



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 27 avril 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 27 april 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 (excusée)

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Peeters

**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 PU2021-20 : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels, aménager une terrasse et changer la destination du rez-de-chaussée avant de logement à bureau / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken en het inrichting van een terras en de verandering van de bestemming van de voorste benedenverdieping van woning tot kantoor : Avenue de la Jonction 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Benjamin Pors</p>
Point 3. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-16 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à petite restauration, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade du rez-de-chaussée et 1er étage de l'immeuble / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van handel tot eetcafé, het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en de geven van de begane grond en de eerste verdieping van het gebouw : Avenue Adolphe Demeur 6</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Mevlüt Bayrak</p>
Point 4. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-11 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et les façades du duplex du sous-sol arrière et rez-de-chaussée, modifier le relief du sol et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevels van het woning van de achterkelder en het gelijkvloers, het wijzigen van het bodemrelief en het inrichting van een terras : Rue d'Espagne 18</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Giulio Di Blasi</p>
Point 5. 10:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-35 : aménager une terrasse sur une toiture plate, modifier le volume et effectuer des travaux structurels / het aanleggen van een terras op een platte dak, het wijzigen van het volume en structurele werken uitvoeren : Avenue Jean Volders 32</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Elie Rabinovitch</p>
Point 6. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-24 : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol arrière avec changement de destination partiel de l'atelier, changer la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol avant en bureau, modifier le volume et la façade / de uitbreiding van het woning van het gelijkvloers tot de kelder met verandering van de bestemming van het werkplaats in de kelder, het verandering van de bestemming van het gelijkvloers en de kelder in het voorste gedeelte tot kantoor, het wijzigen van het volume en van de voorgevel : Rue du Lycée 11</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Marc Colet</p>
Point 7. 11:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-178 : changer la destination des deux équipements d'intérêt collectif (profession médicale) au rez-de-chaussée en commerce / de verandering van de 2 voorzieningen van collectief belang (medisch beroep) tot handel : Rue Capouillet 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SOFTIMAT FUND BIS</p>
Point 8. 12:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-25 : démolir et reconstruire l'immeuble n°9 pour aménager un rez-de-chaussée commercial indépendant et lier le reste de l'immeuble à l'hôtel situé au n°11, placer des enseignes, faire des travaux structurels et aménager des balcons / de sloop en reconstructie van het gebouw n°9 om een onafhankelijke commerciële begane grond te creëren en de rest van het gebouw te verbinden met het hôtel op n°11, het plaatsen van uithangborden, het inrichting van structurele werken en van balkons : Esplanade de l'Europe 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Nouhi Aboubakr</p>
Point 9. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-22 : modifier les aménagements intérieurs et le volume du duplex du 3e et du 4e étage avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen en van het volume van de woning van de 3de en 4de verdiepingen met structurele werken en inrichting van een terras : Rue Egide Walschaerts 10</p>



	<u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Tung Nguyen
Point 10. 13:55	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-23 : modifier les aménagements intérieurs, le volume et la structure de la terrasse du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale / het wijzigen van de binneninrichtingen, het volume en de structuur van het terras op het gelijkvloers van een eengezinswoning : Avenue Jef Lambeaux 27 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Emmanuele Cauwe
Point 11. 14:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-179 : Créer une terrasse en toiture du bâtiment avant avec démolition des annexes et changer la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement unifamilial avec travaux structurels. / Oprichting van een dakterras op het voorgebouw met afbraak van de bijgebouwen en wijziging van het gebruik van het achtergebouw van een werkplaats in een eengezinswoning met structurele werkzaamheden. : Rue de Bordeaux 23 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : STORIES SA - S.A.
Point 12. 14:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-39 : modifier un châssis fixe par un châssis coulissant au rez-de-chaussée / het wijzigen van een vast kozijn met een schuifkozijn op de benedenverdieping : Chaussée de Charleroi 132 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : SA HOTEL UPTOWN 132 - S.A.



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 **PU2021-20** : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels, aménager une terrasse et changer la destination du rez-de-chaussée avant de logement à bureau / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken en het inrichting van een terras en de verandering van de bestemming van de voorste benedenverdieping van woning tot kantoor
Avenue de la Jonction 35

Demander / Aanvrager : Monsieur Benjamin Pors
N° dossier : PU2021-20 / 13/AFD/1773830

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021, 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 : 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 :

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

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

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

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

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

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)

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, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 41 avenue de la Jonction (Prison de Saint-Gilles) ;

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 : maison unifamiliale ;



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme introduite sur à la commune de Forest et portant sur le changement de destination d'une maison unifamiliale en immeuble mixte de bureaux et logement, que ce permis a été octroyé en 27/09/1989 mais n'a cependant pas fait l'objet d'une demande de permis conjointe à la commune de Saint-Gilles ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels, aménager une terrasse et changer la destination du rez-de-chaussée avant de logement à bureau et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
 - 1 logement de 2 chambres au rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage
 - 1 logement de 1 chambre au 2^e étage
 - 1 logement de 3 chambres et 1 bureau au 3^e et au 4^e étage
- Réaliser des travaux structurels :
 - Sous-sol : ouverture d'une baie vers la cave 2.1
 - Rez- de chaussée / 1^{er} étage : placement d'un nouvel escalier à l'intérieur du logement
 - 3^e étage : agrandissement de la baie entre le salon et la salle-à-manger et de celle de l'accès au bureau, rehausse du plancher au-dessus du bureau dans l'annexe et percement d'une baie de façade latérale dans le bureau ;
- Construire un volume annexe au rez-de-chaussée ;
- Rehausser le niveau de la terrasse du 3^e étage ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de l'extension et rehausser le mur mitoyen au droit de la terrasse ;
- Aménager un bureau indépendant au rez-de-chaussée avant ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021 ;

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

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 12/04/2021 ;

Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble, la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que le projet présente une mixité dans les typologies de logement proposées et que 2 des logements sont de grande taille (2 et 3 chambres) et répondent 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 néanmoins que l'extension prévue au rez-de-chaussée déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond et le moins haut que, bien que n'ayant pas d'impact sur l'enclavement ou l'éclaircissement des propriétés voisines, celle-ci diminue la surface perméable de la zone de cours et jardins de manière significative ;

Considérant que la fermeture du porche d'entrée vers le jardin est problématique (accès au jardin obligatoirement par les chambres, qualités spatiales de l'entrée) ;

Considérant que la terrasse aménagée sur ladite extension nécessite une rehausse mitoyenne vers le n°31-33 et la pose d'un pare-vue vers le n°37 en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces aménagements ajoutent des constructions à la volumétrie arrière déjà densément bâtie et enclavent la propriété du n°37 ;

