



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 11 mai 2021  
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 11 mei 2021**

SONT PRESENTS :  
ZIJN AANWEZIG :

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS**

**Présidente/Voorzitterschap :**

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

**Techniciens/Technici :**

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

**Secrétariat/secretariaat :**

- M. Poncelet

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

**Urbanisme / Stedenbouw :** Mme Marquézy

**Patrimoine / Erfgoed :** Mme. Kreutz

**BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL :** Mr Verhaeghe et Mme Debouche

**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	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-48</b> : construire une lucarne en façade avant / het bouwen van een dakkapel op de voorgevel : Rue d'Ecosse 43  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Gaëtan Lana
Point 3. 09:40	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-122</b> : Exhausser les deux immeubles avant, créer des balcons et une terrasse et modifier les façades, changer l'affectation du RDC avant 81 de bureau en logement et le bâtiment arrière d'atelier en logement unifamilial, et diviser les étages des bâtiments avant en 4 logements.  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Constantin Meeus
Point 4. 10:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-32</b> : modifier les façades, le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de gevels, het volume en de binneninrichtingen met structurele werken : Chaussée d'Alsemberg 73  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMEUBLES DE BELGIQUE - S.R.L.
Point 5. 10:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-19</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het gevel en het volume en het inrichting van structurele werken : Rue d'Ecosse 9  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Isabelle Bourne
Point 6. 11:05	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-141</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, le relief du sol et les façades, aménager une terrasse et abattre un arbre / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het bodemrelief en de gevels, het inrichting van een terras en het vellen van een boom : Rue Berckmans 106  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Christophe UREGIAN et Madame Irène GEORGIPOULOS
Point 7. 11:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-76</b> : changer la porte d'entrée en façade avant / het veranderen van de voordeur van de voorgevel : Rue de la Glacière 13  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Giuseppe Marro
Point 8. 11:55	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-64</b> : modifier le volume avec travaux structurels, construire une lucarne en façade arrière, modifier la façade avant d'une maison unifamiliale / het wijzigen van het volume met structurele werken, het bouwen van een dakkapel aan de achtergevel, het wijzigen van de voorgevel : Rue d'Andenne 4  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Magali Verdier
Point 9. 13:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-27</b> : modifier et isoler les façades mitoyennes d'un immeuble / het wijzigen en isoleren van de zijgevels van een gebouw : Chaussée de Charleroi 27  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : ACP Margot - Mr. Meganck - A.C.P.
Point 10. 13:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-173</b> : fermer le balcon et modifier la façade avant du logement du 3e étage / de achterbalkon sluiten en de voorgevel wijzigen in het woning van de derde verdieping : Rue Egide Walschaerts 38  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Charles Hosten
Point 11. 14:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-235</b> : modifier l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het gebruik van een deel van de begane grond van handel tot woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue Fernand Bernier 55  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Rosalia Rivera Suarez
Point 12. 14:40	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-62</b> : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume en het inrichting van een terras : Rue Alfred Cluysenaar 29



	<u>Demandeur / Aanvrager</u> : NN's INVEST - S.P.R.L.
Point 13. 15:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-86</b> : modifier l'organisation interne des logements aux 2e et 3e étages / het wijzigen van de interne organisatie van de woningen op de 2de en de 3de verdieping : Rue Jean Robie 54  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marguerite Landsberg
Point 14. 15:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-217</b> : Changer la destination du 2e étage de commerce en logement, réaliser des travaux structurels du sous-sol au 2e étage et modifications de façades / Wijziging van het gebruik van de 2e verdieping van commercieel naar woongebruik, structurele werkzaamheden van de kelderverdieping tot de 2e verdieping en gevelwijzigingen : Rue de Tamines 25  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Forbidden Zone  Report du 20/04/2021
Point 15. 15:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-159</b> : modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que la façade, construire une lucarne et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling alsook van de gevel, het bouwen van een dakkapel en het inrichten van terrassen : Rue Berckmans 78  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : INTERACT International - Madame Coumans - S.A.  Report du 20/04/2021



La séance est présidée par Madame MORENVILLE et est ouverte à 9 heures.

De vergadering werd open verklaard om 9u onder het voorzitterschap van Mevrouw MORENVILLE.

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-48** : construire une lucarne en façade avant / het bouwen van een dakkapel op de voorgevel

**Rue d'Ecosse 43**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Gaëtan Lana

N° dossier : PU2021-48 / 13/AFD/1777551

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de l'art.126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)  
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)  
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I :**

Art.6 (largeur lucarne de plus de 2/3 de la largeur de la façade avant)

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 l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

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

Considérant que la demande vise à construire une lucarne en façade avant et plus précisément :

- Etablir une lucarne dans la toiture de la façade avant sur toute la largeur ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la lucarne en façade avant s'étend sur une largeur supérieure au 2/3 de la largeur totale de la façade, et déroge dès lors à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, et que cette largeur n'est pas justifiée ;

Considérant que la lucarne de la maison voisine sise rue d'Ecosse 41 n'est pas régulière, et qu'il s'agit d'un ensemble architectural cohérent construit en même temps qu'il convient de maintenir ;

Considérant que la surface d'éclaircissement de la lucarne proposée est largement au-delà des normes, et qu'il est possible de proposer d'autres alternatives qui n'impactent pas autant l'ensemble architectural général ;



Considérant par ailleurs que la demande fait apparaître des modifications antérieures dommageables à l'aspect architectural de la façade (châssis et porte de garage), que cette modification devra être régularisée par ailleurs ;

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

- **Limiter la lucarne au 2/3 de la façade et la centrer sur les baies de la façade.**

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-122** : Exhausser les deux immeubles avant, créer des balcons et une terrasse et modifier les façades, changer l'affectation du RDC avant 81 de bureau en logement et le bâtiment arrière d'atelier en logement unifamilial, et diviser les étages des bâtiments avant en 4 logements. / De twee voorgebouwen verhogen, balkons en een terras inrichten en de gevels wijzigen, het gebruik van het voorste gelijkvloers 81 veranderen van kantoor in woningen en het achterste gebouw van werkplaats in eengezinswoningen, en de verdiepingen van de voorgebouwen verdelen in 4 woningen.

**Chaussée de Forest 81**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Constantin Meeus

N° dossier : PU2020-122 / 13/AFD/1752603

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, 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 :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

#### **DEROGATIONS :**

Art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

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

Considérant la situation légale des immeubles :

- Bâtiment avant au N°79 : rez-de-chaussée commercial et logement aux étages
- Bâtiment avant au N°81 : bureau au rez-de-chaussée (lié à l'atelier à l'arrière) et logement aux étages
- Bâtiment arrière au N°81 : atelier

Considérant que la demande initialement introduite visait à exhausser les deux immeubles avant, créer des balcons et une terrasse, modifier les façades, changer la destination du rez-de-chaussée avant au n°81 de bureau en logement et le bâtiment arrière d'atelier en logement, diviser les étages des bâtiments avant en 3 logements dont des colocations et plus précisément :

- Rehausser les 2 immeubles à rue d'un étage



- Changer la destination du rez-de-chaussée avant au n°81 de bureau en logement
- Aménager 3 logements dans les bâtiments avant dont 1 logement unifamilial et 2 logements destinés à la colocation et création d'un balcon
- Changer la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement unifamilial avec création d'une terrasse en creux et d'un balcon
- Modifier les façades à rue ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 03/11/2020 libellé comme suit :

*Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/10/2020 au 19/10/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;*

*Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/10/2020 ;*

*Considérant que le projet présente certains manquements en matière de sécurité et notamment en ce qui concerne les cheminements d'évacuation (absence de deuxième cheminement pour les aménagements en intérieur d'îlot, zone de refuge en intérieur d'îlot insuffisante, ...) ;*

*Considérant également que dans le cadre d'une colocation, les chambres sont considérées comme des espaces privés et que dès lors les aménagements en façade arrière sont privés de possibilité d'évacuation en façade à rue ;*

*Considérant que la demande vise à rehausser les 2 immeubles à rue (n°79 et n°81) d'un étage, en s'alignant avec le voisin de gauche sans dépasser le voisin de droite de plus de 3m ;*

*Considérant que le commerce au rez-de-chaussée du n°79 est aménagé en coffee-shop avec petite restauration sur place, que le sous-sol est exclusivement destiné au commerce (réserves, sanitaires, compteurs) ;*

*Considérant que la demande doit être requalifiée, qu'il s'agit d'aménager 4 unités de colocation :*

