St Gilles Gillis

1 0 6 0

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 17 décembre 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 17 december 2024

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

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

Techniciens/Technici :
- Mme. Frère,
- M. De 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 **PU2024-145** : modifier la destination de la partie arrière du rez-de-chaussée de café à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et placer des fenêtres de toiture non alignées aux baies des étages / het wijzigen van de bestemming van het achterdeel van de begane grond van café naar woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, het aanleggen van terrassen en het plaatsen van dakvensters die niet uitgelijnd zijn met de openingen van de verdiepingen : Chaussée d'Alsemberg 80 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Arthur Lafère 24/09/2024
Point 3. 09:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-146** : modifier l'utilisation d'une partie du bâtiment, la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et installer des pompes à chaleur / het wijzigen van het gebruik van een deel van het gebow, de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, het aanleggen van terrassen en het plaatsen van warmtepompen : Rue Jean Robie 65 Demandeur / Aanvrager : JOJOGEBA (Geert)
Point 4. 10:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-149** : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements du bâtiment avant, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager des terrasses et la zone de cour et jardin / het wijzigen van het gebruik van het achtergebouw van werkplaats in woning, van de inrichting en het aantal der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, het plaatsen van terrassen en het aanleggen van een tuin : Rue de Neufchâtel 14 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Fabrice de Radiguès de Chennevière
Point 5. 10:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-212** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanlagen van een terras : Rue de Tamines 40 Demandeur / Aanvrager : Madame Catherine Tabard
Point 6. 11:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-190** : 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 André Hennebicq 35 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Julien Badii
Point 7. 11:40	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-121** : modifier la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, modifier la façade et la vitrine commerciale, rehausser le mur mitoyen et aménager une terrasse / het wijzigen van het inrichting de woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume, het wijzigen van de gevel en de commerciële vitrine, de tussenmuur verhogen en het aanleggen van een terras : Chaussée de Waterloo 398 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Charles Jassogne

Point 8. 13:10	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
Point 9. 13:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-195** : régulariser l'extension du logement du 1er étage à une partie du rez-de-chaussée (anciennement bureau) et la réalisation de travaux structurels / het regulariseren van de uitbreiding van de woning op de 1ste verdieping naar een deel van de begane grond (voormalig bureau) en het uitvoeren van structurele werken : Rue Saint-Bernard 58 Demandeur / Aanvrager : Paul Lachowsky
Point 10. 14:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-148** : changer la destination d'une partie du bâtiment arrière de chambre froide à bureau, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de bestemming van een deel van het achtergebouw van koele opslag naar kantoor, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume : Rue de Rome 31 Demandeur / Aanvrager : Madame Rosa Spaliviero
Point 11. 14:35	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-194** : modifier le volume avec travaux structurels, aménager une terrasse et placer une pompe à chaleur (permis modificatif du PU2023-237) / het wijzigen van het volume met structurele werken, het aanleggen van een terras en het plaatsen van een warmtepomp (wijzigingsvergunning van PU2023-237) : Rue Saint-Bernard 177 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Johan Puel
Point 12. 14:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-222** : placer une plaque artistique et informative en façade / het hangen van een artistieke en informatieve plaat aan de gevel : Rue Fernand Bernier 40 Demandeur / Aanvrager : Des Mères Veilleuses - A.S.B.L.

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 **PU2024-145** : modifier la destination de la partie arrière du rez-de-chaussée de café à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et placer des fenêtres de toiture non alignées aux baies des étages / het wijzigen van de bestemming van het achterdeel van de begane grond van café naar woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, het aanleggen van terrassen en het plaatsen van dakvensters die niet uitgelijnd zijn met de openingen van de verdiepingen
Chaussée d'Alsemberg 80

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Arthur Lafère
N° dossier : PU2024-145 / 13/AFD/1951613

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 :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

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

Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
- art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce avec possibilité de consommer sur place au rez-de-chaussée, studio au 1er étage et duplex au 2e étage et sous les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-151) visant à modifier l'utilisation d'un commerce en café, la façade avant et le volume, que ce permis a été notifié en date du 26/07/2023 ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet de deux autres demandes de permis d'urbanisme (PU2023-63 et PU2023-192) visant respectivement à modifier la répartition des logements des étages et réaliser des travaux structurels et à agrandir le balcon du 2e étage, modifier les aménagements intérieurs du 3e étage et placer des fenêtres de toit (permis modificatif du PU2023-63), que le permis PU2023-63 a été notifié le 26/07/2023 et le permis PU2023-192 le 28/05/2024 ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme PU2024-145 initialement introduite visait à modifier la destination de la partie arrière du rez-de-chaussée de café à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et placer des fenêtres de toiture non alignées aux baies des étages ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 24/09/2024 libellé comme suit :

(…)

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

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

Considérant que le demandeur propose de placer la porte d'entrée des logements en retrait de l'alignement de la façade afin de pouvoir placer les boîtes aux lettres de l'immeuble dans l'espace résiduel ainsi créé et aménager une porte d'entrée plus large pour les logements ;

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

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

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

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

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

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

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

Considérant toutefois que seule une surface de 20m² subsiste pour l'installation d'un commerce situé en liseré de noyau commercial, qu'il y a lieu d'étendre cette surface insuffisante à la pièce centrale du rez-de-chaussée et de revoir l'aménagement du duplex inférieur en conséquence ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 06/11/2024 ;

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

- aménager un duplex de 2 chambres à l'arrière du rez-de-chaussée et au premier étage, un studio au 2e étage et un duplex de 2 chambres sous les combles ;
- rehausser la toiture ;
- abaisser un plancher ;
- ouvrir trois trémies d'escalier et une trémie pour une fenêtre de toiture ;
- fermer partiellement la trémie entre le 2e et le 3e étage ;
- ouvrir et élargir des baies dans des murs porteurs ;
- supprimer et déplacer des éléments porteurs ;
- construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- fermer le balcon au 1er étage ;
- étendre le volume au 2e entresol ;
- construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;
- placer la porte d'entrée des logements 30cm en retrait du plan de la façade ;
- recouvrir la façade d'un enduit de teinte grise ;
- peindre la corniche en blanc ;
- augmenter la largeur du balcon du 2e étage ;
- aménager une terrasse au 3e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'absence d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à ce jour ;
Considérant que les modifications de façade faisant l'objet du permis PU2021-151 n'ont pas été réalisées en parfaite conformité avec les plans approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins, qu'en particulier :

