permettrait d'embellir l'intérieur d'îlot ;

Considérant que dans cet aménagement, seul une fine bande plantée est prévue, qu'au vu de la surface disponible cette dernière est insuffisante et ne permet pas de garantir une intimité à tous les espaces habitables donnant sur ce jardin ;

Considérant de plus que bien que les plans mentionnent le placement de dalles perméables pour cette cour, la parcelle se trouve en zone d'aléa élevé pour le risque d'inondation (donnée extraite de Bruxelles Environnement), qu'un retour à plus de pleine terre est dès lors souhaitable ;

Considérant que l'ajout d'une citerne optimiserait également la gestion de l'eau de pluie au sein de la parcelle, au vu de ce risque élevé d'inondation ;

Considérant que la suppression du volume annexe en façade arrière du bâtiment arrière est bienvenue en ce qu'elle permet de créer des ouvertures offrant plus d'intimité au logement projeté ;

Considérant néanmoins que ce logement présente également d'importantes dérogations à l'éclairement naturel, en application de l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et ce malgré les nombreuses modifications de baies prévues ;

Considérant que la création d'un volume de liaison limité au strict minimum afin de relier le bâtiment avant du bâtiment arrière permettrait l'aménagement d'un seul grand logement de plus de 2 chambres et de solutionner les problèmes d'intimité ;

Considérant qu'il serait plus judicieux d'aménager une autre fonction que celle du séjour en façade avant du bâtiment avant ;

Considérant qu'il y aurait également lieu d'orienter les pièces de vie du 1er étage du bâtiment arrière vers l'arrière afin de limiter le vis-à-vis entre les logements ;

Considérant que les châssis projetés en façade avant appauvrissent l'expression de l'immeuble par leur composition et leur matériau (PVC) ;

Considérant que la nouvelle baie au rez-de-chaussée altère la configuration de la façade et ne s'intègre pas harmonieusement aux baies des étages supérieurs (alignement) ;

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'au vu des différents points repris dans le présent avis le projet modifié ne permet pas de soulever les principales objections de la commission de concertation précédente et nécessite encore 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 **PU2023-202** : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de inrichting van een terras **Rue de Mérode 182**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mark Vukadin Seidah
N° dossier : PU2023-202 / 13/AFD/1915729

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, 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 :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
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 - hauteur)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et aménager une terrasse ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 05/03/2024 libellé comme suit :
« (…) Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/02/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet prévoit des caves privatives au sous-sol et un local vélos est aménagé dans la pièce avant, que les locaux sont très étriqués ;

Considérant que le 1er duplex prend place au rez-de-chaussée et au bel étage, que les pièces de vies communes se situent au bel étage, qu'une 1ère chambre se situe dans l'annexe du rez-de-chaussée et la seconde au niveau de la cour arrière ;

Considérant que les 3 pièces de vie dérogent à l'article 10 (superficie nette éclairante) que cette situation nuit à leur habitabilité ;

Considérant également que les 2 chambres dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II dudit Règlement ;

Considérant que l'aménagement proposé pour le logement du 1er étage induit de nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant en effet que la chambre déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) et à l'article 10 (surface nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le séjour déroge également à l'article 10 (superficie nette éclairante) dudit Règlement, que cette situation est induite par le cloisonnement du dressing et de la salle de bain en partie arrière ;

Considérant que l'ampleur et la multiplication des dérogations attestent des faibles qualités du logement ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour le 3ème logement au niveau du palier du 1er étage ;

Considérant que le séjour et une 1ère chambre prennent place au 2ème étage, que ces derniers dérogent à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette situation découle à nouveau de la suppression du caractère traversant de la pièce ;

Considérant que les 2 chambres sous combles répondent aux normes d'habitabilité régies par le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la terrasse aménagée en façade arrière au 2ème étage occasionne une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la parcelle se situe en zone d'aléa moyen sur la carte relative aux inondations de Bruxelles Environnement, que la zone de cours et jardins du bien ne bénéficie pas d'une zone de pleine terre, que l'ancienne citerne n'est pas représentée, que sa suppression est dommageable en termes de gestion des eaux pluviales et ne se justifie pas ;

Considérant qu'il convient de réimplanter une citerne de gestion des eaux pluviales en prévoyant la réutilisation des eaux récupérées pour les sanitaires ;

Considérant l'intérêt patrimonial non négligeable de la façade avant, que les menuiseries ont été remplacées sans respect des caractéristiques d'origine (cintrage des baies, division et proportion des châssis, …) et que les ferronneries du balcon ont été remplacées par un garde-corps vitré, que ces modifications portent atteinte à son architecture ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaitre que l'ensemble des décors intérieurs a été démoli ou couvert par des faux-plafonds, que cette situation est regrettable ;

Considérant que les nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité témoignent de la difficulté d'aménager 3 unités de logements dans les superficies disponibles (223m²) ;

Considérant de plus que cet immeuble présente une qualité patrimoniale non négligeable, qu'il s'agit d'une typologie de maison unifamiliale intéressante à préserver, que les surfaces disponibles quelque peu limitées ainsi que la configuration des deux pièces en enfilade sont peu propices à la division ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 10/04/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et au bel-étage ;

- Aménager un logement type studio au 1er étage ;
- Aménager un logement duplex 3 chambres aux 2ème et 3ème étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate au 2ème étage ;

Considérant que les chemins d'évacuation et les compartimentages du projet sont inchangés par rapport à la précédente demande, que l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente émis en date du 22/02/2024 est toujours d'actualité pour le projet modifié ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que le formulaire d'annexe I fourni à l'appui de la demande précédente présentait des superficies erronées (223m²), que celles-ci ont été mises à jour (288m²) ;

Considérant dès lors que les superficies dont dispose l'immeuble rendent une division en plusieurs unités de logement envisageable ;

Considérant que le projet prévoit une certaine diversité dans les typologies des logements projetés en proposant un logement de trois chambres, un studio et un logement de deux chambres permettant de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, la configuration des caves a été revue afin d'offrir un accès plus aisé au local pour les vélos ;

Considérant que, bien que les 3 caves proposées soient de petite taille, le duplex inférieur dispose d'un local de rangement au bel étage et le duplex supérieur également d'un espace de rangement sur le palier et d'un grenier ;

Considérant que la baie de la chambre arrière au rez-de-chaussée a été agrandie afin de lui offrir plus d'éclairement naturel, que celle-ci dispose d'une hauteur sous plafond conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme et d'un dégagement visuel acceptable et que seule une dérogation subsiste pour la superficie de la chambre ;

Considérant toutefois que la dérogation est très faible (13,24m²) et ne porte pas atteinte à son habitabilité ;

Considérant que le projet propose de perméabiliser une partie de la cour en aménageant une zone de pleine terre en fond de parcelle, que cette modification est bienvenue ;

Considérant que l'ajout de pleine terre plantée reste toutefois encore faible, qu'il y aurait lieu de proposer une amélioration et de recourir à la plantation de plantes d'ombre au vu l'enclavement du projet (https://reseaunature.natagora.be/fileadmin/Projet_Reseau_Nature/Fiches_JNat/JNat_Plantes_ombre.pdf) ;

Considérant que la deuxième chambre du logement présente toujours une hauteur sous plafond insuffisante, qu'une modification du niveau du plancher de l'annexe en le rehaussant permettrait de s'y conformer ;

Considérant que le séjour déroge également à l'article 10 (superficie nette éclairante) dudit Règlement, que cette situation est induite par la configuration d'origine des baies, que le déficit est compensé par un espace traversant à la surface et la hauteur sous plafond satisfaisantes (31,33m² et 2,93m) ;

Considérant que le logement du 1er étage a été modifié afin de devenir un espace indifférencié, que la chambre de l'annexe a été transformée en dressing ;

Considérant que, comme pour le séjour du logement inférieur, le 1er étage présente un éclairement naturel insuffisant, que le déficit pourrait être compensé en déplaçant la salle de bain dans l'annexe afin de retrouver une configuration traversante ;

Considérant que le séjour et une 1ère chambre prennent place au 2ème étage, que la suppression du caractère traversant de la pièce est maintenue et occasionne toujours une dérogation à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le séjour du 2e étage présente la même dérogation, que celle-ci est accentuée par la suppression du caractère traversant de l'espace, que la superficie du séjour est proche du minimum requis et qu'il y aurait dès lors lieu de supprimer la chambre à cet étage ;

Considérant que la terrasse aménagée en façade arrière au 2ème étage a été légèrement revue en la reculant de 60cm, que celle-ci induit toujours une dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'un recul de 60cm par rapport à la limite mitoyenne arrière ne permet pas de limiter les vues vers la propriété concernée et ne répond pas aux prescriptions du Code Civil, qu'il y aurait lieu de soit prévoir un recul de 1,90m et de supprimer l'annexe WC, soit de ne pas aménager de terrasse ;

Considérant que moyennant les modifications précitées, les dérogations au titre I du Règlement régional sont acceptables ;

Considérant que, dans le cas du maintien d'une terrasse suivant les remarques émises précédemment, la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait permettrait d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle et d'en améliorer les qualités végétales et esthétiques, qu'il y aurait également lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

Considérant qu'une citerne de gestion des eaux pluviales est indiquée comme maintenue dans le plan du rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu d'utiliser les eaux récupérées pour les sanitaires des logements ;

Considérant également que l'architecte précise en séance qu'il est prévu de placer un drain le long de la façade arrière ainsi qu'un clapet anti-retour, que ces aménagements permettent de limiter les risques d'inondation ;

Considérant que les transformations de la façade arrière sont liées aux modifications de baies permettant d'améliorer l'habitabilité des logements et aux améliorations des caractéristiques énergétiques bienvenues du bâtiment engendrées par l'isolation de la façade arrière et de la toiture à versants ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries dans le respect des caractéristiques d'origine (cintrage des baies, division et proportion des châssis, …) et des ferronneries du balcon, que ces modifications sont bienvenues et permettent de retrouver l'aspect patrimonial de la façade avant ;

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 :

- **Maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour la chambre arrière du rez-de-jardin ;**
- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la 2e chambre du duplex inférieur ;**
- **Supprimer la chambre arrière au 2ème étage et prévoir un séjour traversant ;**
- **Déplacer la salle de bain du 1er étage dans l'annexe arrière en lieu et place du dressing et aménager un espace de vie traversant ;**
- **soit prévoir un recul de 1,90m pour la terrasse du 2e étage et supprimer l'annexe WC, soit ne pas aménager de terrasse, soit fournir un projet d'acte notarié autorisant les vues directes vers la propriété mitoyenne concernée signé par les propriétaires de ladite propriété ;**
- **dans le cas du maintien de la terrasse, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble de la zone de retrait ;**
- **proposer une augmentation de la zone de pleine terre plantée de la cour ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et à l'article 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-192** : modifier partiellement la destination du bureau au rez-de-chaussée et l'entièreté des bâtiments arrière d'entrepôts à commerce de biens meubles, maintenir le bureau à l'avant du rez-de-chaussée et l'étendre au sous-sol, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het gedeeltelijk wijzigen van de kantoor van de begane grond en alle achtergebouwen van opslagplaatsen naar handelszaak van roerende goederen, het behouden van de kantoor aan de voorkant van de begane grond en het uitbreiden naar de kelder, het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume ne de gevel
Rue de l'Argonne 35

Demandeur / Aanvrager : NADLANALON
N° dossier : PU2024-192 / 13/AFD/1958356

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☑ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☐ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de 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)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale (bâtiment avant) avec bureau au rez-de-chaussée et entrepôt dans le bâtiment arrière ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 04/10/2023, pour la division d'une maison unifamiliale avec entrepôt en 9 logements et plus précisément :

- Changement de destination du bâtiment arrière de magasin à logement ;
- Changement de destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant de bureaux à logements ;
- Changement de destination des mansardes et combles en logements ;
- Modification du nombre et de la répartition des logements : division d'une maison unifamiliale en 9 logements ;
- Réalisation de travaux structurels (mezzanine au 1er étage) ;
- Modifications en façade avant ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme.