- 1 unité de 5 chambres au rez-de-chaussée du n°81 et au 1<sup>er</sup> étage des 2 immeubles avant
- 1 unité de 4 chambres au 2<sup>e</sup> étage des 2 immeubles avant
- 1 unité de 8 chambres aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages des 2 immeubles avant
- 1 unité de 7 chambres dans le bâtiment arrière

*Considérant que la demande porte en réalité sur l'aménagement de 24 chambres disposant chacune d'espaces sanitaires privés ;*

*Considérant que la nouvelle configuration de ces immeubles s'éloigne de la configuration de maison unifamiliale, que le nombre de chambres est excessif et que les superficies des espaces communs ne sont pas en adéquation avec le nombre de chambres ;*

*Considérant effectivement que :*

- *Le projet s'écarte de la notion de logement au sens traditionnel du terme, que l'hébergement proposé vise du séjour à court et moyen terme et que les aménagements proposés s'apparentent à une division en 24 unités d'hébergement individuel (chambres avec espaces sanitaires privés) qui ne correspondent pas à du logement unifamilial ;*
- *La fonction d'habitat ou de résidence dans le projet cède le pas à la notion d'hébergement d'une population de passage et s'apparente dès lors à de l'établissement hôtelier ;*
- *Les plans d'aménagement s'apparentent également à de l'établissement hôtelier (chaque chambre dispose de son espace sanitaire privé) et que la reconversion de ces immeubles pose question ;*
- *Il ne s'agit pas de personnes formant le même ménage mais d'individus louant un espace privé (chambre) et pouvant bénéficier d'espaces communs et de services ;*

*Considérant que le projet n'entre pas dans la définition du Titre II du Règlement régional d'urbanisme concernant les établissements d'hébergement collectif (locaux appartenant à une personne de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université) et aux définitions du PRAS concernant le logement ;*



Considérant qu'il s'agit d'une densité trop importante pour la parcelle, que le nombre d'occupants potentiels va inévitablement augmenter en fonction des invités ;

Considérant également que le profil des occupants de l'immeuble n'est pas garant d'un respect et d'une appartenance au quartier (résidence de courte et moyenne durée), que la cohésion sociale de ce quartier pourrait être mise à mal ;  
Considérant que le projet engendre inévitablement un impact préjudiciable sur le voisinage ;

Considérant que la densité des aménagements génère des vis-à-vis importants nuisant au confort des occupants (distances entre bâtiments, cour commune) ;

Considérant également que l'enclavement des immeubles et de certains aménagements (patio arrière, locaux en second jour, profondeur de certains locaux notamment) aboutissent à un éclairage peu qualitatif ;

Considérant par ailleurs que :

- La chambre d'amis au rez-de-chaussée du n°81 n'est pas totalement dissociée du séjour au 1<sup>er</sup> étage (pas de porte de séparation)
- Le balcon au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment arrière déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur)
- Les modifications en façade à rue sont peu qualitatives (châssis non cintrés, ...) ;

Considérant de tout ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 23/02/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à exhausser les deux immeubles avant, créer des balcons et une terrasse et modifier les façades, changer l'affectation du rez-de-chaussée avant 81 de bureau en logement et le bâtiment arrière d'atelier en logement unifamilial, et diviser les étages des bâtiments avant en 4 logements, changer l'utilisation du rez-de-chaussée du 79 en café avec petite restauration et plus précisément :

- Rehausser les 2 immeubles à rue d'un étage
- Changer la destination du rez-de-chaussée avant au n°81 de bureau en logement et du 1<sup>er</sup> étage au n°79 de magasin de repassage en logement ;
- Aménager 4 logements de 3 et 4 chambres dans les bâtiments avant avec la création de balcons et d'une terrasse ;
- Changer la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement unifamilial de 6 chambres avec création d'un balcon ;
- Démolir des annexes au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage en intérieur d'îlot ;
- Modifier les façades à rue ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que la demande vise à rehausser les 2 immeubles à rue (n°79 et n°81) d'un étage en s'alignant avec le voisin de gauche sans dépasser le voisin de droite de plus de 3m ;

Considérant que cette rehausse est prévue en partie mansardée avec un revêtement en zinc couleur anthracite côté rue pour diminuer l'impact et afin de se rapprocher d'une terminaison traditionnelle ;

Considérant toutefois que la teinte anthracite de la façade enduite à l'arrière nuit à la composition d'ensemble et qu'il serait préférable de prévoir une teinte claire et uniforme ;

Considérant toutefois que la limitation de la hauteur sous plafond de cet étage permettrait de diminuer encore son impact et de favoriser son intégration ;

Considérant que le restaurant au rez-de-chaussée du n°79 est aménagé en coffee-shop avec petite restauration sur place, que cette activité est compatible avec la zone mixte du Plan régional d'affectation du sol à condition toutefois de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation par rapport aux logements...) ;



Considérant que la hotte de ce commerce s'évacue en toiture du bâtiment principal par un conduit intérieur, que cette disposition est propice à la bonne dispersion des odeurs ;

Considérant que ce nouveau projet supprime toutes les unités de colocation pour proposer de grands logements de plusieurs chambres répondant dès lors à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les immeubles avant se composent d'un logement en duplex de 4 chambres au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, d'un logement de 3 chambres au 2<sup>e</sup> étage et au 3<sup>e</sup> étage et d'un logement de 3 chambres au niveau de la rehausse du 4<sup>e</sup> étage, et considérant que tous ces logements respectent le titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces logements bénéficient tous d'un espace extérieur : un jardin pour le duplex inférieur, un balcon arrière au 2<sup>e</sup> étage et au 3<sup>e</sup> étage et une terrasse au 4<sup>e</sup> étage ;

Considérant que ces espaces extérieurs n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage du fait de leur implantation et leur superficie réduite ;

Considérant toutefois que les aménagements intérieurs de ces logements sont alambiqués au niveaux des cloisonnements, que ces cloisonnements portent atteinte aux qualités spatiales des locaux et qu'une rationalisation / simplification de ces cloisonnements devrait être proposée ;

Considérant que dans des logements unifamiliaux le nombre de salles de bain peut être réduit au profit d'une salle d'eau plus vaste ;

Considérant également que dans cette nouvelle version du projet, un désenclavement est proposé permettant une plus grande distance entre les bâtiments avant et le bâtiment arrière (+/-9m) et donc une plus grande viabilité et un plus grand éclairage naturel pour les logements situés de part et d'autre ;

Considérant de plus que la démolition de l'annexe au rez-de-chaussée située entre le bâtiment avant n°79 et le bâtiment arrière permet d'offrir un jardin pour le logement arrière et la démolition de l'annexe arrière du n°79 située au R+1 offre un toit végétalisé en contrepartie ;

Considérant toutefois que le maintien de l'annexe au rez-de-chaussée du n° 79 ne permet pas un désenclavement optimal et la création d'une zone de pleine terre plus vaste, qu'un système de rétention d'eau de pluie devrait être proposé en compensation ;

Considérant qu'il y aura lieu de veiller à aménager la zone de cour et jardin en prévoyant au minimum 50 % de pleine terre plantée et en veillant aux aspects relatifs à la pollution du sol ;

Considérant que l'atelier de teinturier située dans le bâtiment arrière est transformé en maison unifamiliale de 6 chambres et 4 salles de bains, conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme et correspondant à la destination de logement unifamilial ;

Considérant que la terrasse arrière projetée dans le précédent projet est supprimée au bénéfice du jardin avant privatif au rez-de-chaussée, et d'un nouveau balcon situé au 2<sup>e</sup> étage en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et engendrant des problèmes de vues droites et obliques ;

Considérant que la dérogation est acceptable dans la mesure où il s'agit d'un balcon étroit (85cm) à l'usage des utilisateurs de 3 chambres d'une maison unifamiliale et que la distance avec la façade arrière du bâtiment avant reste acceptable (8m) ;

Considérant néanmoins que pour le respect des vues droites et obliques, un recul de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen de droite (n°75) doit être réalisé ;

Considérant que le projet offre des caves en sous-sol pour tous les logements ainsi qu'un local poubelles et un local compteurs accessible 24h/24 par les habitants des immeubles, de même qu'un local vélos/poussettes au rez-de-chaussée avant du n°81 à l'emplacement d'un bureau existant ;

Considérant que la localisation du local vélos / poussettes au rez-de-chaussée est bienvenue mais que son accès est difficile, que cet accès pourrait être prévu directement depuis l'entrée cochère ;