- des piédroits plus minces et une baie par conséquent plus large étaient prévus, et ce dès le PU1939-134 à partir duquel les plans du PU2021-151 semblent avoir été dessinés ;
- les divisions de la partie supérieure de la vitrine au rez-de-chaussée ont été réalisées avec des petits bois placés à l'intérieur du double vitrage, ce qui contrevient à l'article 15 (baies – généralités) du RCUZ Quartier de l'Hôtel de Ville pour lequel aucune dérogation n'a été sollicitée ni obtenue ;
- la porte d'entrée des logements n'a pas été alignée à la façade avant ;

Considérant par conséquent qu'en situation existante, le passage libre pour la porte d'entrée des logements se limiterait à 70cm en comptant l'encadrement d'une porte d'entrée placée dans le plan de la façade, raison pour laquelle le demandeur souhaite positionner cette dernière 30cm en retrait afin de placer une porte plus large tout en évitant les risques d'incivilités considérés dans l'avis de la Commission de concertation du 24/09/2024 ;

Considérant que la présente demande s'inspire des caractéristiques de la porte dessinée en élévation du PU2021-151 en proposant une porte opaque à l'exception de la partie supérieure reprenant les divisions de la frise des vitrines ;

Considérant qu'au vu de la lourdeur des travaux permettant de se conformer exactement aux plans et impositions du PU2021-151, la présente proposition est acceptable ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de se conformer à l'article 15 (baies – généralités) du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" en plaçant les petits bois des vitrines et de la porte d'entrée des logements à l'extérieur du vitrage ;

Considérant pour les mêmes motifs que ceux repris dans l'avis de la Commission de concertation du 24/09/2024 que le peinturage de la corniche en blanc ne soulève pas d'objection et que le remplacement du revêtement de briques aux étages par un enduit gris permet de mieux accorder le bâtiment à son environnement bâti immédiat mais qu'il y a lieu de conserver les trous de boulins qui permettent la nidification de moineaux ou de martinets dont la population est en déclin à Bruxelles ;

Considérant qu'en situation projetée, le bien comporte une majorité de logements aptes à accueillir des familles, ce qui rencontre la volonté communale et régionale concernant la division ou le changement de répartition des logements au sein du bâti existant ;

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

Considérant toutefois qu'il serait bienvenu de prévoir un revêtement perméable pour la terrasse ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la répartition entre commerce et logement initialement proposée est conservée mais qu'à la différence du projet précédent, la majeure partie des caves au sous-sol est allouée au commerce ;

Considérant qu'un espace de rangement privatif par logement a été prévu, le logement supérieur bénéficiant d'un grenier et d'un rangement au 2e entresol, le logement inférieur d'un rangement au 1er entresol et le studio du 2e étage d'un rangement sous l'escalier commun menant au sous-sol ;

Considérant que cet aménagement est motivé par la volonté du demandeur de développer une structure « sur mesure » pour l'installation d'un atelier de pâtisserie au sous-sol avec une surface de vente réduite à un comptoir pour le retrait de commandes ;

Considérant que les observations de la Commission de concertation du 24/09/2024 restent d'application, qu'en dépit de l'allocation de la majorité du sous-sol (40m²) au commerce, la réduction de la surface commerciale au rez-de-chaussée à 20m² pour un bien situé en liseré de noyau commercial n'est pas acceptable sur le long terme puisque cet aménagement contraignant réduit fortement la possibilité d'y installer d'autres commerces dans le futur et risque dès lors de rompre la continuité des commerces et l'animation de la rue ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'étendre la surface commerciale à au moins la moitié de la superficie de la pièce centrale du rez-de-chaussée, de revoir les aménagements du duplex inférieur en conséquence ou de ne prévoir que 2 unités de logement au sein de l'immeuble ;

Considérant que les extensions de volume aux 1er et 2e étages sont conformes aux règlements d'urbanisme et n'ont pas d'incidence sur le voisinage en raison des murs mitoyens existants, qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que le logement inférieur est spacieux, permet d'accueillir une famille, bénéficie d'un accès direct à la zone de cours et jardins et est conforme au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les travaux structurels nécessaires à son aménagement ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que l'aménagement, au 2e étage, d'un studio conforme aux normes d'habitabilités du Règlement régional d'urbanisme ne soulève pas d'objection dès lors que l'immeuble compte également deux logements familiaux ;

Considérant qu'il est prévu de refaire complètement la toiture, qu'à cette occasion une légère rehausse de cette dernière, la création d'une lucarne en versant arrière (toutes deux conformes au Titre I du Règlement régional d'urbanisme) ainsi que l'abaissement du plancher du 3e étage sont prévus afin d'obtenir des espaces permettant l'aménagement sous les combles d'un logement de deux chambres conforme au Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que ces travaux, tout comme les autres travaux structurels (ouverture et fermeture de trémies) nécessaires à l'aménagement de ce logement ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant toutefois que l'unique salle de douche de ce logement n'est accessible qu'en passant par la 2e chambre, qu'un aménagement intérieur plus commode est souhaitable ;

Considérant que les fenêtres de toiture dérogeant à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" et la nouvelle terrasse du 3e étage dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont acceptables pour les mêmes motifs que ceux repris dans l'avis de la Commission de concertation du 24/09/2024 ;

Considérant que l'accès au local vélos nécessite de passer par 3 portes et est dès lors peu aisé ;

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

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme et sous réserve de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à condition de :

- **placer les petits bois des vitrines et de la porte d'entrée des logements à l'extérieur du vitrage ;**
- **conserver les trous de boulins en façade ;**
- **agrandir la surface commerciale à au moins la moitié la superficie de la pièce centrale du rez-de-chaussée, revoir les aménagements du duplex inférieur en conséquence ou ne prévoir que 2 unités de logement au sein de l'immeuble ;**
- **améliorer l'accès au local vélos ;**
- **revoir l'aménagement intérieur du logement du 3e étage afin de pouvoir accéder à la salle de douche sans devoir passer par la 2e chambre ;**
- **prévoir un revêtement perméable pour la terrasse ;**

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 formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

Les dérogations aux articles 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-146** : modifier l'utilisation d'une partie du bâtiment, la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et installer des pompes à chaleur / het wijzigen van het gebruik van een deel van het gebow, de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, het aanleggen van terrassen en het plaatsen van warmtepompen
Rue Jean Robie 65