Considérant l'absence d'information quant à l'appartenance du bureau situé à l'entresol, qu'il y aurait lieu de préciser son utilisation ;

Considérant également que la pièce avant du rez-de-chaussée est aménagée en espace de bureau, qu'au vu de sa configuration et de sa superficie très faible, l'aménagement d'un bureau indépendant densifie exagérément l'immeuble, qu'il y aurait lieu de prévoir un espace attenant au logement du rez-de-chaussée / 1^{er} étage ;

Considérant que les aménagements du 1^{er} étage sont qualitatifs et respectueux de la configuration des pièces d'origine, que la cuisine présente toutefois une superficie insuffisante (7m²) et déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'ouverture de cette dernière sur le séjour permettrait de s'y conformer ;

Considérant que les séjours du 2^e et du 3^e étage présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que celle-ci découle de la configuration des baies et pièces d'origine ;

Considérant que la rehausse de la terrasse au 2^e étage vise à l'isoler par l'extérieur et à en améliorer les performances énergétiques, que la modification du niveau nécessite cependant la pose d'une brise vue vers le n°37 afin de respecter le code civil en matière de vues directes, qu'il serait dès lors préférable de prévoir une isolation par l'intérieur ;



Considérant que le bureau du duplex supérieur présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il est prévu de rehausser son plancher et qu'une rehausse de 11cm supplémentaires permettrait d'obtenir une hauteur conforme au sein de la pièce et dans la chambre à l'étage supérieur ;

Considérant également qu'une nouvelle baie de façade est créée latéralement dans le bureau, que celle-ci est cependant de très petite taille et ne permet pas de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de l'agrandir afin de s'y conformer ;

Considérant que la chambre 1 sous combles présente également un éclairage insuffisant, que l'ajout d'une fenêtre de toiture ou l'agrandissement de la fenêtre existante permettrait de s'y conformer ;

Considérant enfin que la salle de bain sous combles présente une hauteur sous plafond partiellement insuffisante, mais que la dérogation est compensée par une hauteur supérieure à 2,20m sur plus de la moitié de sa surface ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et de leurs conduits d'évacuation, qu'il y aurait lieu de se conformer à 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 :

- Supprimer l'extension et ne prévoir que 2 logements ;
- Conserver l'accès direct au jardin au rez-de-chaussée ;
- Préciser le cas échéant l'utilisation et l'appartenance du bureau de l'entresol ;
- Ne pas rehausser la terrasse au 3^e étage et supprimer le brise-vue ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le bureau et la chambre 1 du duplex supérieur ;
- Revoir le niveau du nouveau plancher séparant le bureau de la chambre 3 du duplex supérieur afin de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;
- Préserver les éléments patrimoniaux intérieurs subsistant (cheminées et leurs manteaux, les plafonds moulurés, les radiateurs en fonte, les doubles portes séparant les pièces principales aux 1^{er} et 2^e étages) ;

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

Les dérogations à l'article 4 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 **PU2021-16** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à petite restauration, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade du rez-de-chaussée et 1^{er} étage de l'immeuble / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van handel tot eetcafé, het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en de geven van de begane grond en de eerste verdieping van het gebouw

Avenue Adolphe Demeur 6

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mevlüt Bayrak
N° dossier : PU2021-16 / 13/AFD/1773241

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021, 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 "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 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 Communal d'Urbanisme Zoné :

- Art.15 (Fenêtres) non sollicitée
- Art.16 (Portes) non sollicitée
- Art.20 (Vitrines) non sollicitée

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 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 et 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 : rez-de-chaussée commercial, 1^{er} étage logement 1 chambre et 2^e étage logement 2 chambres ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à petite restauration, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade du rez-de-chaussée et 1^{er} étage de l'immeuble et plus précisément :

- Modifier le volume : intégrer la terrasse arrière au volume intérieur ;
- Modifier les aménagements intérieurs : création de caves pour les logements, créer des espaces sanitaires au rez-de-chaussée et un espace sanitaire au 1^{er} étage ;
- Réaliser des travaux structurels : modifier un mur porteur au niveau de la véranda et percer des baies dans les murs porteurs ;
- Modifier la façade : Changer la vitrine commerciale, placer une nouvelle porte de ton blanc et réaliser une cloison latérale
- Changer les châssis du 1^{er} étage de ton blanc et en bois ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021 ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/06/2008 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en petite restauration est envisageable sur le principe, qu'il convient toutefois de limiter les nuisances potentielles relatives à ce type de commerce (bonne gestion de lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, ...)

Considérant que l'évacuation de la chaudière et de la hotte se font à l'intérieur du volume bâti, que cette solution est bienvenue conformément à l'article 62 du Règlement Communal sur les bâtisses en ce qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la zone de cour et de jardin liée au commerce de petite restauration ne pourra être exploitée à des fins commerciales en vue de préserver la quiétude en intérieur d'îlot ;

Considérant que les aménagements intérieurs permettent d'améliorer la qualité spatiale ;

Considérant le remplacement de la vitrine du rez-de-chaussée, que celle-ci s'intègre harmonieusement à la façade et à son caractère architectural mais néanmoins déroge à l'article 20 (vitrines) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'elle supprime le soubassement d'origine, en dérogation à l'article 33 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y a lieu de le conserver et de préserver sa continuité au niveau de la nouvelle porte menant au commerce en utilisant une allège pleine moulurée au bas des celle-ci ;

Considérant que l'absence d'imposte pour la devanture commerciale appauvrit son expression ;

Considérant le remplacement des les châssis de fenêtres du 1^{er} étage, qu'ils respectent globalement les caractéristiques d'origine mais cependant dérogent à l'article 15 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'ils ne respectent que partiellement leur dessin d'origine et qu'il convient de les modifier afin que ceux-ci suivent strictement le contour des baies en respectant les coussinets des pilastres ;

Considérant la nouvelle porte d'entrée menant aux logements, que celle-ci déroge au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'elle ne comporte pas de moulures et d'ornements relatifs au caractère d'origine ;

Considérant que les aménagements intérieurs du logement du premier étage améliorent l'habitabilité de celui-ci, notamment en respectant le caractère traversant découlant de la configuration d'origine et permettant une organisation spatiale fonctionnelle ; que la présence d'éventuels décors intérieurs n'est pas documentée ;

Considérant que les modifications structurelles au niveau de la façade arrière du logement optimise également la qualité du logement en ce que l'apport en lumière naturelle dans les espaces de séjour est accru ;

Considérant que la demande n'inclut pas l'installation d'enseignes liées à l'établissement concerné et que le cas échéant il convient d'introduire une demande de permis visant à en placer ;