Considérant que la demande vise à modifier partiellement la destination du bureau au rez-de-chaussée et l'entièreté des bâtiments arrière d'entrepôts à commerce de biens meubles, maintenir le bureau à l'avant du rez-de-chaussée et l'étendre au sous-sol, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Aménager un commerce à l'arrière du bâtiment avant, dans l'annexe centrale et au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- Aménager un bureau accessoire au commerce au 1er étage du bâtiment arrière ;
- Étendre le bureau à l'avant du rez-de-chaussée du bâtiment avant, au sous-sol ;
- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements (1 logement 1ch, 1 logement 2ch et 1 logement 3ch) ;
- Construire un escalier et sa trémie pour le bureau au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- Construire un escalier et sa trémie entre le 3e étage et les combles du bâtiment avant ;
- Construire un escalier et sa trémie pour les combles du bâtiment arrière ;
- Modifier la verrière de l'annexe centrale (régularisation) ;
- Modifier les châssis du bel étage ;
- Modifier la porte cochère ;
- Modifier les ferronneries aux balcons ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/12/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise principalement à supprimer une situation infractionnelle ;

Considérant que l'implantation d'un commerce à l'arrière du rez-de-chaussée est envisageable en ce qu'une telle activité rencontre les prescriptions du PRAS pour cette parcelle située en zone de forte mixité et en liseré de noyau commercial ;

Considérant cependant qu'aucune information n'est fournie au sujet de l'activité commerciale projetée et, qu'à défaut de précisions supplémentaires, seul l'activité de commerce de biens peut être accordée ;

Considérant également que l'aménagement d'un petit bureau équipé (cuisine et wc) à l'étage du bâtiment arrière est acceptable au vu de sa taille réduite (+- 19m²) et qu'il est accessoire à l'activité commerciale ;

Considérant que l'extension au sous-sol du bureau à l'avant du rez-de-chaussée est également acceptable en ce que la superficie projetée n'excède pas les 75m², que cela reste donc admissible au sens de la prescription 0.14 du PRAS et que la superficie disponible au sous-sol est généreuse et ne compromet pas l'aménagement d'espaces d'autre type ;

Considérant en effet que le sous-sol dispose d'un local de rangement privatif par logement et de 3 locaux communs, qu'un vaste local pour les vélos accessible de plain-pied est aménagé au rez-de-chaussée ;

Considérant toutefois que l'escalier permettant la liaison des deux niveaux de bureau présente un positionnement pouvant porter atteinte aux décors intérieurs présents dans la pièce (proximité avec la cheminée) et qu'un léger repositionnement devrait être envisagé ;

Considérant par ailleurs que la structure des verrières des annexes diffère de sa configuration d'origine, extraite du permis d'urbanisme de 1911 pour « la construction d'une annexe » ;

Considérant que cette modification constitue une situation existante de fait engendrant des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que ces transformations ont eu lieu au-delà des ¾ de la parcelle et qu'elles ont pris place à une hauteur excédant les constructions adjacentes ;

Considérant que les verrières actuelles sont toutefois acceptables car leur transformation visait principalement une amélioration structurelle des dispositifs, que ces derniers sont indispensables afin d'éclairer naturellement les locaux, que ces transformations sont ponctuelles et ne sont pas de nature à porter préjudice aux constructions voisines ;

Considérant qu'au vu des superficies dont dispose le bâtiment avant, la division de la maison unifamiliale est envisageable sur le principe ;

Considérant que la division proposée rencontre les volontés communales et régionales en matière d'aménagement de logements de grande taille pouvant accueillir des familles avec enfants et en matière de création de logements de diverses typologies afin d'offrir de la mixité au sein des immeubles ;

Considérant que les logements des 1er et 2e étages sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les 3 chambres et le séjour du logement de 3 chambres supérieur, en duplex, présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leur insuffisance en éclairement naturel ;

Considérant que le projet prévoit le placement de nouvelles fenêtres de toiture et que leur agrandissement ou l'ajout de fenêtres supplémentaires permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant de manière générale que le reportage photographique intérieur fourni ne permet pas d'avoir une vision claire de la présence d'éléments de décor ayant une valeur patrimoniale dans l'immeuble et qu'il y aurait lieu de le compléter en conséquence ;

Considérant toutefois que le reportage photo réalisé lors de la visite du service d'Urbanisme fait état de décors intérieurs remarquables qu'il y a lieu de préserver et maintenir apparents (plafonds moulurés aux rez-de-chaussée, 1er et 2e étages, corps de cheminée en marbre, décors du hall d'entrée et de la cage d'escalier,…) ;

Considérant que les cloisonnements projetés dans les pièces arrière aux 1er et 2e étages portent atteinte à leur préservation, qu'il y aurait lieu de supprimer le local WC et de revoir les cloisons du couloir et de la salle de douche sous la forme de « boites » dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond et sans aboutir sur les corps de cheminée ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer l'ensemble des menuiseries de la façade avant conformément aux caractéristiques d'origine, qu'au vu de la valeur patrimoniale de la façade cette intervention est bienvenue ;

Considérant que les nouvelles ferronneries prévues pour les balcons offrent une bonne intégration à la composition de la façade et respectent son expression ;

Considérant que les ferronneries des fenêtres avant du sous-sol ne sont pas représentées, qu'il y aurait lieu de les restituer conformément à l'origine ;

Considérant que de façon générale le projet rencontre le bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, qu'il serait bienvenu de prévoir une citerne de récupération de eaux de pluie à des fins sanitaire

Considérant en effet 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 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:

- **Fournir plus de précisions quant à l'activité commerciale projetée ;**
- **Revoir le positionnement de l'escalier et sa trémie pour le bureau à l'avant du rez-de-chaussée afin de ne pas porter atteinte aux décors intérieurs ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le séjour et les chambres au 3e étage du logement supérieur ;**
- **Fournir un reportage photographique exhaustif des éléments de décors intérieurs présents dans l'immeuble (plafonds moulurés, menuiseries, corps de cheminée en marbre,..), les conserver et les maintenir apparents et revoir les cloisonnements intérieurs en conséquence (suppression du local WC et révision des cloisons du couloir et de la salle de douche sous la forme de « boites » dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond et sans aboutir sur les corps de cheminée dans les pièces arrière aux 1er et 2e étages) ;**
- **Prévoir des ferronneries aux fenêtres des caves conformes aux caractéristiques d'origine ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **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, reportage photo intérieur complet).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-138** : modifier les aménagements intérieurs de l'entrée et la façade du centre culturel Jacques Franck / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de ingang en de gevel van het cultuur centrum Jacques Franck
Chaussée de Waterloo 96

Demandeur / Aanvrager : CENTRE CULTUREL JACQUES FRANCK - A.S.B.L. (Madame Mathevon)
N° dossier : PU2024-138 / 13/AFD/1950594

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, 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 : /
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : Equipement d'intérêt collectif (centre culturel) ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs de l'entrée et la façade du centre culturel Jacques Franck ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024 ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/12/2024 ;

Considérant que la demande vise principalement à revoir tout le dispositif d'entrée du centre culturel ;

Considérant que la note à l'appui de la demande explicite que l'actuelle entrée, découlant de l'origine du bâtiment, ne répond plus aux besoins et usages du centre culturel ;

Considérant, en effet, que deux petits bureaux accessoires s'implantent de part et d'autre de l'entrée formant deux vitrines latérales pour la façade, que ces espaces allongés et étroits ne sont pas propices à abriter de telles fonctions et que ces bureaux pourraient être aménagés dans d'autres locaux du centre culturel ;

Considérant que la suppression de ces deux espaces latéraux s'accompagne également de la suppression du sas d'entrée et que l'élimination de ces dispositifs se fait au profit d'un hall d'accueil ouvert offrant une meilleure polyvalence à cet espace d'accueil des visiteurs du centre ;

Considérant toutefois que la suppression des vitrines courbes dénature entièrement l'expression de la façade d'origine et est regrettable dès lors que ces éléments invitent le spectateur à se diriger vers l'entrée centrale du bâtiment et que

leur maintien ainsi que le maintien de la position du premier châssis d'entrée dans le bâtiment ne compromettent pas la création d'un espace polyvalent ;

Considérant en effet que la suppression des cloisons intérieurs vers les anciens bureaux et de la deuxième rangée des châssis de l'entrée permettent déjà la création d'un espace beaucoup plus ouvert ;

Considérant que la nouvelle teinte noire du porche et de la partie pleine supérieure de la devanture ainsi que sa matérialité en tôle nervurée déforcent l'architecture de la partie centrale de la bâtisse en venant se fondre dans les tonalités des parties latérales plus privatives ;

Considérant en effet que le porche d'entrée se distingue nettement moins, qu'il y aurait lieu de ne pas en modifier la teinte ;

Considérant que la matérialité en acier des châssis s'intègre à l'architecture du bâtiment et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les portes répondent aux normes du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant que l'enseigne projetée est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur dans la zone ;

Considérant que les portes d'accès aux étages supérieurs de l'immeuble, de part et d'autre de la façade, ne font pas partie de la présente demande et que toute modification de ces dernières devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, le cas échéant ;

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

- **Maintenir la configuration des vitrines courbes et la position du premier châssis de l'entrée ;**
- **Prévoir une teinte similaire à la situation actuelle pour le porche et le parement de l'entrée ;**

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 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-131** : placer un dispositif brise-vue au niveau du mitoyen (permis modificatif du PU2019-239) / een zichtbelemmerende toestel
Rue Berckmans 121

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alin GHERMAN
N° dossier : PU2024-131 / 13/AFD/1949955