Considérant que le demandeur évoque en séance l'accès et le stationnement de véhicules motorisés dans l'entrée cochère, que cet aspect ne fait pas l'objet de la demande et est conflictuel avec l'accès des occupants et des vélos / poussettes ;





Considérant que les modifications apportées aux baies en façades avant (création d'allèges au 2<sup>e</sup> étage et en partie au 3<sup>e</sup> étage avec placement de garde-corps) ne sont pas justifiées et altèrent les façades existantes non dénuées d'intérêt architectural ;

Considérant effectivement que les modifications au 2<sup>e</sup> étage n'apportent aucun éclairage naturel supplémentaire, les allèges étant pleines ;

Considérant que le maintien des fenêtres existantes au 3<sup>e</sup> étage permettrait de tendre à une conformité à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme : ces fenêtres existantes permettraient un éclairage naturel largement supérieur pour des chambres secondaires de minimum 9m<sup>2</sup> et ne dérogeraient pas de manière excessive pour des chambres d'une superficie supérieure à 14m<sup>2</sup> (des baies intérieures situées en hauteur dans les cloisons situées entre les chambres et la cuisine / salle de bains pourraient être envisagées) ;

Considérant également que la diversité des garde-corps et leur aspect simplifié, tant au niveau de la façade principale que de l'attique nuit à l'harmonie de la façade ;

Considérant que les modifications des divisions des châssis des deux baies du rez-de-chaussée du n°81 et le remplacement de la partie fermée centrale de la porte du n°79 vers une partie vitrée sont des modifications légères et peu gênantes ;

Considérant que la façade sera rafraîchie avec application d'une peinture sur briques de ton blanc, le maintien des éléments en pierre bleue (soubassement, seuils et bandeaux) et la pose de châssis respectant le cintrage en bois ton marron foncé (teinte sobre et classique) à tous les niveaux ;

Considérant accessoirement que les évacuations des chaudières respectent l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- Reculer le balcon du bâtiment arrière au 2<sup>e</sup> étage de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen de droite (n°75) et retrouver le profil du mitoyen avant la rehausse non légale ;
- Ne pas modifier les façades avant existantes (en créant des allèges au 2<sup>e</sup> étage et en partie au 3<sup>e</sup> étage avec placement de garde-corps) ;
- Prévoir des baies vitrées intérieures en hauteur dans les cloisons situées entre les chambres en façade à rue au 3<sup>e</sup> étage et la cuisine et la salle de bains afin de tendre à respecter l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Trouver une harmonie architecturale similaire entre les garde-corps tant au niveau du 1<sup>er</sup> étage que de l'attique et ne présentant pas de simplification de ceux-ci ;
- Prévoir un système de rétention des eaux pluviales (citerne, toiture à rétention d'eau, bassin d'orage...) ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles du café avec petite restauration (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation par rapport aux logements...) ;
- Limiter au maximum la hauteur de la rehausse en veillant toutefois à obtenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50 m ;
- Supprimer la teinte anthracite de la rehausse en façade arrière et prévoir une teinte claire et uniforme sur l'ensemble de la façade arrière ;
- Ne pas accéder avec des véhicules motorisés dans l'entrée cochère ;
- Prévoir l'entrée du local vélos/poussettes directement depuis l'entrée cochère (nouvelle baie de porte à prévoir) ;
- Prévoir au minimum 50 % de pleine terre dans la zone de cour et jardin et veiller aux aspects relatifs à la pollution des sols ;
- Revoir les cloisonnements intérieurs des logements vers une rationalisation / simplification de ceux-ci et en veillant à un plus grand respect des qualités spatiales des locaux (limitation des sas, locaux techniques, salles de bain et de douche...) ;

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

Les dérogations aux articles 4 du titre I (balcon du bâtiment arrière au 2<sup>e</sup> étage) et 10 du titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-32** : modifier les façades, le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de gevels, het volume en de binneninrichtingen met structurele werken

**Chaussée d'Alseberg 73**

Demandeur / Aanvrager : IMMEUBLES DE BELGIQUE - S.R.L.

N° dossier : PU2021-32 / 13/AFD/1774754

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : le bien se situe dans le périmètre du 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)

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

dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (surface éclairement)

dérogation à l'art.10 du RCUZ (relief des façades)

dérogation à l'art.15 du RCUZ (généralités)

dérogation à l'art.16 du RCUZ (portes)

dérogation à l'art.19 du RCUZ (fenêtres et portes fenêtres)

dérogation à l'art.29 du RCUZ (généralités décorations)

#### **DEROGATIONS :**

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

Art.10 (superficie nette éclairante)

##### **Règlement communal d'urbanisme zone "Quartier Hôtel de Ville":**

Art.10 (Relief des façades)

Art.15 (Généralités)

Art.16 (Portes)

Art.19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art.29 (Généralités)

##### **Règlement communal sur les bâtisses :**

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

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



que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et le long d'une voirie régionale ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 commerce et 1 cuisine au rez-de-chaussée, et 1 logement par étage du +1 au +3 ;

Considérant que la demande vise à modifier les façades, le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Remplacer les châssis des étages en façade avant sans respect des divisions d'origine (suppression de l'imposte) ;
- Remplacement des portes sans respect de la couleur d'origine (de gris à bois naturel) ;
- Supprimer les décors de la vitrine ;
- Augmenter l'emprise des locaux WC sur les balcons et fermeture d'une partie à droite des balcons ;
- Aménager 3 studios au lieu de 3 appartements 1 chambre ;
- Modifier les baies en façade arrière ;
- Créer des salles d'eau ;
- Ouvrir le mur porteur central ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/04/2021 : pas d'objection majeure ;

Considérant que l'aménagement d'appartements 1 chambre en studios est envisageable sur le principe, et que leur configuration améliore l'habitabilité des logements en terme de superficie ;

Considérant que la réouverture des terrasses en façade arrière améliore la qualité de vie des studios en leur procurant un espace extérieur ;

Considérant que la réouverture de la couverture de la cour désenclave l'intérieur d'îlot densément bâti, que cette ouverture est la bienvenue, que cela permet au bien de revenir en situation légale car cette couverture de cour n'était pas autorisée ;

Considérant que les nouveaux aménagements intérieurs en sous-sol permettent de créer des espaces techniques et des caves individuelles en suffisance pour chaque appartement et qu'un local vélos/poussettes est également aménagé ;

Considérant que les studios dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que le manque de surface d'éclairage est minime et qu'il est inhérent aux dimensions des fenêtres d'origine en façade avant et que la diminution de la baie arrière est compensée par l'ouverture en espace traversant, cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le remplacement des portes en façade avant déroge à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier Hôtel de Ville » car la porte métallique d'origine est remplacée par une porte en bois avec imposte vitrée, mais que cette modification non conforme aux caractéristiques d'origine améliore l'harmonie générale de la façade, que l'ajout d'une imposte vitrée et que le choix d'une porte en bois teinte naturelle s'accorde avec le style général des portes d'entrée de la rue ;

Considérant que la modification de la division des châssis en façade avant par la suppression de l'imposte vitrée déroge à l'article 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier Hôtel de Ville », mais que cette modification n'altère pas le style architectural général de la façade, que le caractère vertical est maintenu, que les dimensions, le matériaux bois et la couleur teinte naturelle des châssis d'origines est conservé, et que les nouveaux châssis permettent une meilleure aération et une plus grande surface d'éclairage des locaux situés en façade avant ;

Considérant que les décors de la vitrine du commerce au rez-de-chaussée ont été supprimés, que cela entraîne une dérogation aux articles 10 et 29 du Règlement communal d'urbanisme zoné, mais que selon la note explicative fournie, ces éléments décoratifs dessinés sur les plans du permis du 1953 n'étaient déjà plus présents avant les travaux, et qu'ils avaient été remplacés par une enseigne et une marquise peu intégrées ;

Considérant que les ouvertures de baies et la création de salles d'eaux dans les appartements améliorent l'habitabilité des logements en leur procurant un espace salle de bain individuel, ce qui n'était pas le cas en situation existante de fait ;



Considérant que l'évacuation de la chaudière déroge à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage, les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour le conduit d'évacuation de la chaudière ;**

**Les dérogations à l'article 10, 15, 16, 19 et 29 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier Hôtel de Ville », et les dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les espaces de séjours sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-19** : modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het gevel en het volume en het inrichting van structurele werken

**Rue d'Ecosse 9**

Demandeur / Aanvrager : Madame Isabelle Bourne

N° dossier : PU2021-19 / 13/AFD/1773703

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU :

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

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

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

### **DEROGATIONS :**

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

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

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

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

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

#### **Règlement communal sur les bâtisses :**

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

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



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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
  - 1 duplex de 1 chambre au sous-sol arrière et au rez-de-chaussée
  - 1 studio au 1<sup>er</sup> étage
  - 1 duplex de 2 chambres + chambre d'amis au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages
- Démolir et reconstruire la toiture de l'annexe arrière ;
- Isoler la toiture principale par l'extérieur ;
- Démolir le volume contenant la citerne et y aménager une cour ;
- Réaliser des travaux structurels : agrandir la baie du mur porteur central à chaque étage, abaisser la dalle du sous-sol, placer un escalier vers l'annexe arrière au 1<sup>er</sup> étage, placer un escalier interne dans le duplex inférieur ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur la division et la sur densification de l'immeuble en 3 unités en lieu et place du maintien d'une unifamiliale alors que d'autres divisions d'immeubles ont été refusées dans la rue, le fait que le séjour de l'appartement du 2<sup>e</sup> étage sera situé à côté d'une chambre à coucher dans l'immeuble mitoyen et que cette situation pourrait être porteuse de nuisances sonores ;

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

Considérant qu'aucun logement de grande taille (plus de 2 chambres) n'est prévu, que deux des logements sont de petite taille (studio et appartement de 1 chambre), que les typologies proposées ne répondent dès lors 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 que la transformation des locaux de cave à l'arrière nécessite des travaux structurels importants (abaissement de la dalle de sol, modification du relief du sol à l'arrière pour créer une cour au même niveau) et prive les logements de l'immeuble d'un local de rangement commun de taille généreuse ;

Considérant que la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales est dommageable en terme de gestion des eaux pluviales, que la parcelle est entièrement imperméabilisée et que cette citerne permet un tamponnage des eaux pluviales ;

Considérant que le local vélos aménagé au sous-sol est un espace de passage vers les caves, que cette configuration gêne leur accès, que seules 2 caves privatives sont prévues pour 3 logements ;

Considérant que les cloisonnements créés dans la pièce arrière au rez-de-chaussée portent atteinte à ses qualités spatiales, que la cuisine aménagée dans l'annexe arrière ne présente pas une hauteur sous plafond suffisante (2,34m) et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la création d'un accès entre l'annexe arrière et le niveau principal au 1<sup>er</sup> étage est envisageable mais que l'échappée prévue pour l'escalier présente également une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à sa bonne habitabilité ;

Considérant également que l'aménagement de ladite annexe nécessite une rehausse de sa toiture, que celle-ci entraîne une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la liaison du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage permettrait d'y aménager un duplex de 2 chambres qualitatif et de supprimer les dérogations et objections émises ci-dessus ;

Considérant que le séjour au 2<sup>e</sup> étage déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la création d'un hall d'entrée prive le séjour d'une superficie supplémentaire, que le vestiaire pourrait être déplacé près de la cage d'escalier ;

Considérant que le bureau / chambre d'amis présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'agrandissement de la baie entre la pièce avant et arrière permettrait de retrouver un séjour généreux et traversant sur les deux pièces ;



Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en bois blanc existants par des châssis en aluminium noir, que cette modification porte atteinte à la qualité patrimoniale de l'immeuble et que la teinte choisie tranche démesurément avec les teintes claires des châssis présents dans la rue ;

Considérant la représentation sommaire des ferronneries des fenêtres de cave, qu'il y aura lieu de les conserver ;

Considérant qu'il est prévu d'évacuer les chaudières des 2 logements inférieurs via un conduit de cheminée existant à l'arrière de l'annexe, que cette configuration déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses et peut être porteuse de nuisances pour le voisinage ;

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

#### Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-141** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, le relief du sol et les façades, aménager une terrasse et abattre un arbre / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het bodemrelief en de gevels, het inrichting van een terras en het vellen van een boom  
**Rue Berckmans 106**

Demander / Aanvrager : Monsieur Christophe UREGIAN et Madame Irène GEORGIOPOULOS  
N° dossier : PU2020-141 / 13/AFD/1754531

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU :

Zone de protection : /

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art.126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

#### **DEROGATIONS :**

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

Art .4 (profondeur de la construction)

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

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

Art.10 (superficie nette éclairante)

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



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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, le relief du sol et la façade, aménager une terrasse et abattre un arbre ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 01/12/2020 libellé comme suit :

*Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, le relief du sol et la façade, aménager une terrasse et abattre un arbre et plus précisément :*

- *Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :*
  - *1 logement de 3 chambres sur le sous-sol arrière, le rez-de-chaussée et le 1er étage*
  - *1 logement de 1 chambre au 2e étage ;*
  - *1 logement de 2 chambres sur le 3e et le 4e étage ;*
- *Agrandir l'annexe arrière au 1er étage ;*
- *Rehausser le bâtiment et construire une lucarne ;*
- *Aménager une terrasse au rez-de-chaussée et au 2e étage ;*
- *Modifier le relief du sol afin d'aménager un escalier du sous-sol au rez-de-chaussée ;*
- *Modifier les menuiseries et le revêtement de la façade avant ;*
- *Réaliser d'autres travaux structurels : placer des escaliers internes dans le triplex et le duplex, agrandir des baies intérieures dans des murs porteurs, abaisser le niveau du sous-sol arrière ;*
- *Abattre un arbre à haute tige ;*

*Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2020 au 02/11/2020 ;*

*Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/10/2020 (pas d'objection majeure) ;*

*Considérant le report d'avis émis en séance de la commission de concertation du 17/11/2020 dans l'attente de la fourniture d'un reportage photo complet mentionnant les éléments de décor intérieur supprimés et conservés ;*

*Considérant qu'un reportage photo intérieur a été fourni en date du 25/11/2020, que bien que ce reportage ne soit pas complètement légendé (absence de localisation exacte des photos, photos partielles, et éléments conservés et supprimés non mentionnés), celui-ci permet de se rendre compte de la très haute valeur patrimoniale des éléments de décor intérieur (plafonds moulurés et peints, lambris, portes, cheminées et habillages des cheminées, parquet, ...) ;*

*Considérant également l'absence de sondage effectué au niveau des pièces présentant en situation de fait un faux plafond et un revêtement de sol rappliqué ;*

*Considérant que le projet porte fortement atteinte aux éléments de décor existants, que les décors intérieurs du 1er étage seraient également intéressants contrairement à ce qui est stipulé dans la note complémentaire ;*

*Considérant que la privatisation du sous-sol arrière et l'abaissement de sa dalle permet d'y aménager une chambre globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'immeuble se situe toutefois en zone d'aléa faible d'inondation, qu'un vaste local commun est conservé et que chacun des logements dispose d'un espace de cave privatif (2 au sous-sol avant et 1 à l'entresol) ;*

*Considérant que l'aménagement de la cour permet à cette chambre de disposer d'un espace extérieur attenant, que celle-ci présente une profondeur suffisante pour lui permettre un éclairage généreux ;*

*Considérant que la modification du relief du sol afin d'aménager un escalier de la cour vers le rez-de-chaussée n'a pas d'impact sur le voisinage et ne soulève pas d'objection ;*

*Considérant que le placement de l'escalier menant au 1er étage et son cloisonnement dans la pièce centrale au rez-de-chaussée nuit à la préservation des éléments de décor intérieur et aux qualités spatiales des locaux ;*



*Considérant que la cuisine au rez-de-chaussée présente une hauteur sous plafond insuffisante (2,45m), en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant que les cloisons des espaces sanitaires du premier étage portent atteinte aux qualités spatiales et patrimoniales des locaux et impactent les éléments de décor et la lisibilité des pièces d'origine ;*

*Considérant que les cloisons de la salle de bain du 2e étage soulèvent les mêmes remarques ;*

*Considérant qu'il y a lieu d'apporter plus de précisions et d'attention quant aux éléments de décors intérieurs ;*

*Considérant que la rehausse de l'annexe arrière gauche et la construction de l'annexe de droite au 1er étage sont conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permettent de rationaliser l'expression de la façade arrière, que ces modifications n'induisent pas de rehausses mitoyennes et que leur impact sur les propriétés voisines est, dès lors, négligeable ;*

*Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe projetée au 2e étage déroge à l'article 4 (profondeur dépassant le profil mitoyen le moins profond de plus de 3m) du titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que cette dernière ne dépasse toutefois pas le profil mitoyen le plus profond et présente un retrait suffisant pour s'assurer du respect du code civil en matière de vues directes, que sa position contre un mitoyen de grande hauteur et la profondeur du jardin permettent de limiter les potentielles nuisances sonores et visuelles sur l'intérieur de l'îlot ;*

*Considérant que l'aménagement d'un logement de 2 chambres en duplex sur le 3e et le 4e étage nécessite une rehausse importante du bâtiment, que cette rehausse présente une intégration peu satisfaisante et nuit à l'expression de la façade, qu'accessoirement la teinte et le matériau des châssis de la rehausse ne sont pas précisés ;*

*Considérant que la lucarne prévue en versant arrière présente une largeur supérieure au 2/3 de la largeur de la façade, en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (toiture – lucarnes) ;*

*Considérant que la salle de bain aménagée en versant avant présente une dérogation importante à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est peu ergonomique ;*

*Considérant que l'escalier menant au 3e étage présente une dérogation identique, que son emplacement au-dessus du plan de travail de la cuisine est incongru ;*

*Considérant que l'escalier extérieur menant du rez-de-chaussée au jardin déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme mais qu'au vu de la taille de la zone de cours et jardins et des hauteurs des murs de clôture qui l'entourent son impact est limité ;*

*Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc, qu'il est prévu de les remplacer par des châssis en aluminium bleu foncé ne respectant pas les caractéristiques des menuiseries d'origine (matériau, couleur, absence de double cadre et proportion des impostes, absence d'allège pleine pour les portes fenêtres), que les fenêtres de caves sont remplacées par des briques de verre et que ces modifications appauvrissent et dénaturent l'expression architecturale de la façade ;*

*Considérant que la porte d'entrée est remplacée par une porte en bois bleu foncé s'inspirant de la porte d'origine ;*

*Considérant que l'enduit de la façade a été décapé et que les briques sont laissées apparentes, que ces modifications ne respectent pas l'origine néoclassique de la façade ;*

*Considérant qu'il est prévu d'abattre un arbre d'essence Thuya, que les raisons invoquées sont la prise de luminosité, l'emplacement à proximité de la façade arrière et la présence d'un autre arbre à haute tige dans le jardin, qu'aucune mesure de replantation n'est proposée ;*

*Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, qu'il y aura lieu de se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;*

**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 26/02/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, le relief du sol et les façades, aménager une terrasse et abattre un arbre ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/04/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que par rapport à la version précédente du projet les aménagements du duplex inférieur ont été revus en déplaçant l'escalier dans la partie arrière gauche, dépourvue d'éléments de décors patrimoniaux, en lieu et place de la cuisine, afin de s'assurer du maintien des moulures des plafonds du rez-de-chaussée, supprimer les cloisonnements des pièces centrales du 1<sup>er</sup> étage et conserver les cheminées existantes ;

Considérant également que le plafond de cette même partie arrière gauche est démoli afin de se conformer à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les baies de la façade arrière ont été revues en fonction de l'emplacement de l'escalier, que ces modifications ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la suppression des cloisonnements de la pièce centrale au 1<sup>er</sup> étage sont bienvenus, que des espaces de bureau / salon secondaires séparés par une cloison ne se prolongeant pas jusqu'au plafond y sont aménagés en lieu et place des salles de bain ;

Considérant que la position centrale de ces locaux induit une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais qu'il s'agit de pièces de vie secondaires destinées à s'ouvrir sur les deux chambres et à prolonger leur utilisation ;

Considérant que le reportage photo intérieur complémentaire fourni témoigne de la présence de moulures intéressantes sous les faux-plafonds de la pièce avant et de la pièce centrale, qu'il est prévu de restaurer et conserver les moulures de la pièce avant et de soit reproduire, dans la mesure du possible, la frise périphérique du plafond de la pièce centrale actuellement démolie sur une grande partie, soit si cela s'avère compliqué de mettre en œuvre une moulure périphérique avec retombée murale similaire à celles des étages ;

Considérant que les sondages réalisés dans les faux-plafonds du hall d'entrée laissent également apparaître des vestiges de décors muraux et des plafonds moulurés, qu'il est prévu de restaurer les plafonds et de démonter les restes de décors muraux n'étant malheureusement encore présents que sur la partie supérieure ;

Considérant que la porte intérieure vitrée séparant les deux halls d'entrée est supprimée, qu'au vu de sa qualité patrimoniale il y aurait lieu de la maintenir ;

Considérant que le logement de 1 chambre du 2<sup>e</sup> étage a été revu sous la forme d'un studio (espace indifférencié) afin de supprimer les cloisonnements initiaux, que celui-ci est globalement conforme aux normes d'habitabilités du titre II du Règlement régional d'urbanisme et respecte la lisibilité des pièces d'origine ;

Considérant que le reportage photo montré ici aussi que des plafonds moulurés en relativement bon état subsistent sous les faux-plafonds de la pièce avant et centrale, qu'il y aurait lieu de les restaurer ;

Considérant que l'escalier menant du 3<sup>e</sup> au 4<sup>e</sup> étage dans le duplex supérieur a été déplacé afin de se conformer à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les salles de bain du 4<sup>e</sup> étage ont été déplacées afin de limiter la dérogation et présentent une hauteur de 2,20m sur plus de la moitié de leur superficie ;

Considérant que la lucarne en versant arrière a été diminuée afin de ne pas dépasser les 2/3 de la largeur totale de la façade et de se conformer à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que le séjour présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'ajout de fenêtres de toiture en versant avant permettrait de s'y conformer ;

Considérant que l'expression de la rehausse en façade avant a été revue afin de proposer une toiture à brisis en tuiles anthracites et 3 petites lucarnes alignées sur les baies des étages inférieurs, que celle-ci présente une intégration harmonieuse et respectueuse du caractère néoclassique de la façade ;

Considérant qu'un enduit blanc cassé est prévu en façade avant à la place des briques apparentes, que les fenêtres de cave sont rétablies et que les châssis sont prévus en bois, que ces modifications sont bienvenues ;



Considérant toutefois que les châssis ne présentent pas de double cadre dans leur imposte ni d'allèges pleines pour les portes-fenêtres, que les proportions des impostes sont disparates d'un étage à l'autre et que la teinte bleue foncée proposée tranche démesurément avec celle de la façade et ne respecte pas le caractère néoclassique de l'immeuble ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni permet de visualiser les moulures des plafonds existantes sous les faux-plafond mais ne permet pas la localisation exacte de chaque élément de décors et ne mentionne pas si les éléments seront supprimés ou préservés, qu'au vu de la très haute valeur patrimoniale de l'immeuble il y aurait lieu de fournir un reportage photo précis recensant et localisant par étage chaque élément de décors à préserver (plafonds moulurés et peints, lambris, portes, cheminées et habillages des cheminées, parquet, ...);

Considérant qu'il est toujours prévu d'abattre un arbre d'essence Thuya, que les raisons invoquées sont la prise de luminosité, l'emplacement à proximité de la façade arrière et la présence d'un autre arbre à haute tige dans le jardin, qu'aucune mesure de replantation n'est proposée ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'il est en contact avec le service des Espaces verts de la commune pour déterminer les mesures de replantation ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, qu'il y aura lieu de se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- **Se conformer à l'article 10 du titre II pour le séjour au 3<sup>e</sup> étage ;**
- **Prévoir des châssis en bois en façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (teinte claire, double cadre et proportion des impostes, allèges pleines des portes-fenêtres) ;**
- **Supprimer les faux plafonds des pièces avant et centrales du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>e</sup> étage ainsi que ceux du hall d'entrée, maintenir les moulures des plafonds existantes et reconstituer les éléments manquants le cas échéant);**
- **Préserver les éléments de décors intérieurs (cheminées, plafonds moulurés, portes vitrées, décors muraux du rez-de-chaussée, ...)**
- **Fournir un reportage photo intérieur précis recensant et localisant par étage chaque élément de décors à préserver (plafonds moulurés et peints, lambris, portes, cheminées et habillages des cheminées, parquet, ...);**
- **Cloisonner la cave 1 pour offrir une cave à chaque logement ;**

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

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-76** : changer la porte d'entrée en façade avant / het veranderen van de voordeur van de voorgevel  
**Rue de la Glacière 13**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Giuseppe Marro  
N° dossier : PU2021-76 / 13/AFD/1779802

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial



- en point de variation de mixité
  - le long d'un espace structurant
- PPAS : /.
- RCU : le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Hôtel de Ville ».