Demandeur / Aanvrager : JOJOGEBA (Monsieur Geert)
N° dossier : PU2024-146 / 13/AFD/1951589

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 :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. 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 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

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

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

Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" :
art. 7 (Gabarit des constructions)
art. 15 (Généralités)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 5 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-172) visant à modifier la répartition des logements avec une mise à niveau des annexes, création d'un escalier vers la cour et des terrasses à l'arrière, réaliser des travaux structurels, modifier le gabarit de la toiture et les façades, que ce permis a été refusé en date du 26/03/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier l'utilisation d'une partie du bâtiment, la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et installer des pompes à chaleur et plus précisément :

- Etendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol arrière ;
- Etendre le logement du 4ème étage jusqu'au 5ème ;
- Supprimer toutes les cheminées à tous les étages ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Démolir et reconstruire le plancher du 5ème étage et des pièces aux entresols ;
- Démolir l'annexe arrière ;
- Supprimer des escaliers au rez-de-chaussée, 1er étage et 2ème étage ;
- Construire une extension au sous-sol arrière ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;
- Isoler la toiture principale par l'extérieur ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Modifier tous les châssis de la façade avant ;
- Aménager une terrasse au 4ème étage ;
- Installer 3 pompes à chaleur au fond du jardin ;
- Installer 2 pompes à chaleur sur la terrasse du 4ème étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024 ;

Vu les avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/11/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la démolition de l'annexe est bienvenue au vu de la densité bâtie de la parcelle ;

Considérant que la configuration du sous-sol arrière en rez-de-jardin et la hauteur sous plafond dont il dispose permettent d'y prolonger le logement existant du rez-de-chaussée et d'y aménager 1 chambre et 1 bureau qualitatifs, que cette modification permet la création d'un logement pouvant accueillir une famille et plus de mixité dans les typologies proposées au sein de l'immeuble ;

Considérant que le bureau répond à toutes les normes d'habitabilité pour pouvoir également servir de 3e chambre ;

Considérant que le volume projeté à cet étage est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet aux chambres de disposer d'une superficie généreuse, qu'il y a toutefois lieu de s'assurer de maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur l'annexe projetée, que celle-ci est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet au séjour de bénéficier d'un espace extérieur de plain-pied plus éclairé ;

Considérant également que la parcelle est située en zone d'aléa inondation (zone d'aléa faible), qu'aucun dispositif permettant une bonne gestion des eaux pluviales n'est prévu, qu'il y aurait lieu de prévoir le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de s'assurer du respect de l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour l'aménagement de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la situation très surélevée du bel-étage permet de préserver l'intimité de la chambre aménagée en façade avant ;

Considérant cependant que l'aménagement d'un coin douche dans cette chambre à proximité de la large baie vitrée pose des problèmes pour l'intimité des occupants et porte atteinte à la spatialité de la pièce ;

Considérant que le logement est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme excepté pour la chambre du bel étage qui déroge à l'article 10 (éclairement naturel) dudit titre, que la dérogation est toutefois très faible et inhérente aux baies d'origine ;

Considérant que la modification des baies de la façade arrière permet un éclairement naturel plus important au sein des logements et est bienvenue ;

Considérant que la modification du niveau des planchers des entresols permet d'aménager des salles de bain de plain-pied avec les chambres aux 1er, 2e et 3e étages et améliore l'habitabilité des logements ;

Considérant que l'élargissement de la baie dans le mur porteur entre les deux pièces avant auxdits étages permet un éclairement naturel plus important dans la pièce centrale et l'aménagement de séjours plus fonctionnels et aérés ;

Considérant que les séjours des logements précités présentent tous une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois due à la configuration existante des lieux et compensée par des qualités spatiales (hauteur sous plafond et superficie généreuses) et l'orientation sud des pièces ;

Considérant que la prolongation du logement du 4e étage dans les combles permet, comme pour le logement inférieur, la création d'un plus grand logement de 2 chambres pouvant accueillir une famille globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur, bien que dérogeant à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », présente un impact minime sur les propriétés mitoyennes et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière déroge de manière significative à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que qu'elle dépasse de plus de 2m le profil de toiture autorisé ;

Considérant que le bâtiment est déjà l'un des bâtiments le plus haut de la rue et que cette construction densifie démesurément la parcelle ;

Considérant que l'isolation des façades arrière, bien que dérogeant sur la partie supérieure à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme permet à nouveau une amélioration des performances énergétiques du bâtiment et présente un impact très faible ;

Considérant que l'installation de deux pompes à chaleur au fond de la cour et de 3 pompes à chaleur contre la façade arrière au 4e étage déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que ces dispositifs ne sont pas intégrés au sein du volume de la toiture ;

Considérant qu'afin de limiter leur impact, il y aurait lieu de les rassembler dans des caissons acoustiques contre la façade arrière de l'immeuble, à distance des limites mitoyennes ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser la partie droite de la toiture des annexes arrière au même niveau que celle de gauche afin d'y aménager une grande terrasse pour le logement supérieur, que cette augmentation volumétrique déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette modification n'est pas de nature à impacter la propriété mitoyenne de droite, que la rehausse qu'elle nécessite est relativement limitée ;

Considérant également que la demande propose la démolition de l'annexe WC au dernier étage et des balcons en façade arrière en contrepartie de l'augmentation volumétrique ;

Considérant toutefois que la situation de la terrasse du 4ème étage en promontoire dans un intérieur d'îlot très peu profond est susceptible d'y engendrer des nuisances sonores et visuelles importantes, que celle-ci induit également une dérogation supplémentaire à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la réduction de l'emprise de la terrasse à une profondeur de 2m permettrait de limiter sensiblement son impact et la dérogation précitée ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'aménager une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble de la zone de retrait ;

Considérant l'absence de reportage photo intérieur permettant de visualiser la présence d'éventuels éléments de décor intérieur, que le projet prévoit la démolition de l'ensemble des corps de cheminées, qu'il y aurait lieu d'apporter plus d'information à ce sujet ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en façade avant, actuellement en PVC en situation infractionnelle par des châssis en bois se rapprochant des caractéristiques d'origine, que cette intervention est bienvenue ;

Considérant toutefois que ces derniers dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », en ce qu'ils ne présente pas de doubles-cadres dans les impostes et de parties pleines en allège des portes-fenêtres, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que les fenêtres de toitures ne sont pas alignées sur les baies inférieures et dérogent à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » mais qu'au vu de la hauteur de l'immeuble celles-ci seront très peu visibles depuis l'espace public ;

