



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 25 mai 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 25 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 : 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	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-59 : modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement, modifier le volume et la façade / Het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling, verandering van de bestemming van het achtergebouw van werkplaats tot woning, volume en gevelwijziging : Rue Guillaume Tell 22</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Gregorio Barroso Lopez</p> <p>28/01/2020</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-92 : modifier la répartition et les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels, modification du volume, des façades et du relief du sol, aménagement d'une terrasse et placement de fenêtres de toiture / het wijziging van de verdeling en de binneninrichtingen van de woningen met structurele werken, wijziging van et volume, de gevels en de bodemrelief, inrichting van een terras en van dakvensters : Rue Alfred Cluysenaar 23</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Itzhak GAFNI</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-41 : effectuer des travaux structurels et modifier la façade arrière, permis modificatif du PU2019-101 / het uitvoeren van structurele werken en het wijzigen van de achtergevel, wijzigingsvergunning van SV2019-101 : Rue de Bordeaux 50</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Adam Dawson</p>
Point 5. 10:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-7 : Modifier le nombre de chambres et étendre le sous-sol pour créer un espace atsukan, avec modification des aménagements intérieurs et travaux structurels. / Wijziging van het aantal kamers en uitbreiding van de kelder om een atsukan ruimte te creëren, met aanpassingen aan de indeling van het interieur en structurele werkzaamheden. : Chaussée de Charleroi 132</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : HOTEL UPTOWN 132 - S.A. (Gustot)</p>
Point 6. 11:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-47 : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade arrière / het wijzigen van het volume, de binnenrichtigen met structurele werken en de achtergevel : Rue Fernand Bernier 68</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Hugo et Rose Michaux - Kelleher</p>
Point 7. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-36 : Régulariser une maison de repos de 80 chambres pour 91 personnes, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier la façade et aménager des terrasses / Het regulariseren van een rusthuis met 80 slaapkamers voor 91 personen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het wijzigen van de gevel en het aanleggen van terrassen : Avenue de la Porte de Hal 5</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Folcan - S.C.S</p>
Point 8. 11:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-78 : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant au 3ème étage et sous combles / het wijzigen van het volume, de binnen richtigen met structurele werken et de voorgevel op de 3rde verdieping en op de zolder : Rue d'Ecosse 16</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur John BROOK</p>





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 **PU2019-59** : modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement, modifier le volume et la façade / Het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling, verandering van de bestemming van het achtergebouw van werkplaats tot woning, volume en gevelwijziging
Rue Guillaume Tell 22

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Gregorio Barroso Lopez
N° dossier : PU2019-59 / 13/AFD/1704646

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021, 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 sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

Art.8 (WC)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale en bâtiment avant et logement avec atelier en bâtiment arrière ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement, modifier le volume et la façade ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 28/01/2020 libellé comme suit :

(...)

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement, modifier le volume et la façade et plus précisément :



- Diviser la maison unifamiliale avant en 3 logements ;
- Changer la destination de l'atelier à l'arrière (atelier de marbrier) en 2 logements ;
- Couvrir partiellement la cour intermédiaire et complètement la cour arrière ;
- Construire une terrasse et un escalier de secours en intérieur d'îlot avec placement d'un pare-vues côté droit (n°24) ;
- Construire une extension de volume en façade arrière au 2ème étage
- Construire 2 lucarnes en toiture du bâtiment avant ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/06/2019 (pas d'objection majeure, ventilation du local des compteurs à vérifier) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2020 au 16/01/2020, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- *La densité importante de logements (réduction de 10 à 5 logements par rapport à la situation de fait positive (nuisances sonores) mais reste trop élevée ;*
- *L'absence de local poubelles (rue Guillaume Tell souvent jonchée de poubelles) ;*

Considérant en effet la densité d'occupation de l'immeuble trop importante, tant en terme de logements qu'en terme de volume ;

Considérant que les extensions de volume présentent des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction et toiture), que ces extensions contreviennent à la politique de désenclavement des intérieurs d'îlot, que rien ne permet de compenser ces dérogations ni de rejoindre la prescription 0.6 du PRAS concernant l'amélioration des intérieurs d'îlot ;