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

- **Veiller à limiter les nuisances potentielles liées à ce type de commerce (bonne gestion des lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, ...)** ;
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des châssis au 1^{er} étage (bois, double cadre, allège pleine de la porte fenêtre, contour des coussinets des pilastres, ...)** ;
- **Ne pas utiliser la zone de cour et de jardin à des fins commerciales ;**
- **Retirer les panneaux de la devanture au rez-de-chaussée afin de laisser apparente la façade et ses caractéristiques esthétiques ;**
- **Prévoir un soubassement pour la vitrine en pierre naturelle (minimum 50 cm) et un panneautage mouluré dans le prolongement du soubassement au bas de la porte du commerce et des logements.**
- **Prévoir des impostes continues au RDC alignées.**
- **Prévoir des menuiseries moulurées.**

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

Les dérogations aux articles 15, 16 et 20 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs ci-dessus ;



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-11** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et les façades du duplex du sous-sol arrière et rez-de-chaussée, modifier le relief du sol et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevels van het woning van de achterkelder en het gelijkvloers, het wijzigen van het bodemrelief en het inrichting van een terras

Rue d'Espagne 18

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Giulio Di Blasi

N° dossier : PU2021-11 / 13/AFD/1771885

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021, 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

PPAS : /.

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

Zone de protection : /

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

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

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)

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)

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

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

Art. 15 (Généralités)

Art.21 (Soupiraux)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol avant, 1 logement au sous-sol arrière/rez-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement au 2^e et au 3^e étage avec mezzanine sous combles ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et les façades du duplex du sous-sol arrière et rez-de-chaussée, modifier le relief du sol et aménager une terrasse et plus précisément :



- Réaliser des travaux structurels : déplacer l'escalier d'accès au sous-sol, ouvrir des baies dans le mur porteur entre le bureau et la salle-à-manger ;
- Construire une extension au sous-sol ;
- Construire une extension au rez-de-chaussée ;
- Rehausser le mur mitoyen vers le n°20 ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe du sous-sol et un escalier menant de cette terrasse au jardin ;
- Modifier le relief du sol afin de créer une cour anglaise ;
- Modifier les châssis du rez-de-chaussée et du sous-sol en façade avant ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021 ;

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

Considérant que le déplacement de l'escalier d'accès au sous-sol de la pièce centrale vers la pièce arrière au rez-de-chaussée permet de retrouver une largeur généreuse dans la pièce centrale et d'y aménager un espace de cuisine qualitatif ;

Considérant que l'espace de bureau aménagé contre l'escalier présente une hauteur sous plafond insuffisante et déroge de la sorte à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'un espace secondaire, que la dérogation est compensée par l'ouverture de ce dernier sur le séjour présentant une hauteur très généreuse ;

Considérant que l'ouverture des baies entre le bureau et la salle-à-manger permet d'ouvrir visuellement les espaces de vie et d'en faciliter l'usage ;

Considérant que l'extension du séjour au rez-de-chaussée afin d'y inclure l'ancien balcon permet d'agrandir l'espace et d'en améliorer la luminosité par le placement d'une grande baie vitrée sur le jardin ;

Considérant qu'une séparation vitrée entre le séjour et la chambre du rez-de-chaussée permettrait de préserver un apport de lumière indirecte ;

Considérant que celle-ci déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais qu'elle ne nécessite pas de rehausse mitoyenne vers le n°16 et s'aligne à un mur mitoyen existant ;

Considérant que l'extension du sous-sol déroge également aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que ces dérogations ne concernent que la volumétrie au-dessus du niveau du sol du jardin, que son impact sur l'intérieur de l'îlot est, dès lors, négligeable ;

Considérant que ladite extension permet d'aménager une troisième chambre au sein du logement et répond de la sorte 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 qu'une cour anglaise généreuse est créée le long de ladite chambre afin de lui procurer un éclairage généreux, qu'au vu de la profondeur conséquente de la parcelle, la modification du relief du sol ne nuit pas au bon aménagement de l'espace extérieur ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture de l'extension nécessite une rehausse mitoyenne de 43cm dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme afin de respecter le code civil en matière de vues directes, que celle-ci est cependant relativement peu conséquente et ne contribue pas à un enclavement de la propriété voisine ;

Considérant que la partie de la salle de bain du sous-sol sous le nouvel escalier tournant présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais qu'il s'agit d'une partie de rangement, que cette dérogation ne nuit donc pas à la bonne habitabilité du local ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer le châssis du rez-de-chaussée en façade par un châssis en bois fixe avec une imposte vitrée conformément à la situation d'origine, que celle-ci ne présente toutefois pas de double cadre ;

Considérant que le châssis des caves a été remplacé en modifiant ses divisions (tripartites à l'origine), que la division proposée déroge dès lors aux articles 15 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », mais que celle-ci s'aligne toutefois à celle des châssis des étages et s'intègre de manière harmonieuse à la composition architecturale de la façade ;



Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement du conduit d'évacuation de la chaudière, qu'il y aura lieu de se conformer à 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 :

- **Prévoir des panneaux et portes vitrées pour séparer la chambre d'enfants du séjour, au rez-de-chaussée ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;**
- **Prévoir un double cadre dans l'imposte du châssis du rez-de-chaussée**

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'aux articles 15 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-35** : aménager une terrasse sur une toiture plate, modifier le volume et effectuer des travaux structurels / het aanleggen van een terras op een platte dak, het wijzigen van het volume en structurele werken uitvoeren

Avenue Jean Volders 32

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Elie Rabinovitch
N° dossier : PU2021-35 / 13/AFD/1775141

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021, 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 : 1. Eglise Saint-Gilles

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

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

dérogation à l'art.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)

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis Eglise de Saint-Gilles ;

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 : 2 commerces et 1 logement au rez-de-chaussée et 10 logements aux étages ;



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2007-327) visant à transformer les combles en logement avec modification du volume (extension arrière et aménagement d'une terrasse), que ce permis a été notifié en date du 19/11/2008 ;

Considérant que la présente demande vise à aménager une terrasse sur une toiture plate, modifier le volume et effectuer des travaux structurels et plus précisément :

- Rehausser le niveau de la toiture plate de l'annexe arrière afin d'y aménager une terrasse ;
- Réaliser des travaux structurels : aménager un escalier d'accès à la terrasse depuis le logement inférieur ;

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

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021,

Considérant la configuration de la terrasse en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, que celle-ci est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines ;

Considérant que l'accès à cette terrasse n'est possible que via un escalier escamotable et un lanterneau ouvrant, que cet accès limite au maximum l'impact volumétrique ;

Considérant que cet aménagement induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'Urbanisme (profondeur), en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant toutefois que la terrasse est située en retrait de plus de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes latérales de la parcelle, mais que ce dépassement en profondeur implique des vues qui pourraient être préjudiciables aux propriétés voisines, et qu'il serait opportun de disposer des éléments fixes qui obligent un retrait suffisant ;