Considérant que la corniche et la porte d'entrée sont restaurées et remplacées en s'approchant des caractéristiques d'origine, que cela est bienvenu ;

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:

- **Maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour les deux chambres au sous-sol arrière ;**
- **Prévoir le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales et de l'utiliser à des fins sanitaires**
- **Supprimer la salle de douche dans la pièce avant du rez-de-chaussée ;**
- **Supprimer la lucarne en versant arrière ;**
- **Rassembler les pompes à chaleur dans des caissons acoustiques contre la façade arrière de l'immeuble, à distance des limites mitoyennes ;**
- **Réduire la profondeur de la terrasse à une profondeur de 2m, matérialiser son emprise par la pose de garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait ;**
- **Fournir un reportage photo intérieur permettant de visualiser à chaque étage la présence d'éléments de décors intérieurs ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des châssis en façade avant (allège pleine des porte-fenêtres, double cadre des impostes, alignement des divisions de la fenêtre de cave à celles des étages,…) ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour l'aménagement de la zone de cours et jardins ;**

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 ainsi qu'aux articles 7 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-149** : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements du bâtiment avant, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager des terrasses et la zone de cour et jardin / het wijzigen van het gebruik van het achtergebouw van werkplaats in woning, van de inrichting en het aantal der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, het plaatsen van terrassen en het aanleggen van een tuin
Rue de Neufchâtel 14

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Fabrice de Radiguès de Chennevière
N° dossier : PU2024-149 / 13/AFD/1951789

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 :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'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 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I
art.13 (maintien d'une surface perméable)

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :
- Bâtiment avant :
  - Caves au sous-sol ;
  - Logement duplex aux rez-de-chaussée et 1er étage ;
  - Logement duplex aux 2ème et 3ème étages ;
- Bâtiment arrière :
  - Garage/atelier aux rez-de-chaussée et 1er étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-217) portant sur la modification de la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements du bâtiment avant, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager des terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 07/02/2023 aux conditions suivantes :

- Supprimer l'atelier/bureau du bâtiment arrière au profit d'un local non habitable (rangement par exemple) ;
- Respecter l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (minimum 50% de pleine terre plantée) ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;
- Limiter l'emprise de la terrasse du bâtiment arrière à la profondeur de l'annexe accueillant la salle de bain ;
- Limiter la terrasse aménagée au 2e étage sur les toitures plates par un retrait d'1,90m par rapport au voisin de droite et réaliser la rehausse mitoyenne en dur ;
- Maintenir un duplex de plusieurs chambres aux étages supérieurs du bâtiment avant ;

Considérant que ce permis a cependant été refusé en date du 04/09/2024 au vu de l'absence de plans modifiés introduits dans les délais impartis en vertu de l'article 191 du CoBAT ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-12/24) dressé le 25/03/2024 pour :

- La modification du nombre et de la répartition des logements dans le bâtiment avant, par la division du duplex supérieur en deux logements et l'annexion d'une partie des communs au logement du 2ème étage, engendrant par ailleurs des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Le changement de destination du bâtiment arrière d'atelier en logement ;
- La modification du revêtement des toitures plates du rez-de-chaussée du bâtiment arrière et du 1er étage du bâtiment avant en vue d'y aménager des terrasses, engendrant par ailleurs des dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Le changement d'utilisation du grenier du bâtiment avant en chambre à coucher, engendrant des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Le changement d'utilisation d'une cave du bâtiment avant en bureau/fumoir, engendrant des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Le non-respect de l'article 4 du Titre I et des articles 4, 8 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements du bâtiment avant, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager des terrasses et la zone de cour et jardin et plus précisément :

- Transformer l'atelier dans le bâtiment arrière en logement ;
- Supprimer 3 emplacements de parking ;
- Diviser le duplex du 2ème étage et combles du bâtiment avant en 2 unités de logement ;
- Supprimer la salle de jeu du duplex inférieur au profit d'une cave ;
- Réaménager le duplex inférieur au rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment avant ;
- Aménager des escaliers secondaires privatifs ;
- Construire 2 lucarnes en façade arrière ;
- Revoir les aménagements de la zone de cours et jardins ;
- Aménager une terrasse sur 2 niveaux sur les toitures des annexes arrière du bâtiment avant avec un escalier d'accès entre les deux ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate au 1er étage du bâtiment arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 07/11/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que cette version du projet maintient le nombre de logements proposé dans le PU2022-217, que les 4 logements projetés ont déjà été aménagés au sein des immeubles ;

Considérant que certaines des conditions de la commission de concertation pour la demande précédente ont été rencontrées, à savoir :

- Un non local habitable de rangement a été aménagé en lieu et place de l'atelier/bureau au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- L'emprise de la terrasse du bâtiment arrière a été réduite à la profondeur de l'annexe accueillant la salle de bain ;
- La sortie de la chaudière du bâtiment arrière a été modifiée afin de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'aucune cave commune (local vélos/poussettes) n'est prévue au sous-sol, que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande vise toujours à régulariser l'aménagement d'un logement dans le bâtiment arrière, initialement destiné à accueillir un atelier, que la distance entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière est suffisante pour limiter les vis-à-vis entre les différents logements (9,45m au rez-de-chaussée) et que l'aménagement d'un logement dans le bâtiment en fond de parcelle ne soulève pas d'objection majeure ;

Considérant que le logement projeté est globalement conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme excepté une dérogation à l'article 8 (WC) dès lors qu'il n'existe pas de sas entre le séjour et le WC présent dans la pièce d'eau au rez-de-chaussée, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée a été réduite en s'alignant au volume de la salle de bain, que cette configuration permet de limiter son impact ;

Considérant que la division du duplex supérieur du bâtiment avant est maintenue (2 logements) et constitue une densification trop importante du bâtiment ne répondant pas à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant en effet que le seul logement de plusieurs chambres résultant du projet serait le duplex inférieur ;

Considérant de plus que le studio présente toujours une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) et à l'article 10 (surface éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme nuisant à son habitabilité ;