Considérant que les volumes et les vis-à-vis sont déjà très importants, que le projet devrait prévoir une réduction de ceux-ci, à fortiori en cas de changement de destination en logement ;

Considérant de même que les logements présentent de nombreuses dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- *Articles 3, 4 et 10 pour la superficie, hauteur sous plafond et l'éclairage des pièces en sous-sol du bâtiment avant, que ces pièces ne sont pas habitables ;*
- *Article 3 pour la superficie des pièces aux rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment avant ;*
- *Article 10 pour l'éclairage des pièces des étages du bâtiment avant ;*
- *Articles 4 pour la hauteur sous plafond des pièces sous combles des bâtiments avant et arrière, de la chambre dans l'extension arrière du bâtiment arrière et dans l'annexe du bâtiment avant ;*
- *Articles 3 et 10 pour la superficie et l'éclairage des pièces du bâtiment arrière ;*

Considérant que la multiplication des dérogations atteste de la faible qualité des aménagements des logements, que le sous-sol ne se prête pas à des locaux habitables ;

Considérant l'absence de locaux de rangement (communs et privés), de local pour vélos et poussettes ainsi que pour les poubelles, que compte tenu du nombre de logements, ces locaux sont indispensables ;

Considérant la proximité entre bâtiment avant et bâtiment arrière, que les vues générées portent atteinte à l'intimité des logements sur la parcelle et sur les parcelles voisines ;

Considérant de même l'absence de gestion des vis-à-vis par rapport aux logements des rez-de-chaussée donnant sur la rue et sur les circulations communes ;

Considérant que cette problématique peut porter atteinte à l'habitabilité des logements (occultation des baies), alors que les logements présentent déjà des déficits à ce niveau ;

Considérant que le changement de destination du bâtiment arrière implique le placement d'un escalier de secours, encombrant encore l'intérieur d'îlot, que la terrasse y donnant accès est bordée d'un pare-vues, que celui-ci enclave le voisinage ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés sans respect du cintrage, que les parties ouvrantes et dormantes ont été modifiées et engendrent des disparités dans les épaisseurs des profilés et que la porte fenêtre ne comporte pas d'allège pleine, qu'il est prévu d'adapter les châssis en place de manière ponctuelle (application de cintrages, sur-épaississement des profilés et ajout d'une allège pleine) ;

Considérant que ces modifications sont peu qualitatives, qu'elles appauvrissent l'aspect architectural de la façade ;
AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 19/06/2020, que la demande modifiée visait à modifier le nombre et la répartition des logements, modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement, modifier le volume et la façade, et plus précisément :

- *Diviser la maison unifamiliale du bâtiment avant en 2 logements, soit 1 duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée/1er étage et un triplex de 2 chambres au 2^e étage, combles et espace sous faite ;*
- *Changer la destination de l'atelier (marbrier) du bâtiment arrière en 1 logement unifamilial de 3 chambres ;*
- *Démolir l'annexe irrégulière à l'arrière du bâtiment arrière pour aménager un jardinet, démolir les constructions irrégulières de la cour intermédiaire pour aménager 2 jardinets, construire un auvent vitré dans la cour intermédiaire pour permettre l'accès au bâtiment arrière et régulariser l'extension du volume en façade arrière au 2^e étage ;*
- *Régulariser 2 lucarnes en toiture du bâtiment avant ;*

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 9/12/2020 (favorable sous conditions) ;



Considérant que la division du bâtiment avant en 2 logements et le changement de destination de l'atelier du bâtiment arrière en logement est acceptable sur le principe ;

Considérant que la démolition des annexes dans la cour intermédiaire et dans la cour en fond de parcelle contribue à réduire la densité bâtie, que leur aménagement en jardinets est en accord avec la politique régionale en matière d'embellissement d'intérieur d'îlot et qu'il convient de respecter au moins 50% de surface perméable lors de leur aménagement ;

Considérant que les aménagements intérieurs des logements contribuent à améliorer la qualité spatiale, l'habitabilité en général et offrent une bonne fonctionnalité aux espaces ;