Considérant que vu la situation de cette toiture et la configuration du voisinage, l'impact de celle-ci est limité et, moyennant le respect d'un retrait, que les vues depuis celle-ci ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intimité du voisinage ;

Considérant que la rehausse de la toiture plate nécessaire à l'aménagement de la terrasse induit également une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus haut, que les annexes voisines sont à hauteur, et que la rehausse de la toiture plate est très légère par rapport à la hauteur actuelle ;

Considérant que cet aménagement de terrasse se fait en accord et dans le même esprit architectural que la terrasse située sur la même toiture octroyée par le permis d'urbanisme précédent ;

Considérant que l'intérieur de l'îlot est densément bâti et présente de nombreuses annexes de hauteur conséquente, que le projet de terrasse s'accompagne d'une végétalisation de la toiture ;

Considérant les aspects bénéfiques de cette végétalisation (amélioration de l'intérieur d'îlot, favorise la biodiversité, rétention des eaux pluviales, isolation de la toiture...);

Considérant que cette terrasse permet à un logement de grande taille de disposer d'un espace extérieur bienvenu et d'en améliorer l'habitabilité, qu'au vu de la configuration de l'appartement, il n'est pas envisageable d'en aménager un autre part ;

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

- **Prévoir une zone de retrait plantée de 1,50m au pourtour de la terrasse et prévoir, le cas échéant, la paroi de protection à min 1m du bord ;**
- **Assurer la stabilité et pérennité du dispositif extérieur et la résistance au vent des plantations ;**
- **Prévoir une végétalisation abondante de cette terrasse telle que prévue dans les plans ;**

La dérogation à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-24** : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol arrière avec changement de destination partiel de l'atelier, changer la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol avant en bureau, modifier le volume et la façade / de uitbreiding van het woning van het gelijkvloers tot de kelder met verandering van de bestemming van het werkplaats in de kelder, het verandering van de bestemming van het gelijkvloers en de kelder in het voorste gedeelte tot kantoor, het wijzigen van het volume en van de voorgevel
Rue du Lycée 11

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Marc Colet
 N° dossier : PU2021-24 / 13/AFD/1774015

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021, 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 :

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

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

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)



Art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 15 (Baies - Généralités)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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

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 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-171) visant à prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol arrière avec changement de destination de l'atelier au sous-sol, changer la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol arrière en bureau, modifier le volume et la façade, que ce permis a fait l'objet d'un refus notifié en date du 12/01/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol arrière avec changement de destination partiel de l'atelier, changer la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol avant en bureau, modifier le volume et la façade et plus précisément :

- Prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol arrière en changeant la destination de l'atelier en logement ;
- Aménager un bureau en duplex sur le sous-sol et le rez-de-chaussée avant ;
- Construire un volume dans la zone de cours et jardins ;
- Remplacer les châssis du rez-de-chaussée ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs :
 - Placer un escalier colimaçon interne dans le duplex ;
 - Placer un escalier colimaçon interne dans le bureau ;
 - Agrandir la baie entre salle-à-manger et cuisine au rez-de-chaussée ;
 - Percer 2 baies dans le couloir de nuit au sous-sol ;
 - Mettre en place un plancher vitré dans le bureau au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/04/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la configuration atypique du logement du rez-de-chaussée existant oblige ses habitants à passer par la cage d'escalier commune pour accéder à la chambre en façade avant, que cette situation n'est pas idéale et nuit à son habitabilité ;

Considérant le changement de destination de l'atelier arrière permet d'aménager un logement de 2 chambres rencontrant ainsi 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 et est bienvenue sur le principe ;

Considérant que, par rapport à la demande précédente, l'emprise du volume de liaison entre le bâtiment avant et arrière, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, a été réduite de moitié ;

Considérant que cette modification permet de retrouver un espace extérieur qualitatif, qu'une zone perméable plantée est aménagée sur 50% de sa superficie ;

Considérant que la chambre principale au sous-sol présente toujours une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'agrandissement de la baie vers la cours permettrait un plus grand apport lumineux qui compenserait, avec la superficie généreuse de la chambre, le déficit de hauteur sous plafond ;



Considérant que le bureau / atelier déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) mais qu'il s'agit d'une de sa fonction d'origine et qu'il s'agit d'un local accessoire au logement ;

Considérant que la pièce avant du rez-de-chaussée est aménagée en espace de bureau, qu'un escalier y est placé afin de le liasonner à la pièce avant du sous-sol ;

Considérant la configuration et de la superficie très faible de la pièce avant du rez-de-chaussée, que l'aménagement d'un bureau indépendant densifie exagérément l'immeuble ;

Considérant qu'une 3^e cave est aménagée au sous-sol, que chacun des logements de l'immeuble dispose dès lors d'une cave individuelle mais que la privatisation du local du sous-sol avant pour le bureau et de la majorité des autres locaux pour le duplex grève l'immeuble d'un local commun qualitatif ;

Considérant également qu'il est prévu d'entreposer des vélos et poussettes dans le hall d'entrée, que les dimensions de ce hall sont étriquées pour cet usage, qu'il y aurait lieu de les déplacer dans un local de rangement commun au sous-sol ;

Considérant par ailleurs que dans l'hypothèse de la nécessité d'une toilettes pour les clients du bureau, celle-ci peut être aménagée dans les caves avec un accès par les communs ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc, que ces derniers appauvrissent l'expression architecturale de la façade et dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (sollicitées en séance) ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière du logement et du bureau et de leur conduit d'évacuation, qu'il y a lieu de se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- **Supprimer la partie du bureau au sous-sol au profit d'un espace de rangement commun ;**
- **Prévoir le bureau à l'avant comme accessoire au logement arrière ;**
- **Prévoir des châssis en bois en façade avant respectant strictement les caractéristiques des châssis d'origine (couleur, divisions, matériau) ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre principale ;**

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 – annexe I, statistique et proposition PEB).