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☐ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de quatre logements et atelier de musique ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-105) visant à modifier la répartition des logements, modifier le volume et la façade, aménager un escalier menant au jardin et aménager une terrasse et des balcons, que ce permis a été notifié en date 01/03/2016 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-239) visant à aménager un balcon ainsi qu'un escalier menant au jardin avec rehausse de mitoyen, modifier la façade et modifier les aménagements intérieurs, que ce permis a été notifié en date 14/05/2020 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle en date du 23/06/2021, les travaux étaient en cours et conformes aux permis délivrés ;

Considérant que la présente demande vise à placer un dispositif brise-vue au niveau du mitoyen (permis modificatif du PU2019-239) et plus précisément :
- Placer un dispositif obturant métallique au niveau du mur mitoyen, fixé du côté du n°121 sur le mur mitoyen et la façade arrière ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, 1 réaction a été introduite portant sur :

- L'absence d'objection de principe sur le fait que le mur soit remplacé par un brise-vue planté tant que le bien n'est pas utilisé en airbnb ;
- L'utilisation du bien en airbnb et les nuisances visuelles que cela implique

Considérant que le permis précédent prévoyait une rehausse du mur de clôture mitoyen vers la propriété du n°123 de la rue Berckmans afin d'obtenir une hauteur de 1,90m en tout point depuis l'escalier menant au jardin ;

Considérant que le permis modificatif propose de remplacer la rehausse par une structure légère en métal déployé végétalisé ;

Considérant que cette construction déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son impact est cependant relativement similaire à la rehausse de maçonnerie précédemment octroyée ;

Considérant qu'un accord a été établi entre le demandeur et Madame Anne-Marie Vannes, propriétaire de la bâtisse sise rue Berckmans, 123 pour l'installation de ce dispositif, que cet accord a été enregistré au bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 2 ;

Considérant que les nuisances visuelles dont fait état la réaction lors de l'enquête publique sont liées à l'utilisation des lieux en tant qu'établissement hôtelier, que le demandeur confirme en séance avoir obtenu les autorisations pour la location de chambres d'hôtes en tant qu'hébergement touristique ;

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

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-206** : installer 4 caissons motorisés pour système d'air conditionné avec 2 caissons en ossature bois sur la toiture plate de l'annexe / het plaatsen van 4 gemotoriseerde airconditioning units met 2 houtskelet units op het platte dak van het bijgebouw
Chaussée de Waterloo 390

Demandeur / Aanvrager : DI - S.A.
N° dossier : PU2024-206 / 13/AFD/1960798

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, 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: /
RCUZ : Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.6 (toiture - éléments techniques)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : Rez-de-chaussée commercial ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 04/01/2024 pour :

- La modification du volume bâti, en l'espèce par le placement de caissons motorisés pour système de ventilation ou d'air conditionné, depuis au moins le 21 septembre 2021, ;
- Le non-respect des prescriptions du titre I du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme), depuis la même date ;
- Le maintien de ces actes et travaux jusqu'à ce jour ;

Considérant que la demande vise à installer 4 caissons motorisés pour système d'air conditionné avec 2 caissons en ossature bois sur la toiture plate de l'annexe ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024 ;

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 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 19/12/2024 ;

Considérant que le projet vise à supprimer une situation infractionnelle en ce que les pompes à chaleurs ont été placées sur la toiture du rez-de-chaussée commercial sans demande préalable de permis d'urbanisme ;

Considérant que le placement de ces éléments techniques bénéficie à l'activité commerciale et améliore les performances énergétiques du local concerné ;

Considérant que le projet maintient l'installation de 4 pompes à chaleur sur cette toiture plate, que cette configuration déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que ces dispositifs modifient le profil de la toiture, excédant la hauteur de la construction ;

Considérant qu'au vu de la grande superficie disponible sur cette toiture plate et des dimensions réduites des 4 dispositifs (0,85x0,82m par machine), la modification de profil est envisageable ;

Considérant que l'implantation en retrait de l a façade arrière de l'immeuble est acceptable au vu de la présence des baies du logement du 1er étage, que le retrait permet de lui maintenir un certain dégagement visuel ;

Considérant que des caissons acoustiques en bois sont prévus pour les machines afin de réduire au maximum les potentielles nuisances sonores et vibratoires au regard des constructions voisines immédiates et l'intérieur d'îlot, qu'aucune information technique n'est cependant fournie;

Considérant que les 4 pompes à chaleur sont regroupées par 2 par caisson acoustique, formant 2 volumes distincts ;

Considérant qu'afin de limiter l'impact par rapport au propriétés voisines directes il conviendrait de les accoler l'une à l'autre au sein de chacun des 2 caissons et d'observer une distance d'au moins 3m par rapport aux limites mitoyennes afin de se rapprocher des prescriptions de l'article 33/2 3° de l'arrêté de minime importance ;

Considérant également que leur déplacement au centre des anciens lanterneaux permettrait un recul supplémentaire par rapport aux logements ;

Considérant également qu'un caisson acoustique doit être prévu autour de ces dispositifs et qu'une fiche technique doit être fournie ;

Considérant que ces dispositifs prennent place sur la toiture du commerce au rez-de-chaussée, que cette annexe s'étend sur l'entièreté de la parcelle et que l'ajout de volumes supplémentaires tend à densifier cette zone de l'îlot déjà densément bâtie ;

Considérant également leur impact visuel pour les logements des étages ;

Considérant dès lors qu'une végétalisation extensive de la toiture plate permettrait de rencontrer les volontés communales et régionales en matière d'embellissement des intérieurs d'îlot, de stimulation de la biodiversité en ville et de gestion des eaux pluviales dans l'esprit de l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme stipulant que les toitures plates de plus de 100m² (+-130m²) doivent être verdurisées ;

Considérant de plus la situation de la parcelle en zone d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement ;

Considérant accessoirement que l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 19/12/2024 mentionne que leur avis n'est pas d'application pour le bien concerné par la demande dès lors que les actes projetés n'ont pas d'impact sur le bâtiment classé à l'arrière du bien ;

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

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

- **Placer les dispositifs 2 par 2 en les accolant, les déplacer à une distance d'au moins 3m par rapport au limites mitoyennes des propriétés voisines et les avancer au centre des lanterneaux ;**
- **Prévoir un caisson acoustique pour ces dispositifs et fournir la fiche technique de ces caissons ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur la toiture plate du commerce ;**
- **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).

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

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-104** : changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logements, du rez-de-chaussée du bâtiment avant de bureau à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et installer des panneaux solaires / het wijzingen van de bestemming van het achter gebouw van atelier naar woning, van de begane grond van bureau naar woning, het aantal, en de verdeling van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, het aanleggen van terrassen en het plaatsen van zonnepanelen
Rue Maurice Wilmotte 8

Demandeur / Aanvrager : IMRECA
N° dossier : PU2024-104 / 13/AFD/1945758

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

4 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☐ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
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)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture - hauteur)
art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" :
art. 13 (Matériaux de couverture)
art. 15 (Généralités)
art. 16 (Portes)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 21 (Soupiraux)
art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)
art. 24 (Corniches de couronnement)

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" ;
Vu le report d'avis de la commission de concertation du 17/12/2024 en vue d'une visite sur place et la visite des bâtiments réalisée en date du 06/01/2025 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant : caves au sous-sol, bureaux au rez-de-chaussée, 1 logement au 1er étage, 1 logement au 2e étage et greniers sous combles ; arrière-bâtiment : caves au sous-sol et ateliers du rez-de-jardin au 3ème étage ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination de l'arrière-bâtiment d'atelier à logements, du rez-de-chaussée du bâtiment avant de bureau à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et installer des panneaux solaires et plus précisément :

- Changer la destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant de bureaux à logement ;
- Prolonger le logement du 2e étage dans les combles pour y aménager un logement de 4 chambres ;
- Aménager un logement de 1 chambre au rez-de-chaussée et au sous-sol arrière du bâtiment avant ;
- Revoir les aménagements intérieurs du logement du 1er étage du bâtiment avant afin d'y aménager 2 chambres ;
- Aménager 4 logements dans l'arrière-bâtiment : 1 appartement d'1 chambre au rez-de-jardin, 1 appartement de 2 chambres par étage du 1er au 3ème étage ;
- Supprimer des murs porteurs dans le bâtiment avant et créer des ouvertures dans des murs porteurs au sous-sol de l'arrière-bâtiment ;
- Ouvrir une trémie et construire un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâtiment avant ;
- Supprimer toutes les cheminées et leur conduit dans le bâtiment avant ;
- Reboucher les trémies d'escalier existantes de l'arrière-bâtiment et créer une nouvelle circulation verticale pour connecter tous les niveaux ;
- Supprimer la couverture de la cour dans son intégralité pour aménager un jardin commun paysager, un jardin privé pour le logement du sous-sol et rez-de-chaussée du bâtiment avant et pour l'appartement 1 chambre du rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment ;
- Reconstruire la façade arrière du bâtiment avant suite à la suppression de la couverture de la cour ;
- Reconstruire la toiture des deux bâtiments ;
- Construire 2 lucarnes à l'arrière du bâtiment avant ;
- Aménager une terrasse au 2ème étage arrière du bâtiment avant ;
- Construire une toiture plate verdurisée couvrant la terrasse du 2ème étage arrière du bâtiment avant ;
- Créer trois lucarnes en versant avant du bâtiment avant ;
- Modifier la teinte de la porte d'entrée et de la porte d'entrée cochère en façade avant ;
- Aménager un balcon par étage du 1er au 3ème étage pour l'arrière-bâtiment ;
- Installer des panneaux solaires sur le versant avant du bâtiment avant ;
- Reconstruire une annexe au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024, 4 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'emprise volumétrique importante de l'arrière-bâtiment et l'inquiétude de l'aménagement d'un logement dans celui-ci ;
- La nécessité de réduire la hauteur de l'arrière-bâtiment et d'aménager des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles ;
- L'importance de ne pas créer d'ouvertures en façade arrière de l'arrière-bâtiment et la nécessité de restaurer les façades aveugles de ce même bâtiment ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/11/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée et au sous-sol arrière est envisageable au vu de l'emprise au sol importante de la parcelle permettant une privatisation partielle du sous-sol tout en maintenant un local commun généreux et des locaux de rangement privatifs pour chacun des logements ;

Considérant également que la baie dudit logement en façade avant est située en hauteur par rapport à la rue, que cette configuration permet de lui conférer une certaine intimité, que le séjour est aménagé sous la forme d'un espace traversant à la superficie généreuse ;

Considérant que la hauteur sous-plafond et la configuration en rez-de-jardin du sous-sol arrière permet d'y aménager une chambre qualitative ;

Considérant que, bien que dérogeant à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, la chambre et le séjour présentent des superficies très généreuses et des qualités spatiales permettant de compenser ladite dérogation ;

Considérant qu'en situation légale, la parcelle est entièrement construite, que la demande prévoit de démolir une grande partie de la couverture de la cour d'origine autorisée en 1963, que ce désenclavement est bienvenu ;
Considérant que la reconstruction de la toiture plate au niveau de la chambre au sous-sol arrière, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ne dépasse pas la construction la plus profonde et ne nécessite pas de rehausse du mur de clôture vers la propriété mitoyenne la moins profonde, que son impact est dès lors acceptable ;