Considérant que des espaces de vie tels que les chambres à coucher et le séjour du logement au 2^e étage du bâtiment avant dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (surface éclairante) en ce que la lumière naturelle entrante est insuffisante mais reste cependant acceptable au vu des dimensions généreuses des espaces, de la situation en hauteur des chambres propice à un bon éclairage et que ces dérogations découlent de la configuration des baies des bâtiments ;

Considérant que les 2 chambres sous toiture du bâtiment avant dérogent à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur sous plafond), que la rehausse du plancher de l'espace sous faite (proposition de l'architecte en séance) permettrait de supprimer ;

Considérant que le WC du logement du bâtiment avant au 1^{er} étage déroge à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (WC) en ce que le WC n'est pas séparé par au moins deux portes par rapport à l'espace de séjour mais reste néanmoins acceptable étant donné la différence de niveau avec le séjour et la présence d'un espace servant de sas permettant de bien marquer la différence entre les deux espaces ;

Considérant que l'espace sous faite déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur sous plafond) en ce que sa hauteur sous plafond n'est pas suffisante pour accueillir un espace habitable et qu'il convient donc d'y aménager un espace accessible (rangements, dressing...) ; ;

Considérant que l'annexe au niveau de l'entresol du 2^e étage déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que le volume dépasse en hauteur la construction voisine n°20 mais reste tolérable au vu de l'impact réduit sur la propriété voisine ;

Considérant que la présence des lucarnes en versant arrière et avant sont de dimensions restreintes et engendrent un impact négligeable sur le voisinage ;

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

Considérant que la demande de permis vise à régulariser une situation infractionnelle et qu'il y a lieu d'y mettre fin dans les plus brefs délais ;

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

- **Ne pas aménager d'espace habitable dans l'espace sous faite ;**
- **Rehausser le plancher de l'espace sous faite de manière à obtenir une hauteur sous plafond de minimum 2,5 m dans les chambres (bâtiment avant) ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les conduits d'évacuation des chaudières ;**
- **D'effectuer les travaux de régularisation dans un délai de 24 mois.**

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-92** : modifier la répartition et les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels, modification du volume, des façades et du relief du sol, aménagement d'une terrasse et placement de fenêtres de toiture / het wijziging van de verdeling en de binneninrichtingen van de woningen met structurele werken, wijziging van et volume, de gevels en de bodemrelief, inrichting van een terras en van dakvensters

Rue Alfred Cluysenaar 23

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Itzhak GAFNI
N° dossier : PU2021-92 / 13/AFD/1780992

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021, 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 sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.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) non sollicitée

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

- Art. 15 (Généralités)
- Art. 16 (Portes)
- Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
- Art. 21 (Soupiraux)
- Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 4^e étage, mansardes au 5^e étage ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV 13-0/91) dressé le 03/04/1991 portant sur des transformations intérieures dans le but d'aménager un appartement au sous-sol ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV 13-018/05) dressé le 07/03/2005 portant sur l'aménagement de 3 logements supplémentaires (en sous-sol, sous combles et à l'entresol) et la fermeture des terrasses pour l'aménagement de locaux sanitaires ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-38/18) dressé le 12/07/2018, portant sur :

- La réalisation et le maintien des travaux de transformation intérieure en vue d'établir un logement en sous-sol depuis au moins le 03/04/1991 ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité pour le logement en sous-sol ;
- La réalisation et le maintien des fermetures de terrasses ;
- La réalisation d'un préau au Rez-De-Jardin, la couverture de la terrasse au RDC et un balcon au 1^o étage ;
- La modification des châssis et de la porte en façade avant ;
- Le placement de deux évacuations de chaudière non conformes ;
- La démolition de conduits de cheminées impliquant la solution d'un problème de stabilité.