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-178** : changer la destination des deux équipements d'intérêt collectif (profession médicale) au rez-de-chaussée en commerce / de verandering van de 2 voorzieningen van collectief belang (medisch beroep) tot handel

Rue Capouillet 9

Demandeur / Aanvrager : SOFTIMAT FUND BIS

N° dossier : PU2020-178 / 13/AFD/1760828

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021, 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 :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 particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)

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 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Sous-sol : parking, caves et fosse de la piscine
- Rez-de-chaussée : 4 logements -1 bureau – 2 équipements d'intérêt collectif (cabinets médicaux) – 1 commerce
- Etages : flat-hôtel

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-220) visant à transformer le rez-de-chaussée d'un flat-hôtel en logements et en équipements d'intérêt collectif avec démolition partielle, reconstruction et modification de façade, que ce permis a été octroyé en date du 10/11/2016 ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination des deux équipements d'intérêt collectif (profession médicale) au rez-de-chaussée en commerce ;

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

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021 ;

Considérant qu'un commerce de 61m² est déjà présent au rez-de-chaussée, que le changement de destination proposé fait passer la superficie commerciale de l'immeuble à plus de 150m² (177m² au total) ;

Considérant dès lors que l'augmentation de superficies doit être dûment motivé par des raisons sociales ou économiques, ne pas porter atteinte à la fonction principale de la zone et faire l'objet de mesures particulières de publicité (PRAS, article 2.3) ;

Considérant que le changement de destination n'est pas de nature à porte atteinte à la fonction principale de la zone (logements) ;

Considérant que la note explicative fournie justifie la demande par la difficulté de trouver un exploitant pour les 2 locaux concernés, que ceux-ci demeurent inoccupés depuis plusieurs années et que la configuration de l'immeuble ne permet pas de les réunir en 1 seul local plus facile à exploiter ;

Considérant que la superficie de 177m² demandée est largement en deçà des 300m² auxquels elle pourrait être portée, que le changement de destination permettrait une animation de la façade et constituerait une offre complémentaire dans le quartier, que surfaces commerciales ne sont pas de nature à porter atteinte à la tranquillité et à l'intimité des logements de la partie arrière (non attenants, moins de passage que pour la fonction de maison médicale, horaires limités, ...) ;

Considérant dès lors que la demande est recevable ;

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-25** : démolir et reconstruire l'immeuble n°9 pour aménager un rez-de-chaussée commercial indépendant et lier le reste de l'immeuble à l'hôtel situé au n°11, placer des enseignes, faire des travaux structurels et aménager des balcons / de sloop en reconstructie van het gebouw n°9 om een onafhankelijke commerciële begane grond te creëren en de rest van het gebouw te verbinden met het hôtel op n°11, het plaatsen van uithangborden, het inrichting van structurele werken en van balkons

Esplanade de l'Europe 9

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Nouhi Aboubakr
N° dossier : PU2019-25 / 13/AFD/1700516

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021, 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 :

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
- 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 la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des



constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre VI :

Art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

Règlement régional d'urbanisme, titre VIII:

Art.18 (aire de livraison): non sollicitée

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 46A (Enseignes et publicités)

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que le long d'une voirie régionale et zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant que l'immeuble n°9 est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- **N°9** : café-restaurant au rez-de-chaussée et hôtel de 15 chambres aux étages
- **N°11** : hôtel de 19 chambres

Considérant que le bien (n°11) a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-81) portant sur la construction d'un hôtel, que ce permis a été notifié en date du 3/05/2016 ;

Considérant que la version initiale du projet visait à démolir et reconstruire l'immeuble n°9 pour aménager un rez-de-chaussée commercial indépendant et lier le reste de l'immeuble à l'hôtel situé au n°11, faire des travaux structurels et aménager un escalier de secours en intérieur d'îlot ;

Considérant que cette version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 09/07/2019, et libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2019 au 28/10/2019, aucune réclamation n'a été introduite;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/07/2019 (pas d'objection majeure) ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 18/10/2019 (pas d'objection majeure) ;

Europe 9

Considérant qu'il s'agit d'un établissement hôtelier (hôtel des voyageurs à l'origine, puis hôtel – restaurant du Métropolitain dans les années 30) ayant subi de nombreuses transformations malheureuses au cours des années, et se trouvant actuellement dans un état de vétusté dû notamment au manque d'entretien ;

Considérant qu'une note d'un ingénieur en stabilité est jointe à la demande, que celle-ci atteste que l'état actuel de l'immeuble ne permet pas son utilisation en tant qu'hôtel aux normes actuelles: renforcement des planchers indispensable, façades et fondations insuffisants en cas de renfort des planchers;

Considérant cependant que l'option de la démolition/reconstruction n'est pas suffisamment motivée au regard de la politique de préservation patrimoniale et de réutilisation des immeubles existants ;

Considérant que le gabarit de ce nouvel immeuble s'inscrit dans les normes du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'art. 18 du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme (absence d'aire de livraison hors voirie), que cette dérogation n'est ni sollicitée ni motivée ;

Considérant que la façade avant présente une intégration peu satisfaisante au cadre bâti environnant :

- *traitement de la façade au niveau des matériaux, des pleins et des vides et des articulations ;*
- *proportions par rapport aux immeubles voisins (verticalité de la façade) ;*

Considérant que les menuiseries présentent une disparité de traitement (divisions et proportions des portes et châssis du rez-de-chaussée, teintes et divisions / proportions des menuiseries entre les deux immeubles),



considérant également que les lucarnes présentent une disparité de traitement, perturbant la lecture d'un établissement unique ;

Considérant que sur les deux immeubles, le nombre de chambres passe de 37 à 46, dans le respect des prescriptions du PRAS (maximum 50 chambres) ;

Considérant toutefois que les aménagements des chambres sont peu qualitatifs (petites chambres étriquées, au niveau de l'angle notamment) ;

Europe 11

Considérant que le réaménagement de l'établissement permet d'augmenter le confort de certaines chambres (gain de superficie) ;

Considérant accessoirement que la façade n'est pas adaptée en conséquence (maintien du pare-vues sur les balcons) ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer l'échelle de secours prévue dans le permis d'urbanisme précédent par un escalier de secours « provisoire », que cette modification actée par permis n'a pas de caractère « provisoire » ;

Considérant que cet escalier déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la hauteur et la profondeur de construction en intérieur d'îlot ;

Considérant que du fait de la liaison des deux immeubles et de la présence d'une cage d'escalier au n°9, une seconde évacuation pourrait être envisagée limitant l'impact en intérieur d'îlot ;

Considérant que les enseignes dérogent à l'article 46 A du Règlement communal sur les bâtisses (hauteur et distance par rapport aux mitoyens)

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

Considérant qu'une version modifiée de ce projet a été déposée en date du 19/12/2019, du 30/03/2020 et du 30/06/2020 à l'initiative du demandeur en application de l'article 126/1 du Cobat ;

Considérant que la demande modifiée visait à démolir et reconstruire l'immeuble n°9 pour aménager un rez-de-chaussée commercial indépendant et lier le reste de l'immeuble à l'hôtel situé au n°11, placer des enseignes, faire des travaux structurels et aménager un escalier de secours en intérieur d'îlot, que cette deuxième version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 23/06/2020 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020, une réclamation a été introduite portant sur la suppression de logement, en dérogation à la prescription 0.12 du Pras ;