Considérant qu'un petit volume est également projeté au rez-de-chaussée afin de permettre la liaison entre l'annexe de gauche et le corps de bâtiment principal, que celui-ci est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet un usage plus fonctionnel de la bâtisse et l'annexion des pièces du sous-sol sans porter atteinte aux qualités spatiales des pièces du rez-de-chaussée ;

Considérant que des toitures végétalisées sont prévues sur lesdits volumes projetés, qu'au vu du fait qu'il s'agit de constructions neuves, il y a lieu de les prévoir semi-intensives ;

Considérant qu'un logement de 2 chambres est aménagé au 1er étage et un duplex de 4 chambres aux étages supérieurs permettant de rencontrer 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 aménagements intérieurs du 1er étage sont entièrement revus afin d'y aménager une chambre supplémentaire, que ceux-ci sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et respectent la configuration des pièces d'origine ;

Considérant toutefois que la chambre arrière dans la travée de droite présente encore un plafond mouluré, qu'il y aurait lieu de supprimer le cloisonnement du dressing afin de ne pas y porter atteinte ;

Considérant que la pièce principale du 2e étage présente également un plafond mouluré qualitatif, qu'il y aurait dès lors lieu de supprimer l'espace dressing afin de conserver les cloisons d'origine ;

Considérant que l'ouverture du mur porteur central aux 1er et 2e étages permet d'agrandir les espaces de séjour et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le séjour au 2e étage présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et est compensée par la superficie et la hauteur sous plafond généreuse de cette pièce de vie ;

Considérant que deux chambres en façade avant au dernier étage présentent également un éclairement naturel insuffisant, que l'ajout de fenêtres de toiture permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que la construction de 3 lucarnes en versant avant de la toiture déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que leur largeur cumulée dépasse les 2/3 de celle de la façade et à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", que celles-ci s'alignent toutefois aux baies des étages inférieurs et présentent une hauteur relativement restreinte permettant une intégration harmonieuse à l'architecture de l'ensemble ;

Considérant toutefois que le matériau prévu pour ces lucarnes (zinc ton noir) déroge à l'article 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », en ce que la teinte tranche démesurément avec celles de toitures présentes dans la rue, qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte plus claire ;

Considérant qu'au vu de la largeur et de la configuration de la rue le placement de panneaux solaires en versant avant est peu visible depuis l'espace public et permet une production d'énergie renouvelable bienvenue, que la dérogation à l'article 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » est dès lors acceptable ;

Considérant que les 2 lucarnes projetées en versant arrière sont conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implantent à distance des limites mitoyennes et dans l'alignement des baies de la façade, que celles-ci permettent d'améliorer l'habitabilité des pièces sous combles ;

Considérant que l'isolation des façades arrière par l'extérieur, bien qu'induisant par endroits une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, présente un impact très limité et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe de gauche surplombée d'un auvent pour le logement du 2e étage, que celle-ci est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que sa superficie restreinte et son implantation contre un profil mitoyen de grande hauteur permettent de limiter sensiblement son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la végétalisation de la toiture de l'auvent est bienvenue ;

Considérant qu'au vu de la distance très généreuse entre les bâtiments avant et arrière, le changement de destination du bâtiment arrière d'atelier à logement est envisageable sur le principe ;

Considérant que le bâtiment arrière est régulier depuis 1901 et présente des caractéristiques architecturales, structurelles et historiques intéressantes ;

Considérant que le bâtiment existant présente également des étages disposant de hauteurs sous plafond très disparates et d'un entresol avec une hauteur sous plafond très faible (2,10m), que l'aménagement de 4 logements nécessite de démolir et reconstruire l'ensemble des planchers et de remanier les baies de la façade en conséquence, que la circulation verticale doit également entièrement être revue ;

Considérant que ces modifications sont nécessaires afin de rendre le bâtiment adapté à la fonction de logement, que la composition des baies projetées s'inspire des baies d'origine et de leur caractère industriel ;

Considérant que l'appartement d'une chambre et les 3 appartements de deux chambres projetés respectent les normes d'habitabilité telles que définies au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la densité de logements projetée est toutefois très importante en intérieur d'îlot ;

Considérant que le logement de 1 chambre aménagé au rez-de-chaussée est situé à proximité du passage vers l'entrée du bâtiment et dispose de peu d'intimité, que sa liaison avec le 1er étage permettrait d'aménager les chambres à l'étage supérieur et de retrouver un logement de plus de 2 chambres disposant de l'accès au jardin ;

Considérant que l'arrière-bâtiment est situé à plus de ¾ de la profondeur de la parcelle, et que les modifications apportées (construire une lucarne et des balcons) entraînent des dérogations *de facto* aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les balcons ajoutent des constructions supplémentaires dans l'intérieur et qu'au vu de la superficie des séjours des terrasses rentrantes pourraient être envisagées ;

Considérant que la suppression de la lucarne d'origine est regrettable, que la lucarne projetée augmente de manière conséquente la volumétrie de l'immeuble et déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la création d'une terrasse creusée dans le versant de la toiture permettrait au logement de bénéficier d'une vue directe et d'un espace extérieur sans augmenter le volume d'origine ;

Considérant que la charpente d'origine encore en place est qualitative et en bon état, qu'il y a lieu de la préserver et de revoir les aménagements du logement des combles en conséquence ;

Considérant que le projet se situe en zone d'aléa inondation (aléa faible), que la démolition de la couverture de la cour est bienvenue mais que le nouvel aménagement déroge à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que moins de la moitié de sa surface est en pleine terre et plantée, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant également qu'il serait bienvenu de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie et de mettre en place un système de réemploi des eaux pluviales pour les sanitaires afin de compenser la densification de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit la plantation d'arbres, qu'il y aurait lieu de s'assurer du respect du Code Rural pour les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que la teinte des ferronneries du soupirail et du garde-corps est modifiée de noir à anthracite, que la différence de teinte est minime et acceptable ;

Considérant que le placement de panneaux solaires en versant avant, bien qu'induisant une dérogation à l'article 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", sera peu visible depuis l'espace public et ne dénaturera pas l'expression architecturale de l'ensemble ;

Considérant que des emplacements pour les vélos sont prévus au sous-sol du bâtiment avant et au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, que les aménagements de celui du bâtiment arrière sont toutefois peu fonctionnels et qu'il y aurait lieu d'en proposer une amélioration ;

Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise, qu'il y a lieu de respecter les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet dans le cadre de l'ordonnance sol ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet de rénovation et non de construction de nouveaux immeubles, que la création d'emplacements de parking pour automobiles n'est dès lors pas d'application ;

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

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

- **Prévoir des toitures végétalisées semi-intensives sur les toitures plates des annexes arrière du bâtiment avant ;**
- **Supprimer le cloisonnement de la chambre 1 au 1er étage et de la pièce principale de séjour au 2e étage du bâtiment avant, préserver et maintenir apparent les plafonds moulurés ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres en façade avant au 3e étage du bâtiment avant ;**
- **Prévoir une teinte plus claire pour le bardage en zinc des lucarnes en versant avant du bâtiment avant ;**
- **Ne prévoir qu'un seul logement au rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment arrière ;**
- **Conserver la charpente d'origine du bâtiment arrière et revoir les aménagements du logement en conséquence ;**
- **Supprimer les balcons suspendus de la façade avant du bâtiment arrière (des terrasses rentrantes pourraient être envisagées) ;**
- **Supprimer la lucarne projetée pour le bâtiment arrière (une terrasse creusée dans le versant de la toiture pourrait être envisagée) ;**
- **Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour l'aménagement de la zone de cours et jardins et revoir le positonnement des arbres dans le respect du Code Rural ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant (double cadre des impostes, allège pleine de la porte-fenêtre,…) ;**
- **Prévoir une même teinte pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;**
- **Prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie et mettre en place un système de réemploi des eaux pluviales pour les sanitaires ;**
- **Proposer une amélioration de la configuration du local vélos du bâtiment arrière ;**
- **Respecter les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet dans le cadre de l'ordonnance sol ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 13, 21 , 22 et 24 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-170** : étendre le commerce (spa) au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het uitbreiden van de handel (spa) naar de kelder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel
Avenue de la Porte de Hal 31

Demandeur / Aanvrager : Rimann - S.P.R.L. (Monsieur Dzeladini)
N° dossier : PU2023-170 / 13/AFD/1910970

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

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone administrative
☑ 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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à étendre le commerce (spa) au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Aménager un espace de spa au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble ;
- Construire un escalier et sa trémie pour relier le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Modifier l'aménagement des étages de la maison unifamiliale afin d'aménager une colocation de 6 chambres ;
- Créer une baie dans un mur porteur ;
- Rehausser la corniche ;
- Modifier l'aspect de la lucarne en versant avant ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 0901/2024 libellé comme suit :

…

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/12/2023 (chaque logement doit disposer de deux chemins de fuite. - La première étant la cage d'escalier intérieure de l'immeuble - La deuxième peut être une baie en façade accessible aux auto-échelles du Service d'Incendie ou un escalier de secours extérieur. Dans certains cas, pour un bâtiment existant et pour autant que les occupants soient en conditions pour l'utiliser, une échelle de secours à crinoline (arceaux) avec palier au moins tous les 2 niveaux peut être acceptée) ;

Considérant que l'activité commerciale (commerce de service) est maintenue au rez-de-chaussée, qu'il s'agit d'une situation légalement acquise ;

Considérant que la nouvelle activité proposée est compatible avec la fonction de logement aux étages de l'immeuble dès lors que le spa est moins susceptible d'induire des nuisances sonores et olfactives en journée et en soirée que le restaurant actuellement présent et qu'elle bénéficie au quartier et à ses habitants ;

Considérant toutefois qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures nécessaires afin de limiter les nuisances acoustiques et olfactives générées par ce type de commerce ;

Considérant que l'extension du commerce (spa) au sous-sol est envisageable, qu'une circulation secondaire est prévue afin de dissocier le commerce de l'unité d'habitation mais que la majorité de la superficie du sous-sol est dédiée au commerce, qu'il y aurait lieu de maintenir une cave de taille généreuse pour le logement des étages ;

Considérant que la représentation du jardin ne fournit aucune précision quant à la nature du revêtement de sol, qu'il y aurait lieu d'y maintenir au moins 50% de surface de pleine terre plantée afin de stimuler la biodiversité (faune et flore) et d'embellir l'intérieur d'îlot et de se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un point d'eau est prévu dans le jardin, qu'aucune information n'est à nouveau fournie quant à son utilisation, que ce dernier n'est pas représenté en coupe ;

Considérant que les plans du rez-de-chaussée ne mentionnent pas la présence des éventuelles cheminées intérieures, que le reportage photographique ne permet pas de les voir avec précision, que l'immeuble datant d'avant 1932 pourrait présenter des décors de valeur patrimoniale et qu'un reportage photographique plus détaillé permettrait de les recenser le cas échéant en vue de leur conservation ;