Vu l'arrêté du Bourgmestre interdisant l'habitation du logement de l'entresol dressé en date du 08/10/2007 et non levé à ce jour ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition et les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels, modification du volume, des façades et du relief du sol, aménagement d'une terrasse et placement de fenêtres de toiture et plus précisément :

- Prolonger le logement du 4^e étage dans les combles ;
- Prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol ;
- Modifier les aménagements intérieurs des logements du 1^{er} au 3^e étage ;
- Démolir les annexes WC / terrasses existantes et construire une nouvelle extension en façade arrière ;
- Isoler la toiture par l'extérieur ;
- Fermer le balcon arrière au rez-de-chaussée ;
- Construire un volume annexe au sous-sol sous l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Remplacer la porte et les châssis ;
- Placer des fenêtres de toiture ;
- Aménager une terrasse au 4^e étage ;
- Aménager une cour anglaise au sous-sol et placer un nouvel escalier d'accès vers le jardin ;
- Réaliser des travaux structurels :
 - Duplex sous-sol / rez-de-chaussée : placer un escalier interne ;
 - 1^{er}, 2^e et 3^e étages : élargir les baies entre les deux annexes arrière ;
 - Duplex 4^e et 5^e étages : placer un escalier interne et élargir une baie en façade arrière ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 ;

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



Considérant que la prolongation du logement du rez-de-chaussée au sous-sol vise à y aménager 2 chambres supplémentaires et à créer un logement de grande taille disposant d'un accès au jardin, que cette modification est bienvenue sur le principe ;

Considérant que l'extension de la pièce arrière gauche contenant la chambre 2 s'implante sous le volume existant du rez-de-chaussée et n'induit pas de dérogation au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son impact sur la propriété voisine est négligeable ;

Considérant que le sous-sol présente déjà une hauteur sous plafond de 2,50m permettant d'y aménager des pièces de vie, qu'aucun décaissement n'est dès lors nécessaire mais qu'il y aura lieu de s'assurer du maintien de cette hauteur minimum ;

Considérant que le logement proposé est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II, que la cour anglaise créée en façade arrière permet aux deux chambres de bénéficier d'une zone de recul nécessaire à leur éclairage ;

Considérant toutefois que la profondeur de cette dernière est limitée (95cm), qu'il y aurait lieu de prévoir un dégagement plus important, sous la forme de paliers végétalisés menant au jardin par exemple, afin d'améliorer l'habitabilité de ces pièces de vie (dégagement visuel, éclairage plus généreux) ;

Considérant que 5 caves, 1 local poubelle et 1 local compteur sont aménagés au sous-sol, qu'un local commun de taille généreuse est prévu à l'entresol, que la privatisation des locaux du sous-sol arrière au profit du duplex inférieur est dès lors acceptable ;

Considérant toutefois qu'il est prévu de créer une salle de douche dans la chambre en façade avant au rez-de-chaussée, que ces cloisonnements portent atteinte à la qualité spatiale de la pièce, qu'il y aurait lieu de ne maintenir qu'une seule grande salle de bain au sous-sol accessible aux 3 chambres ;

Considérant que la modification des aménagements intérieurs des logements du 1^{er}, 2^e et 3^e étages est justifiée par la volonté de créer des logements de 2 chambres à chaque étage à la place des logements de 1 chambre existants ;

Considérant que les nouveaux cloisonnements prévus sont de nature à porter atteinte aux qualités spatiales des pièces et à supprimer l'espace traversant ;

Considérant que la chambre principale desdits logements présente une superficie insuffisante (13,05m²) et déroge de la sorte à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci découle toutefois de la configuration des lieux et est compensée par une hauteur sous plafond et une luminosité généreuses ainsi que par une superficie de séjour relativement importante ;

Considérant également que la 2^e chambre présente à chaque étage une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est induite par la configuration des lieux ;

Considérant que la démolition des balcons et annexes WC et la construction d'un volume à l'arrière permet d'agrandir les espaces de séjour, que celle-ci s'aligne au profil mitoyen le moins profond et ne dépasse pas le profil le plus profond sur le 1^{er} et le 2^e étage ;

Considérant que ce volume déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) sur sa partie supérieure au niveau du 3^e étage et nécessite une rehausse mitoyenne ;

Considérant toutefois que la dérogation est limitée, que la démolition du volume annexe existant de hauteur importante permet de désenclaver la propriété voisine et que la volumétrie proposée représente donc une amélioration de la situation existante ;