Considérant qu'une terrasse sur 2 niveaux est aménagée sur les toitures plates du 1er étage, que l'emprise de la partie droite a été légèrement augmentée passant de 1,86m à 2,40m, avec la pose de panneaux en bois comme brise-vue ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse nécessite une rehausse mitoyenne importante du côté du n°16, que ce bâtiment n'est toutefois pas affecté à du logement (équipement d'intérêt collectif) et que cette rehausse mitoyenne pourrait être acceptable moyennant qu'elle soit réalisée en maçonnerie et que sa profondeur soit réduite à celle de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que la zone de cours et jardins est maintenue imperméabilisée sur plus de 50% de sa superficie, qu'il y a lieu de respecter l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (50% minimum de pleine terre plantée) ;

Considérant qu'une citerne existante de récupération des eaux pluviales est maintenue, qu'il serait bienvenu d'envisager son utilisation pour les sanitaires 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 :

- **Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement communal sur les bâtisses pour le WC au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;**
- **Respecter l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la zone de cours et jardins ; (minimum 50% de pleine terre plantée) ;**
- **Réduire la profondeur de la terrasse de droite au 2e étage du bâtiment avant à la profondeur de la construction voisine la plus profonde et réaliser la rehausse mitoyenne en maçonnerie ;**
- **Etudier la possibilité d'utiliser la citerne existante de récupération des eaux pluviales pour les sanitaires de la maison ;**
- **Maintenir un duplex de plusieurs chambres aux étages supérieurs du bâtiment avant ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**
- **Prévoir un local commun pour les vélos/poussettes au sous-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 à l'article 8 et à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-212** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanlagen van een terras
Rue de Tamines 40

Demandeur / Aanvrager : Madame Catherine Tabard
N° dossier : PU2024-212 / 13/AFD/1961586

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 :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
Règlement Communal ou Règlement des bâtisses
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
art.6 (toiture - hauteur)

Règlement communal d'urbanisme zone "Quartier de l'Hôtel de Ville" :
art. 7 (Gabarit des constructions)

Considérant que le bien se situe 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 et restaurant au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2024-151) visant à changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à restaurant, que ce permis a fait l'objet d'un avis favorable sous conditions du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 29/08/2024, que des plans modifiés doivent encore être déposés en vertu de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2024-110) visant à prolonger le commerce du rez-de-chaussée sur une partie du sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et placer une hotte non domestique, que ce permis a fait l'objet d'un avis favorable sous

conditions de la Commission de concertation en date du 05/11//2024, que des plans modifiés doivent encore être déposés en vertu de l'article 191 du CoBAT ;

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

- Construire un escalier et sa trémie entre le 3ème étage et les combles ;
- Rehausser la toiture pour en aligner le brisis avec la bâtisse voisine sise chaussée de Waterloo, 264 ;
- Construire 2 lucarnes en versant avant ;
- Régulariser la construction de 1898 non-conforme au permis délivré ;
- Aménager une terrasse en versant arrière de la toiture ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024 ;

Considérant qu'il avait été prévu au permis d'urbanisme délivré le 22/03/1898 de construire un ensemble homogène de 4 maisons à l'angle entre la rue de Tamines (rue de Turquie jusqu'en 1918) et la chaussée de Waterloo, mais que la bâtisse sise rue de Tamines, 38, a été érigée plus bas que ses voisines ;

Considérant que la nouvelle toiture déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 au Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », en ce que les modifications de gabarit font que la toiture projetée dépasse en hauteur de plus de 3 mètres l'immeuble mitoyen le plus bas (rue de Tamines, 36), mais que cette celle-ci reprend la typologie des toitures voisines (toit à la mansard), et que le brisis s'aligne sur le brisis mitoyen, que cela reprend la configuration prévue au permis d'urbanisme de 1898 ;

Considérant que la volumétrie projetée permet de retrouver un ensemble plus cohérent de ces toitures formant un angle entre plusieurs rues avec une grand visibilité ;

Considérant que le séjour du logement unifamilial est aménagé sous combles dans le volume de toiture rehaussé, que celui-ci est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un espace de terrasse est aménagé dans le versant arrière de la toiture, que le logement ne dispose actuellement pas d'espace extérieur et que cet aménagement est dès lors bienvenu ;

Considérant que sa configuration et ses dimensions limitées la rendent peu propice à générer des nuisances préjudiciables dans l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les nouvelles lucarnes projetées en versant avant ne sont pas telles que dessinées au permis d'urbanisme de 1898 mais sont semblables dans leur expression architecturale aux lucarnes des autres bâtisses de l'ensemble qui semblent d'origine ;

Considérant que les menuiseries sont prévues en bois de teinte blanche dans une composition identique à celle de l'élévation de 1898 ;

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.

Les dérogations à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-190** : 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 André Hennebicq 35

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Julien Badii
N° dossier : PU2024-190 / 13/AFD/1958174

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 :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art.0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ïlot)
application de l'art.126§11 (MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription 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.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 la situation légale de l'immeuble :
- Bâtiment avant :
  - Un logement au rez-de-chaussée ;
  - Un logement au 1er étage ;
  - Un logement au 2ème étage ;
- Bâtiment arrière ;
  - Un atelier au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande ne concerne que le logement du 2ème étage dans le bâtiment avant ;

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 combles ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 3ème étage ;
- Régulariser la modification des menuiseries en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que le prolongement du logement du 2eme étage au 3e étage et combles permet d'y aménager un duplex de 2 chambres ;

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

Considérant que le logement existant à l'origine au 2eme étage ne possède qu'une chambre, que son agrandissement permet d'y aménager une 2e chambre à la superficie généreuse et d'offrir un accès à une terrasse ;

Considérant que l'aménagement de ce logement tend à se rapprocher des normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) ;

Considérant toutefois que la superficie nette éclairante est suffisante pour la surface de séjour de 28m² requise par l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que la dérogation est compensée par les qualités spatiales de cette pièce de vie ;

Considérant également que la suppression du mur entre la cuisine et la salle-à-manger et l'agrandissement de la baie dans le mur porteur central permettent d'atténuer la dérogation ;

Considérant que la création d'une mezzanine au 3ème étage apporte une double hauteur au séjour et un éclairement naturel indirect supplémentaire à ce dernier ;

Considérant que la chambre principale présente également une superficie éclairante nette insuffisante, que celle-ci est toutefois conforme pour une superficie de 14m² de chambre, que la situation en hauteur permet une plus grande luminosité ;

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière présente une volumétrie conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet une augmentation de la surface de plancher, du dégagement visuel et de donner accès à un espace extérieur bienvenu pour un logement de plusieurs chambres ;