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- dérogation à l'art. 16 du RCUZ (portes)

#### **DEROGATIONS :**

**Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier Hôtel de Ville » :**  
Art.16 du RCUZ (portes)

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

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

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

Considérant que la demande vise à changer la porte d'entrée en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la porte d'entrée actuelle est fortement fragilisée par une attaque d'insectes, et que cela entraîne une menace pour la sécurité de l'habitation ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée n'est pas conforme à la porte d'entrée actuelle car l'alternance entre parties pleines et vitrées n'est pas respectée, que cela entraîne une dérogation à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier Hôtel de Ville », bien que la note explicative fournie justifie cette modification par le coût élevé et la complexité de faire des portes pleines d'une telle hauteur d'un seul tenant, celle-ci entraîne un appauvrissement de la façade ;

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

- **S'approcher au maximum des caractéristiques d'origine de la porte d'entrée en respect de l'Art. 16 du RCUZ.**

**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, proposition PEB).**

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-64** : modifier le volume avec travaux structurels, construire une lucarne en façade arrière, modifier la façade avant d'une maison unifamiliale / het wijzigen van het volume met structurele werken, het bouwen van een dakkapel aan de achtergevel, het wijzigen van de voorgevel  
**Rue d'Andenne 4**

Demandeur / Aanvrager : Madame Magali Verdier  
N° dossier : PU2021-64 / 13/AFD/1778768



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, 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 :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
 dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond)

### **DEROGATIONS :**

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

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale dans le bâtiment avant et atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume avec travaux structurels, construire une lucarne en façade arrière, modifier la façade avant et plus précisément :

- Démolir l'annexe WC
- Construire un passage entre le volume avant et le volume arrière
- Remonter le linteau de la fenêtre du rez-de-chaussée pour l'aligner à la porte d'entrée
- Construire une lucarne en façade arrière
- Supprimer des cloisons intérieures et agrandir des baies en façade arrière
- Ajouter un escalier pour accéder aux combles

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que les caves en sous-sol ont une hauteur inférieure à 2,20m, que cela engendre une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, mais que cette dérogation est inhérente à la configuration d'origine, elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la salle de douche située au 2<sup>e</sup> étage présente une hauteur inférieure à 2,20m sur une partie de sa surface, que cela engendre une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, mais que cette dérogation est inhérente à la configuration d'origine, elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la chambre située au 2<sup>e</sup> étage présente une hauteur légèrement inférieure à 2,50m (2,44m), que cela engendre une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, mais que cette dérogation est inhérente à la configuration d'origine, elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la suppression de cloisons et l'agrandissement de baies vers le patio au rez-de-chaussée permet d'améliorer le caractère traversant du séjour, d'optimiser l'apport en luminosité et d'améliorer les qualités spatiales des espaces ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager une chambre sous les combles, que pour ce faire un nouvel escalier est aménagé et une lucarne est prévue en versant arrière de la toiture ;



Considérant la création de cette lucarne en façade arrière, que celle-ci engendre une modification du volume bâti, mais que celle-ci est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle permet d'optimiser l'habitabilité des espaces sous combles, et que son impact en volumétrie reste limité au vu des constructions voisines ;

Considérant l'agrandissement de la baie du rez-de-chaussée en façade avant, que la rehausse du linteau vient s'aligner à celui de la porte d'entrée, que cet alignement est déjà présent sur la façade du voisin au n°6, que cette modification crée une intégration harmonieuse à la façade, qu'elle permet un apport de luminosité conséquent dans les espaces de séjour, que le matériau et la couleur sont inchangés et que le volet à caisson est supprimé ;

Considérant la construction d'un volume de connexion entre le bâtiment principal et l'annexe arrière, que cette construction est motivée par la volonté de connecter les deux espaces par un passage bibliothèque couvert tout en maintenant un espace extérieur de qualité, et que cet aménagement contribue à l'optimisation des espaces habitables en rendant l'annexe arrière plus accessible pour des fonctions telles qu'un atelier de peinture ou encore un bureau pour le télétravail ;

Considérant que cela est rendu possible par la démolition de l'annexe WC situé antérieurement dans la cour, que la surface du patio est dès lors plus élevée et que cette démolition permet le désenclavement de l'intérieur d'îlot ;

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

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-27** : modifier et isoler les façades mitoyennes d'un immeuble / het wijzigen en isoleren van de zijgevels van een gebouw

**Chaussée de Charleroi 27**

Demandeur / Aanvrager : ACP Margot - Mr. Meganck - A.C.P.

N° dossier : PU2021-27 / 13/AFD/1774344

~~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 :

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'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 Louise" ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 10 logements avec commerce au rez-de-chaussée, 17 places de stationnement et jardin ;

Considérant que la demande vise à modifier et isoler les façades mitoyennes d'un immeuble et plus précisément :

- Isoler de 12cm, modifier la teinte et le matériau du mur pignon mitoyen (côté n°29) de bardage en losange gris clair à crépis de teinte beige ;

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

Considérant que l'isolation de l'entièreté de ces deux murs mitoyens ne génère pas de gêne particulière pour le voisinage (surépaisseur au-dessus d'une partie construite, pas de perte de jouissance), que celle-ci est toutefois soumise au droit des tiers, que les permis d'urbanisme y sont subordonnés ;

Considérant que cette protection du mur mitoyen exposé est assimilable à la technique d'enduisage, tout à fait classique dans ce type de configuration pour la protection d'un mur en attente ;

Considérant en effet que cette isolation extérieure doit être considérée comme une protection temporaire dans l'attente d'une hypothétique construction ultérieure ;

Considérant que cette isolation ne compromet pas la construction à terme de cet espace, que l'isolant devra dans ce cas être démonté, comme n'importe quel bardage classique d'un mitoyen en attente ;

Considérant que le matériau de finition appliqué à l'isolant et son coloris s'intègrent de manière satisfaisante dans l'environnement bâti et améliorent les caractéristiques esthétiques de ces pans visibles de l'immeuble par rapport à l'espace public ;

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

- **Veiller aux détails de raccord entre l'isolation des pignons et la façade et les toitures des bâtiments mitoyens ;**

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-173** : fermer le balcon et modifier la façade avant du logement du 3<sup>e</sup> étage / de achterbalkon sluiten en de voorgevel wijzigen in het woning van de derde verdieping  
**Rue Egide Walschaerts 38**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Charles Hosten  
N° dossier : PU2020-173 / 13/AFD/1759363

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU :

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)



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

#### **DEROGATIONS :**

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

Art.3 (superficie minimale) : **non sollicitée**

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements ;

Considérant que la demande vise à fermer le balcon et modifier la façade avant du logement du 3<sup>e</sup> étage ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/04/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la fermeture du balcon est justifiée par la volonté d'intégrer le WC au sein du volume chauffé et d'y aménager un coin douche, que cette modification entraîne une perte de luminosité pour la pièce de cuisine ;

Considérant de plus l'aspect très peu qualitatif en terme d'expression de la façade arrière ;

Considérant toutefois qu'au vu de la configuration atypique de l'appartement, il semble possible d'aménager une salle de douche à un autre emplacement;

Considérant l'absence d'information exacte concernant l'emplacement de la chambre en situation légale (pièce de droite indiquée comme « cabinet »), que celle-ci déroge à l'article 3 (superficie) du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que la dérogation découle de la configuration existante des lieux ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche sans respect des caractéristiques d'origine (absence de cintrage et de double cadre des impostes, absence d'allèges pleines pour la porte-fenêtre), que ces modifications sont regrettables et portent atteinte aux qualités patrimoniales de l'immeuble ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-235** : modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van een deel van de begane grond van handel tot woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel

**Rue Fernand Bernier 55**

Demandeur / Aanvrager : Madame Rosalia Rivera Suarez

N° dossier : PU2020-235 / 13/AFD/1767890

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.