Considérant que l'aménagement de sanitaires au rez-de-chaussée dénature la configuration spatiale des pièces en enfilade, que le cloisonnement prévu dans la pièce centrale de ce bel étage pourrait porter atteinte aux décors (moulures) présents au plafond et que l'aménagement de ces pièces au sous-sol serait plus adéquat ;

Considérant que les plans ne permettent pas de visualiser où se situe la porte d'entrée du logement et qu'il convient de préciser la séparation des deux fonctions au sein de l'immeuble ;

Considérant également qu'un espace « sanitaire commun » est prévu à l'entresol et qu'il y a lieu de préciser son appartenance ;

Considérant la situation légale de logement unifamilial aux étages, que les aménagements proposés en cloisonnant une salle de douche par chambre s'apparentent plus à une division en 6 unités d'hébergement individuel et s'écartent de la notion de logement unifamilial, que la note explicative précise qu'il s'agira d'une colocation ;

Considérant en effet que le projet propose également la transformation des mansardes et greniers en 2 chambres disposant d'un espace sanitaire intégré ;

Considérant que la chambre du 4e étage côté rue déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son éclairement naturel insuffisant, que cette situation porte atteinte à son habitabilité ;

Considérant que vu le nombre de chambres proposées (6 chambres), le nombre d'occupants potentiels s'élève à maximum 12 personnes, que la superficie du séjour / cuisine est insuffisante vu le nombre potentiel d'occupants dans l'immeuble ;

Considérant que l'espace de séjour/cuisine et la chambre en façade avant au 3e étage dérogent également à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la transformation en logement collectif est problématique en ce que :

- *Elle induit une disparition de logement au sens traditionnel du terme, que ce type d'hébergement vise généralement du séjour à court et moyen terme ;*
- *Le projet ne rencontre pas la définition du titre II du Règlement régional d'urbanisme concernant les établissements d'hébergement collectif (locaux appartenant à une personne de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université) ;*
- *La fonction d'habitat ou de résidence dans le projet cède le pas à la notion d'hébergement d'une population de passage et s'apparente dès lors à de l'établissement hôtelier ;*
- *Il s'agit d'une densité d'occupation beaucoup trop importante pour l'immeuble ;*
- *Elle requiert des aménagements sécuritaires particuliers pour les chambres à l'arrière (voir avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente) ;*

Considérant qu'une configuration permettant le maintien du caractère unifamilial du logement serait d'aménager de grands espaces sanitaires (salles de bain et WC) communs dans la trame de la circulation principale à chaque étage ;

Considérant que la corniche a été rehaussée en supprimant de multiples éléments d'origine, que cette intervention est regrettable ;

Considérant que bien que la corniche rehaussée permette le dégagement des baies au 3e étage afin d'offrir aux pièces à l'avant un meilleur éclairement, la configuration des nouvelles baies et la proportion du dernier étage tendent à dénaturer l'expression de la façade ;

Considérant que le projet prévoit le retour de l'encadrement ornementé de la baie de l'étage mansardé et que le nouveau châssis proposé s'inspire de celui d'origine, que cette modification est bienvenue ;

Considérant que l'obturation des baies des œils-de-bœuf porte atteinte à l'expression de l'ensemble et à l'éclairement des pièces concernées par ces éléments architecturaux ;

Considérant que les autres menuiseries de la façade avant (châssis) ont été remplacées et que ces dernières présentent un dessin (proportion et divisions) dénaturant la composition de la façade et qu'il convient de revenir strictement à leurs caractéristiques d'origine ;

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

Considérant enfin qu'en l'absence d'avis exempt d'objection majeure du SIAMU, la demande ne peut être poursuivie favorablement ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 19/07/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le commerce (spa) au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Aménager un espace de spa au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble ;
- Construire un escalier et sa trémie pour relier le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Modifier l'aménagement des étages de la maison unifamiliale afin d'aménager une colocation de 6 chambres ;
- Créer une baie dans un mur porteur ;
- Rehausser la corniche et modifier son modèle ;
- Modifier l'aspect de la lucarne en versant avant ;
- Ouvrir des baies en façade avant avec de nouvelles menuiseries ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/12/2024 *(chaque logement doit disposer de deux chemins de fuite. - La première étant la cage d'escalier intérieure de l'immeuble - La deuxième peut être une baie en façade accessible aux auto-échelles du Service d'Incendie ou un escalier de secours extérieur. Un système d'ouvre porte pour logements, comme proposé par la première option, n'est pas fiable dans le temps, nécessite d'entretien régulier et pourrait même être contourné en plaçant une serrure par l'occupant. La deuxième option, le placement d'un passe-partout, est encore pire. Ces clés disparaissent vite. De plus les chambres arrière devraient passer par la cage d'escalier pour accéder aux autres chambres, ce qui n'est pas acceptable.)*

Considérant que l'utilisation projetée pour le bien commercial (spa) est maintenue, que cela correspond à l'activité de commerce de service légalement acquise auparavant et que le spa reste toujours bienvenu ;

Considérant qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures nécessaires afin de limiter les nuisances acoustiques et olfactives générées par ce type de commerce ;

Considérant que bien que l'extension du spa au sous-sol soit envisageable, le spa occupe la majorité de l'espace à cet étage et compromet l'aménagement d'une cave de taille généreuse pour le logement présent dans l'immeuble ;

Considérant cependant que la situation est acceptable en ce qu'un grand espace de rangement privatif est aménagé au niveau de l'entresol et que ce dernier est facile d'accès pour le logement aux étages ;

Considérant également que des espaces techniques (local compteur, par exemple), nécessaires à l'immeuble, sont maintenus dans les caves et que leur accès est dissocié de la circulation interne au commerce ;

Considérant que l'aménagement du jardin est revu et que sa configuration répond aux normes de l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'à l'appui de cette version modifiée du projet aucun reportage photographique n'est fourni permettant une analyse complète des éléments de décor à la valeur patrimoniale dans l'immeuble, que les nouveaux plans ne fournissent aucune information sur ces éléments et qu'il convient de les documenter ;

Considérant que le cloisonnement des pièces d'eau dans la pièce centrale du bel étage est maintenu et que cet aménagement pourrait porter atteinte aux décors intérieurs présents au plafond, que cela altère la configuration spatiale d'origine de l'étage et que ces espaces seraient plus adéquats au sous-sol ;

Considérant de nouveau l'absence de représentation graphique de la séparation physique entre le logement et le commerce ;

Considérant que le projet maintient un espace sanitaire pour chaque chambre, que cela s'écarte toujours de la notion de logement unifamilial et s'apparente plus à une division en 6 unités de logement indépendantes ;

Considérant que la privatisation de tels espaces ne permet pas d'appuyer la notion de partage au sein du logement unifamilial tel qu'avancé dans la note à l'appui de la demande et que des espaces sanitaires communs seraient plus appropriés pour un logement unifamilial ;

Considérant que le séjour présente toujours des dimensions réduites pour un logement de 6 chambres ayant un nombre d'occupants maximal de 12 personnes ;

Considérant que ce séjour déroge toujours à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son éclairement naturel insuffisant ;

Considérant que les chambres avant aux 3e et 4e étages dérogent également à ce même article ;

Considérant que la transformation de cette unité en logement collectif reste problématique, qu'aucune modification quant à ce type de logement n'est prévue par rapport à la version initiale du projet que les remarques déjà émises restent donc d'application ;

Considérant que cette version modifiée du projet revoit la composition de la façade en sa partie supérieure, que les consoles de la corniche ont été revues afin de se rapprocher de leur configuration d'origine ;

Considérant que 3 nouvelles baies alignées à celles des étages inférieurs sont réalisées au dernier étage, que cette modification permet d'alléger l'expression de la rehausse mais que leur proportion est toutefois peu harmonieuse et que des baies de plus faible largeur et légèrement plus haute entre les consoles seraient plus intégrées ;

Considérant que la demande prévoit de reconstituer la lucarne d'origine, que cette intervention permet de retrouver l'expression de l'immeuble ;

Considérant que le dessin de la toiture ne semble pas correspondre à la situation de fait (proportion des œils de bœuf, hauteur du brisis), qu'il y a lieu de le corriger en conséquence ;

Considérant que la composition simplifiée des garde-corps des nouvelles baies et de la lucarne du brisis appauvrit l'expression de la façade ;

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

Considérant qu'en l'absence d'un avis exempt d'objection majeure du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente la demande ne peut être poursuivie favorablement ;

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-208** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras
Rue Africaine 94

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Frédéric Limbosch
N° dossier : PU2024-208 / 13/AFD/1960912

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☑ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☐ le long d'un espace structurant
PPAS:/
RCUZ : Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" »
Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection du bien classé : « Maison Art Nouveau » sise au n°92 de la Rue Africaine

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)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art. 4 (hauteur sous plafond - 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 et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse et plus précisément :
- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
  - Un duplex de 2 chambres au sous-sol arrière et rez-de-chaussée ;
  - Un logement de 1 chambre au 1er étage ;
  - Un logement de 3 chambres aux 2e, 3e étages et combles ;

- Construire 2 escaliers internes et leurs trémies pour le logement supérieur ;
- Modifier les baies en façade arrière ;
- exhausser l'annexe arrière d'un étage (régularisation) ;
- Démolir la cave extérieure pour agrandir la cour basse au rez-de-jardin ;
- Construire une terrasse au 3e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, 2 réactions ont été introduites portant sur :

- Le fait que les documents n'ont pas été mis en ligne pendant la durée de l'enquête publique ;
- La petite taille de la chambre du 4e étage ;
- La fait que les WC du 4e et du 3e étages donnent directement dans des pièces de vie ;
- L'absence de précision de la fonction de la pièce centrale au 2e étage , de la pièce avant et centrale au 1er étage ;
- La discordance générale entre les plan et les coupes du projet (escalier vers le jardin, niveaux du jardin,…) ;
- La présence peu souhaitable d'une chambre au sous-sol ;
- Le peu de qualité architecturale de la façade arrière projetée ;

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 19/12/2024 (pas d'objection majeure) ;

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

Considérant qu'au vu des superficies disponibles au sein de l'immeuble, la division de la maison unifamiliale en plusieurs logements est envisageable sur le principe ;

Considérant que la demanderesse a fourni un certain nombre d'éléments permettant d'attester de l'aménagement de plusieurs logements au sein de l'immeuble depuis de nombreuses années, que la demande vise à régulariser la division et à leur apporter des modifications et améliorations ;

Considérant que les trois logements proposés rencontrent les volontés communales et régionales en matière de création de logements de grande taille pouvant accueillir des familles avec enfants et en matière de création de logements aux typologies diverses afin d'offrir de la mixité au sein des immeubles ;

Considérant que la suppression de la cave extérieure se fait au profit de l'agrandissement de la cour anglaise existante au rez-de-jardin et de la création d'un espace de pleine terre plantée ;