Considérant toutefois que l'aménagement de la terrasse induit une dérogation importante à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle nécessite la pose d'un claustra vers la propriété de droite sur toute sa profondeur, qu'il ne s'agit de plus pas d'un dispositif pérenne ;

Considérant que la position de ladite terrasse en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles importantes, qu'il y aurait lieu de réduire son emprise un prévoyant un retrait de 1,90m depuis la limite mitoyenne de droite, et de 1m par rapport à la façade arrière de l'annexe et de matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait de la terrasse afin de proposer une amélioration des qualités végétales et de gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que l'agrandissement de la terrasse pourrait être envisagé en creusant le versant de la toiture afin de créer une terrasse de type « tropézienne » ;

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

Considérant qu'il est également prévu d'isoler la toiture à versants afin d'améliorer les performances énergétiques du bien, que cette isolation est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme et est bienvenue ;

Considérant que la demande en ce qui concerne la façade avant ne porte que sur le 2e étage, que les châssis ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme par des menuiseries en PVC de ton blanc sans respect des caractéristiques d'origine (absence d'allèges pleines pour les portes-fenêtres et de double cadre dans les impostes fixes, …), que cette modification porte atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ;

Considérant que le dessin de la façade est relativement sommaire (reliefs, ferronneries et corniches non représentés), ne permet pas de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine et diffère de la situation existante de fait, qu'il y a lieu de s'assurer que les éléments d'origine sont maintenus ;

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 :

- **Réduire l'emprise de la terrasse en prévoyant un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite et de 1m par rapport à la façade arrière de l'annexe et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait de la terrasse ;**
- **Prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne ;**
- **Maintenir l'expression des ferronneries et de la corniche d'origine ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries du 2ème étage en façade avant (double cadre des impostes, allèges pleines des portes fenêtres, matériau et teinte, …) ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-121** : modifier la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, modifier la façade et la vitrine commerciale, rehausser le mur mitoyen et aménager une terrasse / het wijzigen van het inrichting de woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume, het wijzigen van de gevel en de commerciële vitrine, de tussenmuur verhogen en het aanleggen van een terras
Chaussée de Waterloo 398

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Charles Jassogne
N° dossier : PU2024-121 / 13/AFD/1948460

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 :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de l'art. 207 §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 d'une construction mitoyenne)

DEROGATIONS :

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

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

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » RCUZ
art. 13 (matériaux de couverture)
art. 15 (généralités)
art. 16 (portes)
art. 19 (fenêtres et portes fenêtres)
art. 20 (vitrines)
art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 que le bien est repris à l'inventaire scientifique ;

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

Considérant que la demande vise à modifier la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, modifier la façade et la vitrine commerciale, rehausser le mur mitoyen et aménager une terrasse et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Créer un escalier du 3ème étage vers le grenier ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer un escalier extérieur depuis le jardin vers le 1er étage ;
- Isoler la façade arrière ;
- Modifier la vitrine commerciale en façade avant ;
- Remplacer les châssis en façade avant ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe arrière au 1er étage ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024 ;

Considérant que les interventions structurelles au rez-de-chaussée permettent de retrouver un vaste espace commercial traversant ;

Considérant qu'en situation existante de fait le bâtiment abrite 3 logements, que la présente demande de permis d'urbanisme propose de revenir à la situation légale de droit, soit un logement unifamilial ;

Considérant que les 4 chambres du logement se situent aux 1er et 3e étages et que le séjour prend place au 2ème étage sous la forme d'un espace traversant ;

Considérant que la salle à manger présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois induite par la configuration des baies d'origine et est compensée par une surface généreuse (26,88m²) et une hauteur sous plafond importante (3,35m) ;

Considérant que les 2 chambres du 3e étage dérogent également audit article, que l'agrandissement des fenêtres de toiture permettrait de s'y conformer aisément ;

Considérant que la bibliothèque attenante au séjour au 2e étage déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur sous plafond de 2,20m, qu'il s'agit toutefois d'un local existant et accessoire ;

Considérant que l'aménagement d'un salon TV dans la pièce centrale au 1er étage permet la préservation de la configuration des pièces d'origine ;

Considérant que cette pièce présente une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle bénéficie toutefois d'un éclairement indirect depuis la chambre arrière par le biais des cloisons vitrées mises en place rendant la dérogation acceptable ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaitre que des décors intérieurs de qualité sont encore présents aux 1er et 2ème étages (décors muraux, plafonds moulurés, corps des cheminées), qu'il y a lieu de les conserver et de les maintenir apparents ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir que des faux plafonds ont été placés dans les pièces du rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu de réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier la présence de plafonds moulurés d'origine et de revoir les aménagements intérieurs en conséquence ;

Considérant que la configuration du 1er étage permet l'aménagement d'une terrasse enclavée et à l'impact réduit sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse s'inscrit globalement dans le gabarit existant, que celle-ci ne présente toutefois pas une zone de retrait de 1,90m permettant de limiter les vues préjudiciables vers la propriété de gauche ;

Considérant que les plans indiquent qu'il est prévu de placer une végétation d'une hauteur de 1,90m en accord avec le propriétaire voisin, qu'il ne s'agit pas d'une rehausse dans les règles de l'art et qu'il y a lieu de prévoir un retrait d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne, de déplacer l'escalier menant au jardin en conséquence et de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

Considérant que l'escalier extérieur menant du 1er étage au jardin est dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, mais que son emprise est limitée et présente un impact négligeable sur le voisinage, que l'accès au jardin est bienvenu pour le logement unifamilial ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que la clientèle du commerce n'ait pas accès à la zone de cours et jardins et que celle-ci ne soit pas utilisée à des fins commerciales ;
Considérant qu'il est prévu d'isoler la façade avant par l'intérieur à tous les étages, que les pièces avant présentent des plafonds moulurés de qualité qu'il y a lieu de préserver ;

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

Considérant que la démolition et reconstruction de la toiture plate de l'annexe de gauche, bien que dérogeant à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, permet d'y prévoir une toiture végétalisée permettant une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que la végétalisation extensive de la zone de retrait de la terrasse du 1er étage serait également adéquate ;

Considérant par ailleurs la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible à moyen sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'il serait bienvenu de prévoir de rendre perméable la surface pavée de la zone de cours et jardins, que cela permettrait également de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur ;