RCU :  
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
Application de l'art. 126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
application de l'art. 207 §1.a14 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 scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Aménager un logement au rez-de-chaussée, en lieu et place du commerce ;
- Modifier les aménagements intérieurs : réaménager les espaces du rez-de-chaussée pour le logement, réaménager les espaces en sous-sol ;
- Réaliser des travaux structurels : modifier les murs porteurs, supprimer les cheminées, redéfinir le cloisonnement et supprimer la couverture de cour ;
- Modifier la façade : créer une allège en pierre bleue au rez-de-chaussée (porte du commerce) et nouvelle division des châssis au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021 ;

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

Considérant que le bien est situé dans un petit pôle commercial local offrant une certaine continuité ;

Considérant que la modification de la destination du rez-de-chaussée commercial en logement est difficilement compatible avec la structure du bâti (vitrine, situation de plain-pied avec le trottoir) qui ne favorise pas l'intimité du logement ;

Considérant par ailleurs que le maintien d'une surface commerciale (ou éventuellement une activité d'une autre nature) au rez-de-chaussée participe à la mixité du quartier ;

Considérant dès lors que ce changement de destination n'est pas souhaitable ;

Considérant que la démolition de la couverture de la cour permet un certain désenclavement de l'intérieur d'îlot mais ne permet pas de restaurer une perméabilité du sol (présence de caves) ;

Considérant que la modification de la façade avant au rez-de-chaussée prévoit la rehausse de l'allège de la porte d'accès au commerce en vue de créer une fenêtre et le remplacement de la vitrine par un châssis présentant une division tripartite avec impostes ; que cette modification est intrinsèquement liée au changement de destination et est dommageable à l'expression de la façade ;

Considérant que la corniche du 4<sup>e</sup> étage ne fait pas partie de la présente demande, que celle-ci se situe à un emplacement où elle n'exerce pas son rôle technique, que celle-ci empêche l'utilisation du balcon et son accès par la porte fenêtre du pignon central, qu'elle porte atteinte généralement à l'ensemble de la façade et qu'il convient de la supprimer et de conserver la corniche existante du niveau inférieur du versant avant de la toiture ou, le cas échéant, d'en faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme afin de régulariser la situation ;

Considérant par ailleurs que, bien que ne faisant également pas partie de la demande, les châssis des étages ont été modifiés et des grilles de ventilation ont été placées en façade avant ;





Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations ;

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

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-62** : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume en het inrichting van een terras

**Rue Alfred Cluysenaar 29**

Demandeur / Aanvrager : NN's INVEST - S.P.R.L.

N° dossier : PU2021-62 / 13/AFD/1778513

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : le bien se situe dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

### **DEROGATIONS :**

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

Art.4 (profondeur de la construction)

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

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

#### **Règlement communal sur les bâtisses :**

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

**REPORT D'AVIS en attente d'une visite sur place**

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-86** : modifier l'organisation interne des logements aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages / het wijzigen van de interne organisatie van de woningen op de 2de en de 3de verdieping

**Rue Jean Robie 54**

Demandeur / Aanvrager : Madame Marguerite Landsberg



N° dossier : PU2021-86 / 13/XFD/1780497

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du au , le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : le bien se situe dans le périmètre du « Quartier Hôtel de Ville »

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS :**

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

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 22 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier l'organisation interne des logements aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages et plus précisément :

- Agrandir une baie en façade arrière aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Créer une nouvelle salle de bain dans l'appartement ;
- Passer de studios à des appartements 1 chambre ;

Considérant que les chambres des appartements dérogent à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, en ce qu'elles disposent d'une superficie légèrement inférieure aux normes exigées, mais qu'une autre configuration n'est pas envisageable et que la hauteur sous plafond généreuse ainsi que l'éclairage compensent cette superficie en dessous des normes, et que dès lors, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la création d'une salle-de-bain dans le logement améliore l'habitabilité de l'appartement, que ces travaux sont effectués afin de pallier à une situation existante de droit où la salle-de-bain était située sur le palier ;

Considérant qu'un sas d'entrée est intégré aux salles-de-bain afin de répondre aux normes du Règlement régional d'urbanisme ;

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

**Les dérogations à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-217** : Changer la destination du 2<sup>e</sup> étage de commerce en logement, réaliser des travaux structurels du sous-sol au 2<sup>e</sup> étage et modifications de façades / Wijziging van het



gebruik van de 2<sup>e</sup> verdieping van commercieel naar woongebruik, structurele werkzaamheden van de kelderverdieping tot de 2<sup>e</sup> verdieping en gevelwijzigingen

**Rue de Tamines 25**

Demandeur / Aanvrager : Forbiddene Zone

N° dossier : PU2020-217 / 13/AFD/1765906

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal d'urbanisme zoné RCUZ "Quartier de l'hôtel de Ville" AG 4/07/1996

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)

**DEROGATIONS :**

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

- art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- art. 15 du RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville" (Généralités)
- art. 19 du RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville" (Fenêtres et portes fenêtres)
- art. 62 du RCB (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et à 20m du périmètre de protection des biens classés sis 246 à 256 chaussée de Waterloo ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce et stock au rez-de-chaussée, commerce en mezzanine au 1<sup>er</sup> étage, local du personnel et commerce en mezzanine au 2<sup>e</sup> étage, logement de 3 chambres en duplex aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages et studio au 4<sup>e</sup> étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2013-91) portant sur l'agrandissement du commerce avec augmentation de volume, la modification du nombre et de la répartition des logements et la création d'une terrasse, que ce permis a été notifié en date du 06/02/2014 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis mais qu'il s'agit de modifications intérieures des logements situés aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages qui ne sont pas concernés par la présente demande ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du 2<sup>e</sup> étage de commerce en logement, réaliser des travaux structurels du sous-sol au 2<sup>e</sup> étage et modifier les façades et plus précisément :

- Remplacer les murs dans la partie arrière du sous-sol par des colonnes ;
- Fermer le plancher de la mezzanine et la trémie d'escalier au 2<sup>e</sup> étage, ouvrir 2 baies en façade arrière et remplacer le mur mitoyen de droite arrière avec le placement d'une isolation par l'extérieure ;
- Changer la destination au 2<sup>e</sup> étage de commerce en logement de 2 chambres ;
- Modifier la position des menuiseries pour les châssis en façade avant aux étages 2, 3 et 4 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;



Considérant le report d'avis de la commission de concertation émis en séance du 20/04/2021 dans l'attente d'une proposition de compensation pour la hauteur sous plafond des chambres et de répartition plus généreuse des caves pour les logements ;

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

Considérant que le remplacement des murs par des colonnes au niveau du sous-sol est en relation avec des dégâts mettant en péril la stabilité de l'immeuble ;

Considérant que la fermeture du plancher de la mezzanine et de la trémie de l'escalier au 2<sup>e</sup> étage se justifie par le changement de destination de la partie commerciale située à cet étage vers un logement de 2 chambres ;

Considérant que ce changement de destination est favorable et le bienvenu dans cette zone d'habitation au Plan régional d'affectation du sol et considérant que le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> étage sont déjà affectés à du logement ;

Considérant que ce nouveau logement déroge néanmoins très fortement à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) principalement au niveau des chambres et faiblement au niveau du séjour et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage naturel) pour le séjour / salle à manger ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) est très minime au niveau du séjour / salle à manger (2m48) et est largement compensée par la très grande superficie (+/-60m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 (éclairage) pour le séjour / salle à manger est acceptable considérant que l'éclairage offert est bien supérieur pour le minimum requis au niveau des superficies de plancher exigées par le Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par contre que la très forte dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond de 2m33) au niveau des chambres ne peut être acceptable sans nuire à la qualité de vie dans ces espaces ;

Considérant en outre que la chambre de gauche (accolée au mitoyen n°27) entraîne par la création d'une nouvelle baie pour l'éclairage de celle-ci, des vues directes sur la parcelle arrière (non-respect du Code Civil) ;

Considérant dès lors qu'un aménagement différent des espaces pourrait être envisagé par la réalisation des pièces de vies uniquement dans le corps principal du bâtiment et en ne prévoyant que des pièces accessoires dans cette partie arrière dont la hauteur sous plafond maximale est de 2m33 ;

*Considérant également qu'une démolition partielle de cette partie arrière en tenant compte de la terrasse existante au 3<sup>e</sup> étage et de la structure du bâtiment pourrait également permettre la création d'une chambre dans le corps principal du bâtiment avec une hauteur de 2m48 et une légère réduction de l'espace de séjour / salle à manger, réduisant par là même occasion la dérogation à l'article 10 (éclairage) pour ces espaces ;*

Considérant que 3 petites caves sont prévues au sous-sol pour les logements, de même qu'un local vélos / poussettes, et considérant que le local compteurs est accessible 24h/24 par les habitants de l'immeuble ;

Considérant par ailleurs que l'évacuation prévue pour la chaudière déroge à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage / les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant que les modifications en façade avant aux étages 2, 3 et 4 sont limitées et ne portent que sur la position des menuiseries dans les baies centrales ;