Considérant que la terrasse aménagée au 4^e étage présente une configuration en promontoire sur l'intérieur de l'îlot et est susceptible d'entraîner des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines ;

Considérant toutefois son positionnement le long d'un mur mitoyen de grande hauteur à droite et à plus de 1,90m de la limite mitoyenne de gauche, qu'un retrait en profondeur et l'aménagement d'une zone plantée inaccessible permettrait de limiter les vues plongeantes et d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la prolongation du logement du 4^e étage ne nécessite pas de modification du volume de la toiture et permet d'y aménager un appartement de 1 chambre de qualité ;

Considérant que la salle de bain sous combles présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que celle-ci est compensée par une hauteur supérieure à 2,20m sur plus de la moitié de sa surface ;



Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur permet d'améliorer sensiblement la performance énergétique de l'immeuble et est bienvenue ;

Considérant que la porte d'entrée et les châssis du rez-de-chaussée, 2^e, 3^e et 4^e étages ont été remplacés par des menuiseries en PVC de teinte anthracite sans respect des caractéristiques d'origine (non-respect des divisions, absence de cintrage et de double cadre des impostes des châssis, absence d'allèges pleines pour les portes-fenêtres, proportion et symétrie de la porte d'entrée, ...), que ces modifications induisent des dérogations aux articles 15, 16, 19 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et appauvrissent l'expression architecturale de la façade, que celles-ci sont regrettables ;

Considérant que les châssis d'origine en bois sont encore présents au 1^{er} étage, qu'il y a lieu de retrouver une même expression pour l'ensemble et de prévoir une porte et des châssis respectant strictement les caractéristiques d'origine ;

Considérant que les 3 fenêtres de toiture ne sont pas axées sur les baies des étages inférieurs et dérogent à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que la hauteur importante de l'immeuble ne les rend toutefois pas visibles depuis l'espace public, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les conduits d'évacuation des chaudières débouchent en toiture du bâtiment principal pour le duplex supérieur et dans un corps de cheminée le long de la façade arrière pour les autres logements, que ceux-ci ne respectent toutefois pas l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne la hauteur des sorties (prévoir 2,20m au-delà du niveau de la corniche pour les conduits longeant la façade arrière et 1m pour le conduit débouchant en toiture), qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

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

- Maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour les pièces de vie au sous-sol ;
- Prévoir un dégagement plus important de la cour anglaise, sous la forme de paliers végétalisés menant au jardin par exemple ;
- Supprimer les sanitaires de la chambre en façade avant au rez-de-chaussée ;
- Revoir l'aménagement des logements des 1^{er}, 2^e et 3^e étages de manière à conserver l'espace traversant (aménagement des sanitaires dans le prolongement de la travée de l'escalier) ;
- Respecter strictement les caractéristiques de la porte et des châssis d'origine (bois brun, petits bois, respect du cintrage, proportion et double cadre des impostes, allèges pleines des portes fenêtres, dessin de la porte d'entrée, ...) ;
- Prévoir un retrait en profondeur de 1m pour la terrasse au 4^e étage et y aménager une zone plantée ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les conduits d'évacuation des chaudières ;
- Réaliser les travaux dans un délai de 18 mois.

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).

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



Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-41** : effectuer des travaux structurels et modifier la façade arrière, permis modificatif du PU2019-101 / het uitvoeren van structurele werken en het wijzigen van de achtergevel, wijzigingsvergunning van SV2019-101

Rue de Bordeaux 50

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Adam Dawson

N° dossier : PU2021-41 / 13/AFD/1776082

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021, 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 sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : sans objet

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 le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme PU2019-101 portant sur la transformation d'une maison unifamiliale, que ce permis a été notifié en date du 20/01/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à effectuer des travaux structurels et modifier la façade arrière, permis modificatif du PU2019-101 et plus précisément :