Considérant qu'il n'y a pas de logement en situation légale sur les parcelles ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/06/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la nouvelle version du projet présente les modifications suivantes :

- Réaménagement des chambres: réunion des chambres situées sur l'angle en une chambre double (2 chambre avec salle de bains en commun) ;
- Modification des façades de l'immeuble sis 9 esplanade de l'Europe (modification des travées et des baies, modification des lucarnes);

Considérant que les modifications intérieures sont minimales ;

Considérant que la modification des tailles des baies et de l'ordonnement des travées améliore la verticalité des façades ;

Considérant toutefois que le projet manque toujours de cohérence d'ensemble (différence de traitement dans les baies et les lucarnes, châssis, couleurs et matériaux, portes et vitrines peu cohérentes), que le traitement proposé est peu qualitatif ;

Considérant qu'aucune modification n'est apportée à l'escalier de secours, à l'aire de livraison ou aux enseignes, qu'aucune précision n'est apportée quant à la démolition de l'immeuble, que les objections y afférentes susmentionnées restent d'application ;

Considérant les incohérences du dossier (couleur des châssis bleu selon la note explicative et gris selon la légende des plans, plans peu lisibles, données de l'annexe 1 incomplètes ou erronées, raccords et traitement de lucarnes) ;

Considérant en conséquence que les modifications ne sont pas suffisantes pour infléchir l'avis émis précédemment ;

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 26/11/2020 ;



Considérant que la présente demande vise à démolir et reconstruire l'immeuble n°9 pour aménager un rez-de-chaussée commercial indépendant et lier le reste de l'immeuble à l'hôtel situé au n°11 (soit un hôtel de 42 chambres), placer des enseignes, faire des travaux structurels et aménager des balcons ;

Considérant que la nouvelle version du projet présente les modifications suivantes :

- La suppression de l'escalier de secours en façade arrière ;
- La modification des façades de l'immeuble sis 9 esplanade de l'Europe : modification du nombre de baies, révision des divisions de certains châssis, suppression d'une lucarne sur 4, suppression des balcons ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/01/2021 (pas d'objection majeure) ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 31/03/2021 (pas de remarques à formuler) ;

Considérant que 2 rapports d'ingénieurs en stabilité ont été fournis à l'appui du projet modifié afin de justifier la démolition du bâti existant, que ces derniers stipulent que :

- Des travaux ont été réalisés dans les années 50 afin de supprimer tous les murs porteurs au sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage, que ceux-ci ont fragilisé le bâtiment par rapport aux tassements différentiels ;
- La fondation de l'immeuble est superficielle et peu conséquente, qu'une nappe phréatique est présente au même niveau ;
- Que le terrain est de mauvaise qualité au niveau des fondations existantes, qu'il serait impossible de réaliser des travaux de rénovation sans risquer de nouvelles fissures ;
- Que les baies du rez-de-chaussée ont été réalisées en poutrelles métalliques reposant sur des trumeaux relativement faibles, sans asselets ;
- Que les planchers ne respectent pas les critères actuels de vibration et présentent une déformation ;
- Que des fissures sont présentes aux liaisons entre les façades et le mur mitoyen, témoignant d'une tendance au décrochement de la façade avant ;
- Qu'au vu de l'humidité importante, le plancher du rez-de-chaussée devrait être remplacé ou renforcé ;
- Qu'afin de respecter les critères acoustiques et de sécurité incendie, il y aurait lieu d'envisager le démontage de tous les planchers en bois et leur remplacement par des dalles de béton ;
- Que la rénovation nécessiterait des fondations profondes dans la zone dont l'immeuble actuel ne dispose pas ;
- Que le bâtiment ne peut être conservé dans le cadre d'une rénovation lourde, les risques de fissuration des murs porteurs voir d'effondrements étant réels ;

Considérant cependant que le projet modifié ne rencontre toujours pas les remarques et objections principales formulées précédemment relatives, entre autres, à la cohérence d'ensemble et à la qualité des aménagements intérieurs et du traitement des façades ;

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-22** : modifier les aménagements intérieurs et le volume du duplex du 3^e et du 4^e étage avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van de binneninrichtingen en van het volume van de woning van de 3^{de} en 4^{de} verdiepingen met structurele werken en inrichting van een terras
Rue Egide Walschaerts 10

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Tung Nguyen
N° dossier : PU2021-22 / 13/AFD/1773905

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021, 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 :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 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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone 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 : 1 logement de 2 chambres au rez-de-chaussée, 1 logement d'une chambre au 2^e étage, 1 logement de 3 chambres au 3^e et au 4^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-66) visant à modifier la répartition des logements, modifier le volume et changer la destination d'une partie d'un garage au rez-de-chaussée en logement, que ce permis a été notifié en date du 17/06/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs et le volume du duplex du 3^e et du 4^e étage avec travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement de 1 chambre et en bureau en lieu et place d'un logement de 3 chambres au 3^e et au 4^e étage ;
- Réaliser des travaux structurels : placer un nouvel escalier intérieur, démolir une partie du plancher du 3^e étage pour créer une double hauteur ;
- Fermer le balcon du 3^e étage ;
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;
- Rehausser la toiture de l'annexe arrière ;
- Isoler la toiture principale par l'extérieur ;
- Aménager une terrasse au 4^e étage ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/04/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant qu'il est prévu d'inverser les fonctions de jour et de nuit en déplaçant le séjour au 4^e étage, que cette configuration permet de retrouver une pièce de vie principale traversante disposant d'une hauteur sous plafond et d'une luminosité très généreuses et est bienvenue sur le principe ;

Considérant que la lucarne aménagée en versant arrière de la toiture est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et offre un dégagement visuel au séjour ;

Considérant qu'il est prévu de démolir et reconstruire la toiture plate de l'annexe arrière, que l'acrotère est également rehaussé, que ces modifications induisent une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant toutefois que la reconstruction de la toiture vise à la consolider afin de pouvoir y aménager une terrasse et une partie végétalisée et afin d'en améliorer les performances énergétiques ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse nécessite le placement d'une brise vue d'une hauteur de 1,90m vers le n°8 afin de respecter le code civil en matière de vues directes, que cet ouvrage enclave encore d'avantage la propriété mitoyenne déjà beaucoup plus basse ;

Considérant que la suppression de la double hauteur sur le 3^e étage permettrait d'aménager un séjour de superficie suffisante et d'y aménager éventuellement une terrasse rentrante ;