Considérant que cette intervention offre un dégagement visuel plus important pour la chambre inférieure du logement inférieur projeté, que celle-ci est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un local de rangement privatif par logement et un local commun sont maintenus dans les pièces avant du sous-sol, qu'un local commun est également prévu au 1er entresol, que la privatisation de la partie arrière du sous-sol est dès lors acceptable ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir un local pour les vélos dans la pièce avant du sous-sol ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de préciser l'emplacement des compteurs et de les rendre accessibles à tous les habitants de l'immeuble en tout temps ;

Considérant que la cuisine au rez-de-chaussée présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,10m), qu'il s'agit toutefois d'une pièce d'origine et que la dérogation est compensée par une hauteur nettement supérieure aux 2,50m requis dans le reste des pièces de vie ;

Considérant que la configuration du rez-de-chaussée surélevé par rapport au niveau de la rue permet d'y aménager une chambre disposant d'une intimité acceptable ;

Considérant que le séjour du logement de 1 chambre du 1er étage présente une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation découle toutefois de la configuration des baies d'origine et est compensée par les qualités spatiales (superficie et hauteur sous plafond généreuses) des pièces de vie ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'annexe arrière a été rehaussée d'un niveau au 3e étage, qu'il s'agit toutefois d'une situation ancienne n'induisant pas de dérogation au titre I du Règlement régional d'urbanisme ni de modification des murs de clôtures mitoyens ;

Considérant que les pièces de séjour du logement supérieur sont aménagées au 3e étage, que la partie centrale présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,40<2,50m) ;

Considérant que cette dérogation peut être acceptée au vu de son caractère ponctuel et par des hauteurs sous plafond plus importantes de part et d'autre de la zone concernée sous les versants de toiture ;

Considérant que le 2e étage accueille 2 chambres globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les cloisonnements de la pièce centrale pour y aménager une salle de douche sont cependant peu heureux et portent atteinte aux qualités spatiales de la pièce ;

Considérant qu'il y aurait lieu de la déplacer en lieu et place du dressing ou de prévoir l'aménagement de la salle de bain sous la forme d'un mobilier dont la hauteur des cloisons est limitée au maximum et en la décrochant au maximum des murs ;

Considérant qu'une 3e chambre est aménagée sous combles, que celle-ci est également conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a cependant lieu de s'assurer que l'escalier y donnant accès présente une échappée conforme à l'article 4 du titre II dudit titre ;

Considérant qu'il en va de même pour l'escalier interne au logement menant du 2e au 3e étage ;

Considérant que l'accès au logement se fait au 3e étage, que cette configuration permet à la cage d'escalier commune de bénéficier d'un éclairement naturel bienvenu ;

Considérant qu'une terrasse attenante au séjour est aménagée à l'arrière du 3e étage, que cette dernière déroge à l'article 4 du titre I Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède de plus de 3m (3,63m) la construction mitoyenne la moins profonde (3,63m>3m) ;

Considérant cependant qu'elle présente un retrait d'1m90 par rapport à ladite propriété de droite et qu'elle s'adosse à un mitoyen de très grande hauteur à gauche (n°92), que cette configuration permet de limiter sensiblement son impact ;

Considérant que les zones de retrait de cette terrasse présentent un aménagement végétalisé sur les plans sans en préciser la nature, que pour des raisons de gestion des eaux pluviales au sein de la parcelle, l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive serait nécessaire ;

Considérant que les travaux structurels prévus dans l'immeuble ne soulèvent pas d'objection et qu'ils tendent plutôt à améliorer la fonctionnalité au sein des unités créées ;

Considérant que le reportage photographique fourni à l'appui de la demande offre une liste exhaustive des éléments de décors intérieurs à la bâtisse (cheminées, manteaux de cheminée, moulures au plafonds, portes, lambris, etc), que ces derniers présentent une valeur patrimoniale et qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et de les maintenir apparents ;

Considérant qu'hormis le cloisonnement de la salle de douche de la pièce centrale au 2e étage, les aménagements intérieurs prévus ne sont pas de nature à porter atteinte à ces décors intérieurs ;

Considérant qu'aucune modification de la façade avant n'est prévue dans le projet, que cette dernière conserve ses caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est encore sur place, qu'il y aurait lieu de se s'assurer de maximiser l'utilisation des eaux à des fins sanitaires ;

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 serait bienvenu de prévoir des nichoirs pour encourager la nidification des oiseaux cavernicoles en façade arrière ;

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

- **Prévoir une toiture végétalisée extensive et non accessible pour les zones de retrait de la terrasse du 3e étage ;**
- **Maintenir apparents et préserver les décors intérieurs de valeur patrimoniale dans la bâtisse (cheminées, manteaux de cheminée, moulures aux plafonds, portes, lambris, etc) ;**
- **Préciser l'emplacement des compteurs et s'assurer de leur accessibilité à tous les habitants de l'immeuble en tout temps ;**
- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'escalier menant aux combles et l'escalier interne au logement menant du 2e au 3e étage ;**
- **Prévoir l'aménagement de la salle de bain du 2e étage sous la forme d'un mobilier dont la hauteur des cloisons est limitée au maximum et en la décrochant au maximum des murs ou la déplacer en lieu et place du dressing du même étage ;**
- **Prévoir un local pour les vélos dans la pièce avant du sous-sol ;**
- **Maximiser l'utilisation des eaux de la citerne à des fins sanitaires ;**
- **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).

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-129** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager une piscine et installer des panneaux solaires / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtigen met structurele werken, het volume en de gevel, het bouwen van een zwembad en het installeren van zonnepanelen
Rue d'Espagne 91

Demandeur / Aanvrager : Madame Joelle Van Malderen
N° dossier : PU2024-129 / 13/AFD/1949238

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☐ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :
art.4 (hauteur sous plafond)
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)
art. 21 (Soupiraux)
art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

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

- Diviser la maison unifamiliale en trois appartements de deux chambres ;
- Supprimer les cheminées suivantes :
    - Toutes les cheminées du sous-sol ;
    - Les cheminées de la pièce arrière et de l'annexe au rez-de-chaussée ;
    - Les cheminées de la pièce avant, de la pièce arrière et de l'annexe du 1er étage ;
- Créer une ouverture en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- Aménager deux escaliers extérieurs, de la cour basse vers le jardin et du rez-de-chaussée jusqu'au jardin ;
- Modifier des murs porteurs intérieurs ;
- Construire de nouveaux escaliers et trémies ;
- Construire un nouvel escalier et rampe pour accéder au garage à vélos du sous-sol depuis la rue ;
- Construire une lucarne ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;
- Modifier le châssis du soupirail et le châssis à guillotine du sous-sol ;
- Aménager un bassin contre le mur mitoyen avec la bâtisse sise rue d'Espagne 89/89A ;
- Installer des panneaux solaires sur le versant sud-ouest de la toiture (côté cour) ;
- Aménager une terrasse au 2e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'inquiétude relative à la division de la maison en appartements et l'importance du maintien d'un logement au sens classique (et non pas logement courte durée ou coliving) ;
- Les nuisances potentielles générées par la piscine/le bassin et une demande de précision quant à ses dimensions ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 18/12/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles au sein de l'immeuble, une division en plusieurs logements est envisageable sur le principe ;

Considérant que les trois logements créés sont de taille généreuse (3 appartements de 2 chambres) ;

Considérant que le logement inférieur du rez-de-chaussée et sous-sol prévoit l'aménagement d'une chambre au sous-sol arrière donnant sur une cour anglaise ;

Considérant que la partie dressing de la chambre déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dispose d'une hauteur sous plafond inférieure aux 2,50m requis (2,30m), qu'hors dressing la chambre ne totalise qu'une superficie de 9m², que la dérogation nuit à son habitabilité ;

Considérant qu'au vu de l'épaisseur du plancher il semblerait qu'un faux-plafond ait été placé dans la partie dressing, qu'il y aurait lieu de le supprimer afin d'obtenir une hauteur de minimum 2,50m pour la totalité de la chambre ;

Considérant qu'un local vélo directement accessible depuis la rue est prévu en partie avant du sous-sol, que cette configuration est bienvenue ;

Considérant toutefois que les cloisonnements du local poubelles restreignent sa superficie et que les caves privatives prévues pour les logements sont de très petite taille, que la privatisation du sous-sol pour le logement inférieur est déséquilibrée et qu'il y aurait lieu de supprimer le local poubelles, de déplacer la salle de douche en lieu et place de la buanderie et de dédier l'espace gagné à l'agrandissement des caves ;

Considérant que l'accès au local vélos depuis la rue maintien la grille du soupirail, celle-ci pouvant à l'origine être ouverte, et nécessite une légère modification du châssis en dérogation aux articles 15 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant toutefois que la modification présente une intégration acceptable et que cette intervention permet un accès beaucoup plus aisé au local depuis la rue ;

Considérant la haute valeur patrimoniale de la bâtisse, tant au niveau de sa façade que de ses éléments de décors intérieurs, que la division tend à préserver ces derniers et à respecter la configuration des pièces d'origine ;

Considérant que la chambre et le séjour aménagés au rez-de-chaussée sont globalement conformes aux normes d'habitabilité et maintiennent le caractère traversant des pièces, que les locaux de vie sont spacieux et qualitatifs ;

Considérant cependant que le projet prévoit la suppression de nombre de cheminées et de leurs conduits, que le reportage photo fourni n'est pas complet et ne permet pas de visualiser leur valeur patrimoniale ;

Considérant que les interventions structurelles sont réalisées pour améliorer l'habitabilité des logements et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant qu'au vu de sa qualité spatiale et patrimoniale, la division de la pièce avant au 1er étage afin d'y aménager 2 chambres est peu souhaitable, que la chambre de droite déroge à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements projetés sans porter atteinte aux décors intérieurs, en ne prévoyant qu'une seule chambre le cas échéant ;

Considérant qu'un logement en duplex de 2 chambres est projeté aux 2e et 3e étages ;

Considérant que le séjour prend place au 2e étage sous la forme d'un espace traversant, que l'incomplétude du reportage photo ne permet à nouveau pas de se prononcer sur la conservation des éléments de décor intérieur et si les cloisons prévues dans la pièce avant y portent atteinte, qu'il y aurait lieu d'apporter plus de précision à ce sujet ;

Considérant que la demande vise à également régulariser la construction d'une lucarne sur le versant avant de la toiture, que celle-ci a induit une dérogation importante pour la hauteur sous plafond de la chambre qu'elle abrite (2,30m) ;

Considérant que la dérogation est ponctuelle et que la majeure partie de la chambre bénéficie d'une hauteur sous plafond de 2,50m ;

Considérant que la terrasse projetée au 2ème étage permet au duplex de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu, que sa situation contre un mur mitoyen de grande hauteur à gauche et à distance de la propriété mitoyenne de droite permet de limiter son impact, qu'il conviendrait toutefois de prévoir une zone de recul afin d'éviter un effet de promontoire et de limiter les potentielles nuisances sonores et visuelles ;