Considérant en effet que la division en trois proposée présente une division rythmée plutôt qu'irrégulière représentée dans le dernier permis pour la façade (12/02/1953) et s'harmonise aux proportions des baies latérales et à l'architecture du bâtiment ;

Considérant que la création d'un logement supplémentaire au sein de l'immeuble nécessite une révision de la répartition des locaux de rangement du sous-sol, que les caves proposées sont de très petite taille et que l'espace commun est étriqué et ne permet pas un entreposage aisé de vélos et de poussettes pour 3 logements ;

Considérant que la superficie généreuse disponible permettrait également d'y aménager 3 caves privatives de taille plus importante dans la pièce centrale et un local commun pour les logements tel que prévu en façade avant, qu'il serait également envisageable d'aménager un local commun pour les vélos dans la pièce arrière au rez-de-chaussée afin d'aménager 3 caves privatives de taille confortable en lieu et place de son emplacement actuel ;



Considérant que le cloisonnement proposé pour la création du hall d'entrée du logement engendre des espaces alambiqués et résiduels ne bénéficiant que peu au logement, que le déplacement de la porte d'entrée au droit de la marche de l'escalier permettrait d'intégrer l'escalier au sein du séjour et en améliorerait la qualité spatiale ;

Considérant que la démolition de la finition du plafond permettrait de mettre la structure à nu et de retrouver une hauteur plus généreuse entre les gîtes ;

Considérant que le placement de lanterneaux opalins au plafond des deux chambres permettrait de compenser le déficit de la hauteur sous plafond par une hauteur plus importante et un éclairage plus généreux ;

Considérant qu'il y a lieu, soit de prévoir une partie fixe opaline jusqu'à 1,90m pour la fenêtre de la chambre, soit de reculer la baie à 1,90m ;

Considérant que des citernes à mazout sont démantelées et qu'il y a lieu de suivre les recommandations de Bruxelles Environnement en la matière ;

Considérant les plans transmis par mail le 10/05/2021 proposant une répartition de caves plus généreuse pour les logements, une modification de l'entrée du logement du 2<sup>ème</sup> étage, la modification de la baie vitrée de la chambre de gauche afin de respecter le code civil et la pose de lanterneau pour les chambres du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la nouvelle répartition des caves, la modification de la baie vitrée de la chambre de gauche afin de respecter le code civil et la modification du hall d'entrée sont bienvenues ;

Considérant par contre que la taille des lanterneaux (80 x 80 cm) est trop faible pour compenser la hauteur sous plafond des chambres, qu'il y a lieu de prévoir des lanterneaux de bien plus grandes dimensions ;

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

- **Prévoir un lanterneau permettant d'augmenter la hauteur sous plafond sur la moitié de la surface des chambres au 2<sup>e</sup> étage ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;**
- **Respecter les aménagements des sous-sol, de la baie de la chambre de gauche et du hall d'entrée du logement du 2<sup>ème</sup> étage tels que proposés dans les plans modifiés fournis par mail le 10/05/2021 ;**

**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 avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente + plans cachetés s'il y a lieu).**

**Les dérogations à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le corps principal du bâtiment (h=2m48), à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour / salle à manger et aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné pour les châssis des étages 2,3 et 4 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-159** : modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que la façade, construire une lucarne et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling alsook van de gevel, het bouwen van een dakkapel en het inrichten van terrassen  
**Rue Berckmans 78**



**Demandeur / Aanvrager** : INTERACT International - Madame Coumans - S.A.  
N° dossier : PU2020-159 / 13/AFD/1756940

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS)..

RCU :

Zone de protection :

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

application de la prescription 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 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS**

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

Article 4 (profondeur de la construction)

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

Article 10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale (R+2, + sous-sol et comble) ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que la façade, construire une lucarne et aménager des terrasses et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements ;
- Aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;
- Aménager une terrasse au 3<sup>e</sup> étage ;
- Construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
- Réaliser divers travaux structurels (élargissements de baies, nouvel escalier, modification de plancher, ...) ;
- Modifier la façade avant ;

Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021 ;

Considérant qu'une réclamation est parvenue hors délai et porte sur la contestation de propriété effective d'une partie du bien représenté mais que celle-ci est non avenue ;

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

Vu le report d'avis en séance du 20/4 et la visite sur place en date du 27/4 ;

Considérant que la visite a permis de confirmer les qualités patrimoniales des lieux et de vérifier la compatibilité des aménagements projetés avec la configuration du bâti avoisinant ;



Considérant que sur le principe et vu les superficies de l'immeuble, la division de la maison unifamiliale en trois logements est envisageable ;

Considérant que cette division permettrait de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les surfaces éclairantes du rez-de-chaussée est engendrée par la suppression de la verrière, que cette verrière permettait également la mise en valeur des éléments de décor intérieur patrimoniallement intéressant dont la porte vitrée séparant la pièce arrière de la pièce centrale ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage s'accompagne d'une rehausse du mur mitoyen de 1,90m, et enclave l'intérieur d'ilot;

Considérant que la chambre avant du 2<sup>e</sup> étage déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les superficies éclairantes mais que cette dérogation est relativement limitée (1.2 m<sup>2</sup>) et est déjà existante dans la situation de droit ;

Considérant que le cloisonnement de la logette sur le palier porte atteinte à ses qualités (transparence) et à son entretien ; que le placement d'une paroi vitrée au droit du garde-corps supprimerait cette objection ;

Considérant que la terrasse au 3<sup>e</sup> étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse largement la profondeur du profilé mitoyen le moins profond (5,26 m) ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse est incongru (en porte-à-faux en partie au-dessus de l'annexe) et réduit le dégagement des étages inférieurs (enclavement, perte d'éclairage) et que sa situation fortement en promontoire génère des vues préjudiciables au voisinage ;

Considérant que la création de la lucarne au 3<sup>e</sup> étage permet une amélioration des caractéristiques spatiales et de confort du nouveau logement dans le respect des normes d'habitabilité et de gabarit des constructions telles que décrites dans le Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que, de manière générale, les divers travaux structurels et d'aménagement ne portent pas atteinte aux décors de grand intérêt patrimonial et esthétique présents et que lesdits travaux améliorent les caractéristiques spatiales et de confort des logements, hormis pour l'aménagement de la chambre arrière au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant les aménagements communs dans les caves en sous-sol offrant un local de rangement privatif par appartement, un accès aisé aux locaux communs et techniques et l'aménagement d'un local de rangement vélo et poussette commun à l'entresol, que ces aménagements sont bienvenus ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet rencontre un bon aménagement des lieux et que les interventions proposées ne dénaturent pas l'immeuble de façon disproportionnée et au contraire, préservent ses qualités spatiales, patrimoniales et esthétiques, moyennant le respect de certaines conditions ;

Considérant cependant que le bien est une maison néoclassique de composition symétrique datant de 1871 reprise à l'inventaire scientifique du patrimoine et qu'il y a lieu d'en respecter la nature et le style ;

Vu dès lors, la volonté de remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en bois, de profils et de divisions identiques aux menuiseries d'origine, mais peints de ton anthracite et considérant qu'il y aurait lieu de proposer une peinture de ton blanc en accord avec ledit style néoclassique;

Considérant enfin, la représentation sommaire de la façade ne permettant pas de visualiser les différents éléments architectoniques d'intérêt patrimonial et esthétique – corniche, calepinage, moulures, frontons et balcon - et qu'il y a lieu de s'assurer de leur maintien ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières ;

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

- **Proposer des châssis en bois peints de ton blanc respectant les proportions et les divisions des menuiseries d'origine pour la façade avant ;**
- **Supprimer la terrasse au 1<sup>er</sup> étage et maintenir la verrière ;**
- **Supprimer la terrasse du 3<sup>e</sup> étage ;**
- **Maintenir la transparence de la logette du palier et placer une paroi vitrée RF au droit du garde-corps ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation des chaudières ;**
- **Ne pas modifier la façade avant ;**



- **Maintenir l'ensemble des décors intérieurs de l'immeuble et fournir un reportage photographique complet précisant ces éléments ;**
- **Ne pas supprimer la fenêtre arrière de la chambre au 1<sup>er</sup> étage (annexe) et prévoir, si nécessaire, un vitrage sablé, et ne pas agrandir la fenêtre latérale (vis-à-vis important avec le voisin)**
- **Prévoir pour la salle de bains de la chambre arrière au 2<sup>e</sup> étage, un cloisonnement partiel de manière à préserver l'intégrité du plafond ;**

**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 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**