Considérant que le 3^e étage présente une superficie très généreuse encore augmentée par la fermeture du balcon arrière, que l'aménagement d'une seule chambre prive l'immeuble d'un logement de grande taille et ne répond 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 de plus que la chambre et le bureau présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le reportage photo fourni atteste de l'absence d'éléments de décors intérieurs remarquables, que la révision des cloisonnements ne soulève dès lors pas d'objection ;

Considérant que la suppression de l'espace de salon en façade avant permettrait de conserver 3 chambres à cet étage et des salles de bain généreuses dans la partie centrale ;

Considérant que l'isolation de la toiture principale par l'extérieur permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et est bienvenue ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement du conduit d'évacuation de la chaudière en coupe et élévation, qu'il y aurait lieu de se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas suffisamment au bon aménagement des lieux et qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements intérieurs afin de proposer un logement de grande taille plus qualitatif ;

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-23** : modifier les aménagements intérieurs, le volume et la structure de la terrasse du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale / het wijzigen van de binneninrichtingen, het volume en de structuur van het terras op het gelijkvloers van een eengezinswoning

Avenue Jef Lambeaux 27

Demandeur / Aanvrager : Madame Emmanuele Cauwe

N° dossier : PU2021-23 / 13/AFD/1773961

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021, 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 : le bien se situe dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : 1. -N° 25 AVENUE JEF LAMBEAUX Maison personnelle de l'architecte Paul Hamesse

2. -N° de police : 106 AVENUE DUCPETIAUX Prison

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

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

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



application de l' art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 profondeur de la construction)

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

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 (PU2010-282) visant à transformer une unifamiliale avec modification de volume, que ce permis a été octroyé en date du 11/01/2012 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs, le volume et la structure de la terrasse du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et plus précisément :

- Modifier la façade arrière : élargir la baie entre la bibliothèque et le jardin d'hiver et régulariser la rehausse les linteaux des baies de droite ;
- Démolir et reconstruire une annexe vitrée au 2^e étage ;
- Remplacer le garde-corps de la terrasse au rez-de-chaussée par une structure métallique faisant office de banc ;
- Modifier les aménagements intérieurs : modifier le cloisonnement entre les chambres en façade avant au 3^e étage, élargir la baie entre le palier de l'escalier et le hall de nuit au 2^e étage, aménager une 4^e chambre en lieu et place du dressing au 2^e étage et déplacer la cloison vers la salle de bain, aménager la chambre principale, une salle de bain, un dressing et un atelier/bureau en lieu et place du salon, salon TV, de la buanderie et séjour au 1^{er} étage et démolir et reconstruire la cloison entre la nouvelle chambre et la salle de bain ;

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

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021 ;

Vu le courrier du 31/03/2021 de la Commission royale des monuments et des sites (pas de remarque) ;

Considérant que le réaménagement du 1^{er} et du 2^e étage vise à installer un étage parental au 1^{er} étage composé d'une chambre avec dressing, salle de bain et bureau attenant, qu'au vu de la superficie très généreuse des pièces de vie au rez-de-chaussée, la suppression des espaces de séjour secondaires du 1^{er} étage ne soulève pas d'objection ;

Considérant de plus qu'un espace de bureau / bibliothèque est aménagé en façade arrière au 2^e étage, qu'il constitue une pièce de séjour complémentaire ;

Considérant que les aménagements proposés sont globalement conformes aux normes d'habitabilité d'origine et permettent d'établir une 4^e chambre avec salle de bain attenante en façade avant au 2^e étage, que ces modifications répondent 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 toutefois l'absence de photos intérieures concernant la pièce avant au 2^e étage, qu'il y aurait lieu de s'assurer que le déplacement de la cloison vers la salle de bain ne porte pas atteinte à la préservation des éventuels plafonds moulurés ;

Considérant que la démolition et reconstruction de l'annexe vitrée au 2^e étage en façade arrière sur une largeur plus conséquente vise à harmoniser ce niveau de la façade présentant actuellement des baies de hauteurs disparates en unifiant la composition architecturale ;

Considérant que l'emprise de la construction est limitée et conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci permet un accès direct à la terrasse depuis la cage d'escalier sans devoir passer par les autres pièces de vie et que sa construction améliore la luminosité de l'espace bureau/bibliothèque attenant ;



Considérant que la rehausse des linteaux des baies de droite en façade arrière a été réalisée dans le respect du style architectural de la maison (baies cintrées) et permet d'améliorer l'éclairage de la cage d'escalier ;

Considérant que la modification du garde-corps de la terrasse au rez-de-chaussée, bien que dérogatoire à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, vise à y intégrer une structure de banc et à en améliorer l'usage, qu'au vu de sa configuration le long d'un mur mitoyen de grande hauteur côté n°25 et en retrait de plus de 1,90m par rapport au n°29, cette modification ne présente qu'un impact négligeable sur les propriétés voisines ;

Considérant que les photos laissent apparaître une évacuation de chaudière en façade arrière ;

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

- Fournir un reportage photo intérieur de la pièce avant au 2^e étage afin de s'assurer que le déplacement de la cloison ne porte pas atteinte aux éventuels plafonds moulurés ;
- Prévoir l'évacuation de chaudière en toiture, conformément à l'art. 62 du règlement communal sur les bâtisses

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 (reportage photo intérieur).

La dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-179** : Créer une terrasse en toiture du bâtiment avant avec démolition des annexes et changer la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement unifamilial avec travaux structurels. / Oprichting van een dakterras op het voorgebouw met afbraak van de bijgebouwen en wijziging van het gebruik van het achtergebouw van een werkplaats in een eengezinswoning met structurele werkzaamheden.

Rue de Bordeaux 23

Demandeur / Aanvrager : STORIES SA - S.A.

N° dossier : PU2020-179 / 13/AFD/1760843

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021, 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

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU :

Zone de protection : Rue de Bordeaux 14, Ecole communale n° 6, AG2 21/06/2001

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

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

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

application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis 14 rue de Bordeaux (Ecole communale n°6);



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 pour le bâtiment avant et atelier de menuiserie pour le bâtiment arrière ;

Considérant la visite par le service de l'urbanisme effectuée en date du 14/10/2020 suite à plusieurs plaintes signalant de lourds travaux dans le bien, notamment de modification des volumes bâtis ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 14/10/2020 pour :

- Dans le bâtiment avant : démolition d'un corps annexe, fermeture de baies entre les pièces avant et arrière et entre les paliers et les pièces latérales avant, percements des planchers pour aménager le passage de canalisations et câblages, démontage d'une moitié du versant arrière de la toiture ;
- Dans le bâtiment arrière : dépose des châssis, aménagement de niches dans les murs mitoyen et démontage partiel de têtes de murs ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à :