- Supprimer le brisis du 2^e étage par une rehausse de toiture et façade ;
- Agrandir le garde-corps du 1^{er} et du 2^e étage sur toute la largeur de la façade ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la rehausse de toiture en façade arrière n'implique pas de dérogation au RRU, que cela permet la pose de fenêtres plus généreuses qui permettent de lever la dérogation au Titre 10 du RRU (surface d'éclairage) pour les pièces en façade arrière du 2^{ème} étage, que cela améliore dès lors l'habitabilité des pièces ;

Considérant que la prolongation du garde-corps de la terrasse du 2^{ème} étage permet un meilleur entretien de zones plantées, que cela n'altère pas l'esthétique globale du bâtiment, et que cela est envisageable sur le principe ;

Considérant néanmoins qu'il conviendrait de matérialiser l'emprise de la terrasse par le placement d'un garde-corps fixe ;

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

- **Matérialiser l'emprise de la terrasse par le placement d'un garde-corps fixe.**



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-7** : Modifier le nombre de chambres et étendre le sous-sol pour créer un espace atsukan, avec modification des aménagements intérieurs et travaux structurels. / Wijziging van het aantal kamers en uitbreiding van de kelder om een atsukan ruimte te creëren, met aanpassingen aan de indeling van het interieur en structurele werkzaamheden.

Chaussée de Charleroi 132

Demander / Aanvrager : HOTEL UPTOWN 132 - S.A. (Gustot)

N° dossier : PU2020-7 / 13/AFD/1737462

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021, 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 sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

DEROGATIONS : néant

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : hôtel de 79 chambres ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre de chambres et étendre le sous-sol pour créer un espace atsukan, avec modification des aménagements intérieurs et travaux structurels, et plus précisément :

- Régulariser la transformation du dortoir en 2 chambres au 2^e étage ;
- Régulariser la démolition de la rampe de parking au sous-sol ;
- Régulariser la réalisation d'une dalle de béton et donc l'extension du sous-sol pour transformer la salle de sports et l'espace wellness en espace atsukan (wellness japonais), et déplacer l'escalier de la chaufferie pour créer un local ballons ;
- Régulariser la création d'un jardin extérieur sur la nouvelle dalle en béton au rez-de-chaussée et le rajout d'un local poubelle dans la zone de livraison à l'air libre côté rue Tasson-Snel ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que la transformation du dortoir (obtenu dans la demande de PU2016-192) en deux chambres génère un retour à la situation de 80 chambres obtenue dans le permis initial (PU2014-30) ce qui n'engendre pas de nuisances : une seule chambre supplémentaire et aucune modification de volume à cet étage ;



Considérant que la démolition de l'ancienne rampe de parking (initialement conservée pour des raisons de budget) permet d'aménager un local bagagerie et un local de rangement plus spacieux et plus facilement accessibles ;

Considérant que l'extension au sous-sol générée par la réalisation de la dalle n'entraîne pas de nuisances par rapport au voisinage vu l'implantation en sous-sol bien en contrebas du mitoyen et permet la réalisation des espaces annexes de l'espace atsukan ;

Considérant que le projet maintient un espace végétalisé au sous-sol et prévoit un jardin extérieur sur la dalle du rez-de-chaussée accessible uniquement pour l'entretien ;

Considérant que l'espace atsukan est un espace de bien-être traditionnel japonais qui se rapproche de l'utilisation précédente (espace wellness et salle de sports), et qui se complète d'un bar destiné aux utilisateurs de cet espace de bien-être ;

Considérant que la diminution de l'espace chaufferie permet la réalisation d'un « local ballons » et engendre dès lors un déplacement de l'escalier ;

Considérant que l'implantation d'un local poubelle dans la zone de livraison à l'air libre se situe proche de la voirie et est non visible depuis l'espace public ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, sous réserve de l'avis du SIAMU.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-47** : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade arrière / het wijzigen van het volume, de binnenrichtigen met structurele werken en de achtergevel

Rue Fernand Bernier 68

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Hugo et Rose Michaux - Kelleher