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

Considérant que le projet prévoit l'isolation extérieure des façades du bâtiment arrière, du mur mitoyen de l'annexe à l'entre-étage et de la toiture plate de cette dernière ;

Considérant ces modifications engendrent des dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais présentent un impact très minime et permettent d'améliorer sensiblement les performances énergétiques du bien ;

Considérant également que le plan du 2ème étage précise que l'intervention (isolation) au niveau du mitoyen sera réalisée en accord avec le(s) propriétaire(s) de la parcelle du n°396, qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve du droit des tiers ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est prévue pour le logement sur la toiture plate de l'annexe arrière à l'entre-étage et pour le commerce en fond de parcelle, en dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y aurait lieu de les déplacer contre la façade arrière, à distance des limites mitoyennes et de les prévoir au sein d'un caisson acoustique afin d'éviter toute nuisance dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le projet prévoit de revoir la composition des baies du rez-de-chaussée et le parement des étages ;

Considérant que la composition proposée pour la vitrine du rez-de-chaussée rompt la symétrie de l'ensemble en ce que la porte du commerce ne présente pas la même largeur que celle du logement ni de panneau mouluré en partie basse, que les menuiseries y sont prévues en aluminium de teinte grise ;

Considérant que ces modifications induisent des dérogations aux articles 15, 16 et 20 (vitrine et porte du rez-de-chaussée) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries des étages dans le respect des caractéristiques d'origine dans une teinte bois naturelle, qu'il y aurait toutefois lieu de s'assurer de la présence d'un double cadre dans les impostes supérieures de l'ensemble des châssis ;

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

Considérant la représentation simplifiée du garde-corps du 1er étage, que les plans indiquent que la ferronnerie est inchangée et semble respecter les caractéristiques d'origine en situation existante de fait, qu'il y a lieu de maintenir le garde-corps en l'état ;

Considérant que le parement proposé diffère de la situation de droit légale en ce qu'une partie du bossage a été supprimée, qu'il s'agit toutefois d'une situation ancienne ;

Considérant que la teinte beige proposée contraste avec les façades de la rue et qu'il y a lieu de proposer un cimentage de ton blanc/blanc cassé afin de retrouver une certaine harmonie dans la rue en maintenant visibles les éléments de décors qui compensent la façade avant (seuils, joints, …) ;

Considérant qu'il est prévu de placer 10 panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture, que la maison est relativement haute, permettant de limiter leur visibilité depuis l'espace public ;

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

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

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

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

- **Prévoir un retrait d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche pour la terrasse du 1er étage , déplacer l'escalier en conséquence, matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et prévoir une végétalisation extensive de la zone de retrait ;**
- **Déplacer les pompes à chaleur contre la façade arrière, à distance des limites mitoyennes et les prévoir au sein d'un caisson acoustique ;**
- **Revoir la composition de la vitrine en prévoyant des menuiseries en bois, une porte commerciale de même largeur que celle du logement et une partie inférieure pleine sous la forme de panneaux en bois mouluré ;**
- **Maintenir les décors intérieurs (plafonds moulurés, cheminées), réaliser des sondages afin vérifier si des plafonds moulurés sont encore présents au-dessus des faux-plafonds et revoir les aménagements intérieurs, le cas échéant, en conséquence ;**
- **Réduire au maximum l'épaisseur de l'isolation de la façade avant par l'intérieur et minimiser les raccords entre l'isolation et les plafonds moulurés des pièces avant des 1er et 2ème étages ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis aux étages de la façade avant (allège pleine des portes fenêtres, double cadre des impostes, …) ;**
- **Ne pas utiliser la zone de cours et jardins à des fins commerciales, ni y autoriser l'accès au public ;**
- **Se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les 2 chambres du 3ème étage ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Prévoir une végétalisation extensive de la toiture plate de l'annexe gauche ;**
- **Prévoir une teinte blanc/blanc cassé pour le parement de la façade avant ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et les articles 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, les articles 13, 15, 16, 20 et 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

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" ;

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 et un auvent verdurisé la recouvrant ;
- 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) ;

Report d'avis dans l'attente d'une visite sur place.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-195** : régulariser l'extension du logement du 1er étage à une partie du rez-de-chaussée (anciennement bureau) et la réalisation de travaux structurels / het regulariseren van de uitbreiding van de woning op de 1ste verdieping naar een deel van de begane grond (voormalig bureau) en het uitvoeren van structurele werken
Rue Saint-Bernard 58

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Paul Lachowsky
N° dossier : PU2024-195 / 13/AFD/1959104

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

DEROGATIONS : /

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves et garage au sous-sol, bureau au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1er au 3e étage et un duplex sous les combles ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'extension du logement du 1er étage à une partie du rez-de-chaussée (anciennement bureau) et la réalisation de travaux structurels et plus précisément :
- modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée de bureau à logement ;
- ouvrir une trémie d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
- agrandir des baies en façade arrière ;

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

Considérant que l'extension du logement du 1er étage par la modification de la destination d'une partie du rez-de-chaussée de bureau à logement est conforme au PRAS et cohérente par rapport aux prescriptions de la zone d'habitation ;

Considérant que les nouveaux locaux habitables et non habitables du rez-de-chaussée sont conformes aux normes d'habitabilité des logements tels que décrits dans le Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la nouvelle chambre à coucher dispose d'une vue suffisamment dégagée étant donné l'existence de la cour anglaise ;

Considérant que le demandeur montre dans la note explicative que les châssis de la façade arrière datent de 1995, qu'il est dès lors raisonnable de dater les modifications des baies en façade arrière de cette même époque ;

Considérant de plus que ces modifications, tout comme le placement d'un escalier privatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ne soulèvent pas d'objection ;

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 également qu'il y aurait lieu de s'assurer de la conformité à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins ;

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-148** : modifier les aménagements intérieurs et le volume du bâtiment arrière / het wijzigen van binnen ruimtelijke inrichtingen en van het volume van het achtergebouw
Rue de Rome 31

Demandeur / Aanvrager : Madame Rosa Spaliviero
N° dossier : PU2024-148 / 13/AFD/1951770

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 :

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)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
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

DEROGATIONS :