Considérant qu'un retrait de 2m depuis la façade arrière de l'annexe permettrait de limiter lesdites nuisances, qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et d'aménager la zone de retrait sous la forme d'une toiture végétalisée extensive afin de compenser la densification de la parcelle ;

Considérant que l'expression architecturale de la lucarne en façade avant déroge aux articles 9 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », en ce qu'elle n'est pas centrée sur la baie de l'étage inférieur, que l'épaisseur des joues n'a pas été représentée et que la représentation de la lucarne ne correspond pas à la réalité ;

Considérant se visibilité depuis l'espace public, qu'il y aurait lieu de la centrer sur la baie inférieure et de prévoir les divisions des menuiseries identiques à celles des châssis des étages de la travée de gauche ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur des façades arrière est réalisée à plus de 3m de profondeur par rapport au bâtiment mitoyen le moins profond et déroge de ce fait à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que cette dérogation est minime et n'impacte ni l'intérieur de l'îlot ni les propriétés mitoyennes ;

Considérant que la construction d'un bassin dans la zone de cours et jardins est envisageable sur le principe en ce qu'il peut contribuer à la biodiversité urbaine ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales de la parcelle, mais qu'il convient de préciser clairement son usage ;

Considérant que les demandeurs précisent en séance qu'il s'agira d'un bassin pour les poissons, que celui-ci n'induira dès lors pas de nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également les poussées contre les murs mitoyens que pourrait induire la création du bassin, qu'il y aurait lieu de prévoir une zone de recul plantée de 60cm contre la limite mitoyenne de droite afin de s'assurer de la stabilité desdits murs de clôture ;

Considérant que les aménagements de cour et jardin présentent moins de 50% de surface perméable en pleine terre et plantée (22.5m² pour 53m² de superficie totale) et dérogent de la sorte à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de les revoir en conséquence ;

Considérant que le placement de lisses aux fenêtres de la travée de droite en façade avant présente une intégration discrète et satisfaisante ;

Considérant que le châssis à guillotine du bel-étage a été remplacé par une menuiserie se rapprochant de ses caractéristiques d'origine, que l'absence de double-cadre et d'éléments moulurés induit des dérogations aux articles 9 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » mais que le châssis présente une intégration satisfaisante dans son ensemble ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir des nichoirs pour encourager la nidification des oiseaux cavernicoles en façade arrière ;

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

- **Prévoir une hauteur de minimum 2,50m sur la totalité de la superficie de la chambre au sous-sol arrière ;**
- **Supprimer le local poubelles, déplacer la salle de douche en lieu et place de la buanderie et dédier l'espace gagné à l'agrandissement des caves privatives au sous-sol ;**
- **Fournir un reportage photo intérieur complet permettant de visualiser les éléments de décor intérieur à chaque étage (corps des cheminées, plafonds moulurés, ..) et s'assurer de leur conservation et de leur maintien apparent le cas échéant ;**
- **Revoir les aménagements projetés du logement du 1er étage en supprimant la division de la pièce avant, sans porter atteinte aux décors intérieurs et en ne prévoyant qu'une seule chambre le cas échéant ;**
- **Prévoir un retrait de 2m depuis la façade arrière de l'annexe pour la terrasse du 2e étage, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et aménager la zone de retrait sous la forme d'une toiture végétalisée extensive ;**
- **Centrer la lucarne sur la baie inférieure et prévoir les divisions des menuiseries identiques à celles des châssis des étages de la travée de gauche ;**
- **Prévoir une zone de recul plantée de 60cm contre la limite mitoyenne de droite pour le bassin de la zone de cours et jardins ;**
- **Se conformer à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins ;**
- **Ne pas utiliser le bassin en tant que bassin récréatif (maintien d'un bassin pour poissons) ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive, le cas échéant).

Les dérogations à l'article 4 du Titre I et aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 15, 19 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-20** : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au 3ème étage, aménager une terrasse et ajouter deux lucarnes / het wijzigen van het volume en van de binneninrichtingen met structurele werken van de woning van de derde verdieping, de inrichting van een terras en toevoegen twee dakkapellen
Rue Théodore Verhaegen 43

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Nicolas Bier
N° dossier : PU2024-20 / 13/AFD/1931227

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, 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 :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

DEROGATIONS :
Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.8 (wc)
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses RCB
art. 62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 :
- Caves au sous-sol ;
- Commerce au rez-de-chaussée ;
- Un logement par étage du 1er au 3ème étage ;

Considérant que la demande de permis ne concerne que le logement au 3ème étage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au 3ème étage, aménager une terrasse et une lucarne ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 02/04/2024 libellé comme suit :

« (…) Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;
Vu l'absence d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à ce jour ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les combles du logement ont été aménagés sans autorisation préalable, respectant peu les normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme et que le balcon en façade arrière au niveau inférieur du duplex a été refermé ;

Considérant que ladite fermeture induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que la construction s'aligne toutefois au mur mitoyen de droite et se superpose à un volume existant aux étages inférieurs, que son impact est dès lors acceptable ;

Considérant toutefois que l'aménagement de la salle de bain en partie arrière supprime le caractère traversant du séjour et le prive d'un éclairement naturel qualitatif comme en témoigne la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'aménagement de la salle de bain ne prévoit pas de sas entre le local WC et le séjour, dérogeant à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que d'autres possibilités d'aménagements seraient possibles afin de supprimer les dérogations (déplacement de la salle de bain dans la travée de droite en façade avant) ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre sous combles nécessite une augmentation volumétrique importante afin de la rendre habitable ;

Considérant que la rehausse asymétrique proposée en partie avant perturbe l'expression de la façade en présentant 3 expressions différentes et ne s'intègre pas de façon satisfaisante dans le cadre environnant ;

Considérant également que sa volumétrie déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et présente une visibilité depuis l'espace public dès lors que le bien se situe le long d'une voirie relativement large et en mitoyenneté avec un bâtiment plus bas ;

Considérant également les modifications apportées à la cheminée, que l'expression proposée est très massive et qu'il y a lieu de réduire son gabarit et de revoir son parement vers une expression plus adaptée à son usage ;

Considérant que l'ajout d'une lucarne en façade arrière s'apparente à une rehausse entière de la toiture et déroge à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette construction enclave démesurément l'habitation mitoyenne de gauche déjà très importante de par la profondeur des annexes ;

Considérant que malgré la rehausse importante de la toiture, toute la partie dressing de la chambre déroge à l'article 4 du titre II dès lors que le dressing fait partie des 14m² de la chambre et ne peut dès lors en être exclu, que la dérogation nuit à son habitabilité ;

Considérant également que la coupe supplémentaire atteste de la dérogation audit article pour l'échappée de l'escalier menant aux combles ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur l'entièreté de la toiture plate au dernier étage déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle s'avance au-delà de la construction voisine la plus profonde, que l'intérieur d'îlot est déjà densément bâti et que sa position en intérieur de parcelle est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles ;

Considérant que la rehausse du bâtiment sous la forme d'une toiture à versants symétrique permettrait d'offrir une hauteur sous plafond et une superficie plus généreuses à la chambre et l'aménagement d'une terrasse creusée dans le versant induisant moins de vues préjudiciables ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications, que toutes les menuiseries ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable sans respect des caractéristiques d'origine, qu'il est prévu de les remplacer par des châssis en bois de ton blanc respectant les caractéristiques d'origine, que cette modification est opportune ;

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

Considérant que la volonté du demandeur d'employer un isolant biosourcé et de réutiliser des tuiles de terre cuite existantes constituent une démarche bienvenue, que l'utilisation de cet isolant durable induit cependant une épaisseur de toiture conséquente pour une surface relativement faible ;

Considérant qu'au vu des différents points précités, le projet nécessite des adaptations conséquentes afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 29/04/2024. ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au 3ème étage, aménager une terrasse et ajouter deux lucarnes et plus précisément :

- Prolonger le logement du 3ème étage dans les mansardes ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer un nouvel étage au niveau des combles en rehaussant la toiture à versants ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Construire une lucarne en versant avant ;
- Créer un escalier secondaire entre le 3ème étage et les combles ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate du 3ème étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024 ;

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

Considérant que le logement existant à l'origine au 3eme étage est un espace indifférencié de type studio, que son agrandissement sous combles permet d'aménager une chambre à la superficie généreuse et un accès à une terrasse ;

Considérant que la fermeture du balcon arrière induit toujours une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que la construction s'aligne toutefois au mur mitoyen de droite et se superpose à un volume existant aux étages inférieurs, que son impact est dès lors acceptable ;

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, la salle de bain a été déplacée à l'étage supérieur, que cette modification permet de retrouver un vaste espace de séjour traversant ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du séjour a de la sorte été fortement réduite, que le déficit en éclairement est compensé par ses qualités spatiales ;

Considérant que seul un rideau permet de créer un sas entre le WC et le séjour, que cette configuration déroge à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la création d'un sas poserait des problèmes d'éclairement naturel pour le séjour, que le logement s'apparente à un espace indifférencié et que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la partie cuisine déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agissait toutefois déjà d'une pièce de vie en situation de droit et que le projet propose d'atténuer la dérogation en démolissant une partie du plancher pour offrir une double hauteur au niveau de la cuisine ;

Considérant qu'une fenêtre de toiture est placée dans le versant de toiture de cette double hauteur, permettant à nouveau d'améliorer l'éclairement du séjour ;

Considérant que l'aménagement de la chambre sous combles nécessite toujours une augmentation volumétrique importante afin de la rendre habitable ;

Considérant toutefois que la volumétrie projetée a été revue, qu'elle est maintenant prévue comme une rehausse entière de la toiture pour ne proposer qu'une seule expression et s'intégrer dans le cadre environnant ;

Considérant que la lucarne projetée en versant avant présente une volumétrie conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que son positionnement très en retrait de la façade avant permet de limiter son impact visuel ;

Considérant que la rehausse importante de la toiture permet au nouvel étage d'être globalement conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur sous plafond et superficie) et d'offrir un espace de chambre qualitatif répondant au bon aménagement des lieux ;

Considérant que ladite rehausse permet également l'aménagement d'une terrasse creusée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, son aménagement prévoit toutefois des zones de recul de 1,90m pour limiter les vues problématiques vers les propriétés mitoyennes et sa configuration dans le versant de la toiture permet de limiter sensiblement son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également sa superficie restreinte ne pouvant accueillir qu'un nombre limité de personnes et son accès uniquement possible depuis la chambre ;

Considérant que la prévision d'un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour les toitures des lucarnes permettrait d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur et serait bienvenue ;

Considérant également que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait de la terrasse permettrait une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les menuiseries non conformes par des châssis en bois de ton blanc respectant les caractéristiques d'origine, que cette modification est bienvenue ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière déroge à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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

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

- **Prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture plate des lucarnes ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de recul de la terrasse ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 4, 8 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-65** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, les façades et aménager la zone de cour et jardin / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevels en het aanleggen van een tuin
Rue Dethy 95