N° dossier : PU2021-47 / 13/AFD/1777511

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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



application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS : néant

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

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

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

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

- Créer un nouvel escalier du 4^{ème} étage aux combles ;
- Percer la dalle entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage pour la mezzanine ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le décroisement des pièces de vie (séjour et cuisine) au rez-de-chaussée ainsi qu'au 1^{er} étage ainsi que le percement de dalle entre ces deux étages visent à améliorer l'habitabilité du logement en favorisant l'entrée de lumière dans les espaces, en augmentant la hauteur sous plafond et en créant des connections entre les pièces ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière par l'extérieur engendre une modification de volume, mais que celle-ci n'est pas en dérogation par rapport aux voisins et que les changements apportés sont minimes, que cette isolation améliore les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant qu'un nouvel accès a été créé pour accéder aux combles, que cet accès est le bienvenu afin de pouvoir se rendre plus facilement au grenier ;

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-36** : Régulariser une maison de repos de 80 chambres pour 91 personnes, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier la façade et aménager des terrasses / Het regulariseren van een rusthuis met 80 slaapkamers voor 91 personen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het wijzigen van de gevel en het aanleggen van terrassen
Avenue de la Porte de Hal 5

Demandeur / Aanvrager : Folcan - S.C.S
N° dossier : PU2021-36 / 13/AFD/1775387

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 26/04/2021 tot 10/05/2021 loopte geen briefwisseling toegekomen is ter beschikking van het College van Burgmaster en Schepen

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typisch woongebieden
 in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
 in een lint voor handelskernen
 punt van wisselend gemengd karakter
 langs een structurerende ruimte

BBP : /.



GemSV :
 Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
 toepassing van het art.126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de
 bouwwerken toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het
 binnenterrein van huizenblokken aantasten)
 toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter
 van de bouwwerken)
 afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)
 afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel)
 afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
 toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek
 toegankelijke ruimten)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening titel I:

- Art.4(diepte van de bouwwerken)
- Art.10(uitsprongen aan de gevel)
- Art.13(behoud van een doorlaatbare oppervlakte)

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

Overwegende dat de aanvraag het regulariseren van een rusthuis met 80 slaapkamers voor 91 personen, het wijzigen
 van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het wijzigen van de gevel en het aanleggen van terrassen
 betreft:

- Het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen: het wijziging van binnen ruimten en het creëren van extra
 slaapkamers (+7 slaapkamers) ;
- Het uitvoeren van structurele werkzaamheden: het openen van deuren in de structurele kern, het wijzigen van
 een trap op de begane grond en versterking van de scheidmuren;
- Het wijzigen van de gevel: Het plaatsen van gevel verlichting, van ventilatie roosters op de gevel, van een
 uithangbord aan de gevel, van een parlofoon, van een brievenbus et van een raamkader boven de
 garagedeur;
- Het aanleggen van terrassen: het wijzigen van het achter terras op de begane grond en het terras op de 1^{ste}
 verdieping;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 26/04/2021 tot 10/05/2021, geen enkele
 klacht ingediend werd;

Overwegende dat tijdens de zitting, een buurvrouw klachten tegen het geluid van de ventilatietoestellen en het mogelijk
 gebruik van de binnenkoer als parkeerplaats heeft ingediend;

Overwegende dat die klachten geen betrekking hebben met de huidige aanvraag;

Gezien het gebrek tot op heden aan advies van de brandweerdienst;

Overwegende dat de wijzigingen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en de structurele werkzaamheden de
 functionaliteit, de leefbaarheid van het rusthuis verbeteren en het toevoegen van zeven extra slaapkamers welkom is
 aangezien het comfort behouden is;

Overwegende dat het plaatsen van een ventilatie rooster aan de gevel afwijkt van het artikel 10 van titel I van de
 Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (uitsprongen aan de straatgevel) omdat het plaatsen van een rooster
 voor ventilatiesystemen niet toegelaten is maar in dit geval wordt wel aanvaard omdat er geen ventilatiesysteem wordt
 geplaatst en de rooster als natuurlijke ventilatie dient;

Overwegende dat de verschillende installaties aan de gevel namelijk de parlofoon, de brievenbus en de buiten
 verlichting zich harmonieus integreren met de esthetisch kenmerken van de gevel en een technisch belangrijke rol
 spelen voor de onderliggende functie rusthuis;