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant : caves en sous-sol, 1 appartement par étage du rez-de-chaussée au 2ème étage et 1 duplex au 3ème étage et sous combles ; arrière-bâtiment : bureaux, chambre froide et stockage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-150) visant à changer la destination du bâtiment arrière de bureaux et magasin de stockage à logement avec modification de volume et réalisation de travaux structurels et placer une pompe à chaleur, que la demande a été retirée par le demandeur en date du 23/07/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs et le volume du bâtiment arrière et plus précisément :
- Supprimer la chambre froide dans la pièce centrale du rez-de-chaussée au profit d'une kitchenette pour le bureau ;
- Supprimer un escalier et un mur porteur au rez-de-chaussée ;
- Créer de nouvelles ouvertures en façade ;
- Construire un escalier extérieur pour accéder au patio, un escalier et sa trémie pour connecter les deux espaces de stockage et un escalier au 1er étage pour lier les bureaux ;
- Construire un volume au 1er étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/11/2024 (favorable sous conditions) ;

Construction que la construction du volume central au 1er étage permet de liaisonner les espaces de stockage et de bureau à cet étage et d'offrir un usage plus fonctionnel des lieux, que le volume s'aligne à celui du rez-de-chaussée ;

Considérant toutefois que le volume projeté déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et porte de la sorte atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant la prescription 2.5.1 du PRAS stipulant que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots, que la construction de superficies supplémentaires de bureau y est dès lors contraire ;

Considérant que la création de baies et le placement d'un escalier intérieur à cet étage va également dans le sens d'une amélioration de la liaison entre les différents locaux ;

Considérant que les aménagements extérieurs dérogent à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que moins de la moitié de la zone de cours et jardins est en pleine terre et planté, qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que la configuration de la cour est revue de manière à rationnaliser la circulation, qu'un escalier extérieur plus large est proposé entre le mitoyen de gauche et l'annexe, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

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 :

- **Supprimer le volume projeté au 1er étage ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour l'aménagement de la zone de cours et jardins ;**

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-194** : modifier le volume avec travaux structurels, aménager une terrasse et placer une pompe à chaleur (permis modificatif du PU2023-237) / het wijzigen van het volume met structurele werken, het aanleggen van een terras en het plaatsen van een warmtepomp (wijzigingsvergunning van PU2023-237)
Rue Saint-Bernard 177

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Johan Puel
N° dossier : PU2024-194 / 13/AFD/1958776

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 :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

DEROGATIONS :

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

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

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

Considérant que la demande concerne uniquement le logement supérieur ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-237) portant sur la modification de la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, que ce permis a été notifié en date du 17/06/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume avec travaux structurels, aménager une terrasse et placer une pompe à chaleur (permis modificatif du PU2023-237) et plus précisément :
- Isoler la toiture à versants et la toiture de la lucarne par l'extérieur ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse au 3ème étage ;
- Placer une pompe à chaleur sur la toiture de l'annexe au 3ème étage ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;
Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que, par rapport au PU2023-237, il est prévu de légèrement rehausser la hauteur d'acrotère de la toiture plate de la lucarne afin de l'isoler par l'extérieur, que cette modification induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la modification est minime et n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes, que l'isolation permet d'améliorer les performances énergétiques du logement et est bienvenue ;
Considérant qu'il est également prévu d'isoler la toiture à versants et la façade arrière du logement, que ces interventions sont conformes au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'à l'instar de la version initiale de la demande de permis précédente, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe est sollicité, que celle-ci engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'implantation de la terrasse a été modifiée afin en prévoyant un retrait de 1,90m afin de ne plus nécessiter de rehausse du mur mitoyen du côté droit ;

Considérant que le demandeur a fourni un projet d'acte notarié autorisant les vues vers la propriété mitoyenne de gauche (n°179) signé par les propriétaires concernés, que la configuration de ladite terrasse est donc acceptable sous conditions ;

Considérant toutefois que la dérogation occasionnée est importante et que la position de la terrasse en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est également susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles, que la surface prévue est relativement importante et qu'il y aurait lieu de réduire sa profondeur de 2m par rapport à la façade arrière et de matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait de la terrasse permettrait d'améliorer les qualités végétales et esthétiques et la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit le placement de la machinerie d'une pompe à chaleur sur la terrasse contre le mur de façade arrière à distance des limites mitoyennes, que ce dispositif déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il n'est pas implanté dans le volume de la toiture ;

Considérant cependant son emplacement à distance des limites mitoyennes, contre la façade du logement concerné et placée au sein d'un caisson acoustique, que la dérogation est dès lors acceptable ;

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

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

- **Réduire la profondeur de la terrasse de 2m depuis la façade arrière de l'annexe et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait de la terrasse ;**

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

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-222** : placer une plaque artistique et informative en façade / het hangen van een artistieke en informatieve plaat aan de gevel
Rue Fernand Bernier 40

Demandeur / Aanvrager : Des Mères Veilleuses - A.S.B.L.
N° dossier : PU2024-222 / 13/AFD/1963506

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
☑ 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 : /

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : équipement de service public (CPAS) ;

Considérant que la demande vise à placer une plaque artistique et informative en façade et plus précisément :
- installer une plaque en dibond de 100cm par 140cm figurant la partition musicale d'un chant sur une des façades intérieures qui encadrent le passage débouchant sur la rue de Bosnie ;

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

Considérant que la note explicative renseigne que la plaque est placée dans le cadre du projet « Voix de Sirènes » qui vise à organiser des ateliers de chant pour les femmes et les enfants, à créer une plateforme en ligne pour partager les créations artistiques et à réaliser une installation artistique sur le mur du CPAS de Saint-Gilles, que ce projet à l'initiative de l'association Des Mères Veilleuses constitue une réponse à l'appel à projets « À nous la rue » lancé par l'Institut pour l'égalité des Femmes et des Hommes ;

Considérant que sur la plaque figure la partition du chant « Deviens une aura » créé collectivement lors des ateliers de chant précités et qu'elle renvoie via un QR Code à un site internet contenant des enregistrements de chants et des discussions sur les violences intrafamiliales ainsi que les ressources disponibles pour y faire face ;

Considérant que l'emplacement de la plaque a été choisi dans le but de sensibiliser les travailleurs sociaux et les usagers du CPAS, mais aussi les passants à la réalité de la monoparentalité et des violences intrafamiliales ;

Considérant que ce projet de sensibilisation publique est bienvenu et est cohérent avec la mission du CPAS visant à l'amélioration des conditions de vie des habitants de la commune et notamment des familles monoparentales précaires ;

Considérant que le choix de l'emplacement, les matériaux, les dimensions et le visuel de la plaque ne soulèvent pas d'objection ;

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