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
☐ ~~en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement~~
☐ ~~en liseré de noyau commercial~~
☐ ~~en point de variation de mixité~~
☐ ~~le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
Application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
Art.6 (toiture - hauteur)
Art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :
Art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
Art.4 (hauteur sous plafond)
Art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;
Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager la zone de cour et jardin et plus précisément :
- Cloisonner une chambre secondaire dans la pièce avant du 1er étage
- Cloisonner une salle de douche dans la chambre principale sous combles
- Agrandir des baies en façade arrière
- Modifier la cage d'escalier
- Construire une annexe sur toute la largeur de la façade au rez-de-chaussée
- Construire une lucarne en versant arrière
- Remplacer la porte d'entrée et les châssis de la façade avant
- Aménager une terrasse sur la quasi-totalité de la zone de cour et jardin

Considérant que cette première version à fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 28/05/2024 libellé comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que cet espace présente une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa surface éclairante est suffisante pour 33,5m² au lieu de 36,92m², que cette dérogation est minime, que la nouvelle configuration ne porte pas atteinte au caractère traversant, que la pièce centrale bénéficiant de moins d'éclairement est dédiée à l'espace cuisine et qu'elle est donc acceptable ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que l'espace nuit présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa surface est de 9,92m², que la dérogation est toutefois compensée par la présence d'un dressing attenant faisant partie intégrante de la suite parentale ;

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

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

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

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

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

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

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

Considérant qu'à la suite de cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 08/11/2024, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que le projet modifié est toujours dispensé de l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024 ;

Considérant que si la présente demande vise toujours à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, les façades et aménager la zone de cour et jardin, elle ne répond cependant pas entièrement à la 4è condition de l'avis de la commission de concertation ;

Considérant effectivement que si la rehausse de toiture arrière présentée s'apparente plus à celle d'une lucarne avec de grandes baies et une largeur moins importante, et donc une présence moins imposante, elle ne montre toujours pas de recul par rapport à la façade arrière, et présente toujours une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (dépassement des 2/3 de la largeur de la façade) ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est moins importante, ne concerne absolument pas le dépassement non autorisé des profils voisins, et surtout, offre un recul plus généreux par rapport au mitoyen de droite situé à un niveau similaire ;

Considérant également la situation particulière, voisin d'un bâtiment mitoyen de gauche anormalement haut par rapport aux bâtis voisins, et donc la volonté de se raccrocher à celui-ci et de minimiser cette différence de gabarit, sans toutefois s'opposer aux gabarits environnants existants ;

Considérant par ailleurs que si un recul de la lucarne par rapport à la façade arrière n'est pas envisagé, afin d'une part de réduire les problèmes techniques de construction, et d'autre part de conserver une superficie satisfaisante pour la chambre parentale, une nouvelle corniche plus imposante est proposée, permettant de voir la lucarne comme telle, et d'en alléger son expression ;

Considérant que la dernière condition de l'avis de l'avis de la commission de concertation était de prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture de cette lucarne ;

Considérant que les nouveaux plans projetés prévoient une toiture végétale sur celle-ci ;

Considérant que la toiture végétale permet de lutter en partie contre les îlots de chaleur, en favorisant le stockage d'eau de pluie et la restitution lente de celle-ci, soit l'évapotranspiration, facteur essentiel, et encore plus efficace que les toits clairs qui peuvent causer un effet de réflexion de la lumière et donc un effet four dans ce cas-ci, le bien étant situé très proche de l'angle ;

Considérant que les plans modifiés répondent globalement aux autres conditions de la commission de concertation, à savoir :

- Le placement d'une toiture végétale sur l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Un nouvel aménagement au 1er étage avec une chambre conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Le placement d'une 3è fenêtre de toit, afin d'atténuer la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que les plans ne précisent pas qu'il s'agit d'une toiture végétale « intensive » sur l'annexe du rez-de-chaussée, que cette condition doit être entièrement respectée pour permettre jusqu'à la création d'un véritable jardin sur le toit ;

Considérant que le lanterneau sur cette toiture, au niveau des plans modifiés, est prévu de l'autre côté (côté gauche) et est agrandi, ce qui permet d'atténuer la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la salle à manger ;

Considérant que le nouvel aménagement du 1er étage montre le remplacement des deux baies situées à l'arrière vers une baie similaire à celle de droit avec un agrandissement de celle-ci en largeur et au niveau de l'allège, permettant de rendre la chambre conforme à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée n'est pas considérée comme étant accessible (sauf pour l'entretien des plantes), qu'un garde-corps devra dès lors être placé devant cette baie ;

Considérant que le nouvel aménagement de la chambre dans les combles (à la suite de la modification de la lucarne) implique une légère augmentation de la dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cet espace nuit forme toujours à cet étage, une seule entité avec la salle de douches ouverte et le dressing, que celui-ci avec la partie nuit disposent de +/-17,5m² de superficie, soit largement supérieur aux 14m² imposés par le Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant le maintien du remplacement des menuiseries existantes en PVC en façade avant par des menuiseries en bois ton naturel, mais considérant que celles-ci pourraient présenter une largeur des traverses d'impostes moins importantes, afin de se rapprocher au mieux des caractéristiques d'origine ;

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

- **Ne pas accéder à la toiture plate intensive de l'annexe du rez-de-chaussée (sauf pour l'entretien), et prévoir un garde-corps au droit de la baie de la chambre située au 1er étage ;**
- **Prévoir une largeur pour les traverses d'impostes moins importante, de manière à se rapprocher aux mieux des caractéristiques d'origine ;**

Les dérogations aux articles 6 et 13 du titre I et aux articles 3,4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-223** : prolonger le logement du 2ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van de tweede verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van een terras
Rue Coenraets 36

Demandeur / Aanvrager : Madame Pauline Marmilloud
N° dossier : PU2024-223 / 13/AFD/1964054

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, 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 :
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 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I
art.4 (profondeur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses RCB
art. 62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 :
- Caves au sous-sol ;
- Un logement par étage du rez-de-chaussée au 2ème étage ;

Considérant que la demande de permis ne concerne que le logement du 3ème étage ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 2ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Prolonger le logement du 2ème étage dans les mansardes ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer un escalier d'accès des combles vers la terrasse ;
- Aménager une terrasse dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 11/12/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le prolongement du logement du 2eme étage dans les mansardes permet d'y aménager 2 chambres et une salle de bain et de retrouver un espace de séjour traversant qualitatif ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du palier du 1er étage, que le séjour prend place au 2ème étage et les chambres sous les combles, que l'aménagement des combles ne nécessite pas le placement d'une nouvelle circulation interne ;

Considérant également que les logements des étages inférieurs sont actuellement tous de taille restreinte, que ces modifications permettent d'apporter de la mixité dans les typologies présentes au sein de l'immeuble et répondent à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante), que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et est compensée par ses qualités spatiales ;

Considérant qu'un accès à une terrasse est prévu au dernier étage, que celle-ci est creusée dans le versant arrière de la toiture et qu'hormis pour une partie restreinte de l'emprise du garde-corps, celle-ci est conforme à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que son aménagement prévoit des zones de recul de 1,90m pour limiter les vues problématiques vers les propriétés mitoyennes, que sa configuration dans le versant de la toiture permet de limiter sensiblement son impact sur lesdites propriétés, que la présence d'un petit espace extérieur est bienvenue pour un logement de plusieurs chambres ;

Considérant également sa superficie restreinte ne pouvant accueillir qu'un nombre limité de personnes et permettant de limiter les potentielles nuisances sonores et visuelles dans l'intérieur de l'îlot, que la dérogation induite est dès lors acceptable ;

Considérant toutefois que l'échappée de l'escalier menant à la terrasse déroge fortement à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il ne dispose pas d'une échappée constante de minimum 2,20m, que la dérogation rend l'accès à la terrasse peu aisé ;

Considérant également que la création de la terrasse et de son accès induisent une dérogation importante (2,30m) pour la hauteur sous plafond de la chambre arrière nuisant à son habitabilité ;

Considérant que la rehausse du plancher de 20cm augmenterait d'avantage la dérogation pour l'échappée de l'escalier ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la terrasse telle que proposée, qu'un balcon suspendu en façade arrière ou une terrasse tropézienne à l'étage inférieur à distance de 1,90m des limites mitoyennes pourrait être envisagé moyennant le passage par de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que le dessin des menuiseries du 2ème étage est relativement sommaire (absence de représentation des parties ouvrantes) et diffère de la situation existante de fait, qu'il y a lieu de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

- **Se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre arrière ;**
- **Supprimer la terrasse en toiture et l'escalier y donnant accès ;**
- **Prévoir des menuiseries en bois en façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (teinte, divisions, proportions, double cadre des impostes, moulures, petits bois, …) ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**

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

La dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-100** : isoler les façades pignons et la façade arrière / isoleren van zijgevels en de achtergevel
Rue d'Espagne 49

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Bart Vansteenkiste
N° dossier : PU2024-100 / 13/AFD/1945177

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2024 au 27/12/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
~~☐ en liseré de noyau commercial~~
~~☐ en point de variation de mixité~~
~~☐ le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
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)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I
art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » - RCUZ
art. 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

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

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

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

Considérant que la demande vise à isoler les façades pignons et la façade arrière et plus précisément :
- Poser un isolant et un crépis blanc sur une épaisseur de 14cm sur la façade arrière et les pignons ;

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 13/12/2024 au 27/12/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la présente vise à modifier et isoler les façades mitoyennes et arrière de l'immeuble et plus précisément à placer un isolant en polyisocyanurate (PIR) et un crépis de teinte blanche sur une épaisseur totale de 14cm ;

Considérant que les deux bâtiments mitoyens de l'immeuble concerné sont plus bas, que la modification des pignons, sera visible depuis l'espace public du côté du n°51 de la rue ;

Considérant que la modification du pignon mitoyen droit, actuellement en briques naturelles de teinte rouge, induit une dérogation à l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que l'enduit blanc présentera toutefois une expression sobre et discrète et est dès lors acceptable ;

Considérant la volonté du demandeur d'isoler les pignons mitoyens de l'immeuble en vue d'en améliorer les performances énergétiques, et d'isoler par l'extérieur dans le but de ne pas perdre de la surface dans les logements concernés et pour des raisons techniques (efficacité de mise en œuvre et d'isolation) ;

Considérant que le choix pour une teinte claire permet de ne pas favoriser la création d'ilots de chaleur ;

Considérant qu'une attention particulière devra toutefois être apportée aux différents raccords avec les propriétés mitoyennes ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, n'est pas de nature à impacter les propriétés ou l'intérieur de l'îlot au vu de la modification minime de la volumétrie, que cette modification permet à nouveau d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de la bâtisse ;

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

- **Soigner les raccords avec les propriétés mitoyennes et la façade avant (par la pose de pièces d'angle avec une finition sobre et s'intégrant harmonieusement) ;**

Les dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.