Overwegende dat het plaatsen van een uithangbord met de benaming van het rusthuis zich goed integreert met de
 algemene samenstelling van gevel;



Overwegende dat de aanlegging van het achter terras van op de begane grond afwijkt van het artikel 13 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door het gebrek aan doorlaatbare oppervlakte (<50% van de totale oppervlakte) maar blijft echter aanvaardbaar want het resulteert van de oorspronkelijke aanlegging en er wordt een functioneel gebruik van dat achter zone gemaakt;

Overwegende dat het terras op de 1^{ste} verdieping afwijkt van het artikel 4 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (Diepte) aangezien de borstwering overtreft in diepte ten opzichte van de buurconstructies maar is in dit geval toegestaan omdat geen directe impact is voor de directe omgeving en omdat een zekere afstand wordt behouden in verhouding met de buurconstructies;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw, onder voorbehoud van het branddienst advies.

De afwijking aan artikels 4, 10 en 13 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-78** : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant au 3^e étage et sous combles / het wijzigen van het volume, de binnen richtigen met structurele werken et de voorgevel op de 3^{de} verdieping en op de zolder
Rue d'Ecosse 16

Demandeur / Aanvrager : Monsieur John BROOK
N° dossier : PU2021-78 / 13/AFD/1779860

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021, 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 : Règlement communal sur le bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Art.6 (toiture - lucarnes)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

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

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 : 4 logements dont 1 appartement du rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étage et un duplex au 3^e étage et combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-77) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements ainsi que l'aménagement des terrasses, que ce permis a été notifié en date du 13/09/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant au 3^e étage et sous combles (demande de permis modificatif du PU2018-77), et plus précisément :

- Aménager l'espace sous combles pour en faire un duplex avec le 3^e étage ;
- Percer des baies, démolir un escalier pour en reconstruire un nouveau ;
- Ajouter 3 nouvelles fenêtres en façade avant ;
- Effectuer une rehausse de toiture en façade arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que les modifications intérieures (agrandissement de baies et modification de l'emplacement de l'escalier vers les combles) permettent un meilleur aménagement des lieux, que cela optimise l'apport en luminosité et contribue à l'amélioration de la fonctionnalité, des qualités spatiales et de l'habitabilité des lieux ;

Considérant que la chambre au 3^e étage engendre une dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme par sa superficie légèrement en dessous des normes d'habitabilité (8,68 m² au lieu de 9m²), que cette chambre est secondaire, et que dès lors qu'elle tend vers le respect des normes, que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la création de nouvelles fenêtres en façade avant porte atteinte à la typologie de la façade et qu'elle dénature son expression ;

Considérant par contre que le percement de 3 baies dans le brisis est bienvenu (respect de la composition de la façade et amélioration de l'éclairage) ;

Considérant que la chambre d'amis sous combles engendre une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme par sa hauteur légèrement sous les normes d'habitabilité, que cette dérogation est inhérente à la configuration d'origine et qu'il s'agit d'une pièce secondaire, que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la rehausse de toiture en façade arrière engendre une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (hauteur de toiture), que cette dérogation en hauteur impacte majoritairement l'immeuble situé au n°18 rue d'Ecosse, mais qu'une distance de recul est présente, que cette rehausse de toiture permet une amélioration de l'habitabilité du séjour mais également de la chambre parentale située sous combles, que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant néanmoins la prégnance de cette double lucarne sur la façade arrière et qu'il y a lieu de diminuer son impact visuel ;

Considérant l'absence d'information concernant le système porteur des dalles de planchers, que ces dalles ne peuvent être ancrées dans les mitoyens ;

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

- **Ne pas ancrer les dalles de plancher dans les mitoyens**
- **Diminuer substantiellement l'impact de la double lucarne en façade arrière en diminuant la largeur de la lucarne et l'épaisseur du cadre ;**
- **Supprimer les fenêtres supplémentaires en façade avant**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, et le cas échéant : Formulaire statistiques et proposition PEB en 2 exemplaires).

Les dérogations à l'article 3 et 4 du Titre II et l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