- La création d'une terrasse en toiture du bâtiment avant avec démolition des annexes et la création d'un logement collectif, le changement de destination du bâtiment arrière d'atelier en logement collectif avec modifications de volume et travaux structurels et plus précisément :
- La transformation du bâtiment avant de maison unifamiliale en logement collectif privé avec démolition de murs porteurs au rez-de-chaussée, démolition partielle de l'annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, la création d'un nouveau plancher dans les combles accompagné d'une terrasse ;
- Le changement de destination du bâtiment arrière d'atelier de menuiserie en logement collectif privé, avec la construction de trois nouveaux planchers et d'un escalier, la création de deux lucarnes à l'avant et d'un volume supplémentaire arrière au dernier étage ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 26/01/2021 libellé comme suit :

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2020 au 14/01/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/01/2021 (avis favorable conditionnel avec une attention particulière qui doit être portée aux points 12, 14 et 15, dont l'installation obligatoire d'une échelle de secours à crinoline en façade arrière du bâtiment avant et pour le bâtiment arrière, non représentées dans le projet) ;

Considérant que le placement de dispositifs de secours en intérieur d'îlot est soumis à permis d'urbanisme et aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la note explicative du 25/11/2020 indique que la maison située à l'avant peut être utilisée en maison unifamiliale mais aussi comme co-living (soit un logement collectif), de même que pour le bâtiment arrière mais considérant que les plans représentent bien des logements collectifs privés ; Considérant que la transformation en logement collectif est problématique en ce que :

- *Il s'agit de la disparition de logement au sens traditionnel du terme, que l'hébergement proposé vise du séjour à court et moyen terme ;*
- *Les aménagements proposés s'apparentent à une division en 6 unités d'hébergement individuel (espace sanitaire intégré à chaque chambre) pour le bâtiment avant et l'aménagement de 5 unités dans le bâtiment arrière ;*
- *Le projet ne rencontre pas la définition du titre II du Règlement régional d'urbanisme concernant les établissements d'hébergement collectif (locaux appartenant à une personne de droit public ou d'intérêt public offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université) ;*
- *La fonction d'habitat ou de résidence dans le projet cède le pas à la notion d'hébergement d'une population de passage et s'apparente dès lors à de l'établissement hôtelier ;*
- *Il s'agit d'une densité d'occupation très importante pour les 2 bâtiments : 11 chambres doubles avec une cuisine particulièrement limitée dans le bâtiment avant ;*
- *Il requiert des aménagements sécuritaires particuliers pour les chambres à l'arrière et pour celles du bâtiment arrière (voir avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente) ;*



Considérant que vu le nombre de chambres et d'occupants potentiels (12 personnes dans le bâtiment avant et 10 personnes dans le bâtiment arrière) la taille des espaces communs est trop réduite ;

Considérant également que le séjour / salle à manger dans le bâtiment arrière déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage) ;

Considérant que le projet prévoit de plus des extensions de volume pour le bâtiment arrière en dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces extensions de volume densifient l'intérieur de l'îlot et contrecarrent le désenclavement prévu en façade arrière du bâtiment avant ;

Considérant que ces extensions ne se justifient en outre pas pour l'aménagement d'une chambre double au dernier étage du bâtiment arrière et augmentent les nuisances de vues vers les façades arrière des voisins directs ;

Considérant que la démolition des planchers dans le bâtiment arrière est motivée dans la note explicative par l'état fort dégradé de ceux-ci mais n'explique néanmoins pas la création d'un plancher supplémentaire ;

Considérant que la démolition du mur porteur au rez-de-chaussée du bâtiment avant pose question par rapport à l'appui au niveau du mitoyen de gauche (n°25 rue de Bordeaux) ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation d'un plancher supplémentaire dans les combles du bâtiment avant avec création d'une terrasse ;

Considérant que cette terrasse est réalisée dans le volume de la toiture, qu'elle n'engendre pas de dérogations ni de nuisances hormis le fait que le garde-corps se situe au point bas du mitoyen à une hauteur de 1m80, et que celui-ci devrait dès lors être reculé pour obtenir 1m90 au point bas afin d'éviter les problèmes de vues ;

Considérant accessoirement l'absence d'information en plan, coupes et élévation pour la hauteur du conduit d'évacuations des gaz brûlés au niveau du bâtiment arrière (1m selon la note explicative) ;

Considérant que la proximité entre bâtiment avant et bâtiment arrière est relativement réduite et susceptible d'accroître les nuisances et les risques en matière de sécurité (vis-à-vis important entre bâtiment arrière et bâtiment à front de rue) ;

Considérant que les aménagement intérieurs (cloisonnement, sanitaires, ...) nuisent aux qualités spatiales patrimoniales des 2 immeubles (décors intérieurs pour l'avant et caractère industriel pour l'arrière) ;

Considérant en conclusion que la densité d'occupation et plus particulièrement en intérieur d'îlot porte une atteinte négative à ce dernier et est préjudiciable à la fonction de logement au sens traditionnel du terme, que le projet s'écarte dès lors du 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 18/02/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à créer une terrasse en toiture du bâtiment avant avec démolition des annexes et changer la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement unifamilial avec travaux structurels. et plus précisément :

- Réaménager la maison unifamiliale de 4 chambres avec démolition d'une partie du mur porteur au rez-de-chaussée, démolition partielle de l'annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, et la création d'un nouveau plancher dans les combles avec accès à une terrasse ;
- Changer la destination du bâtiment arrière d'atelier de menuiserie en logement unifamilial de 3 chambres avec la création de trois nouveaux planchers et d'un escalier ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021, 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 note explicative du 16/02/2021 précise bien que le bâtiment avant sera utilisé comme maison unifamiliale, ce qui ne modifie pas son état actuel ;

Considérant que la note explicative du 16/02/2021 précise également que les aménagements intérieurs sont revus, tout en respectant la structure du bâtiment existant et ses décors ;

Considérant effectivement que le nouveau projet diminue fortement les interventions intérieures au niveau du rez-de-chaussée, du 1^{er} étage et du 2^e étage et considérant que les interventions maintenues au 3^e étage peuvent être tolérées au vu du reportage photographique intérieur ;

Considérant que la démolition du mur porteur au rez-de-chaussée du bâtiment avant pose toujours question par rapport à l'appui au niveau du mitoyen de gauche (n°25 rue de Bordeaux) ;

Considérant que la démolition partielle de l'annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage à l'arrière du bâtiment avant participe au désenclavement en intérieur d'îlot et permet la création d'une cour agrémentée de pare-vues végétaux ;

Considérant que cette démolition partielle entraîne la réfection de la façade arrière et propose une isolation par l'extérieur, améliorant de la sorte les performances énergétiques de la maison ;

Considérant que la demande porte toujours sur la régularisation d'un plancher supplémentaire dans les combles du bâtiment avant destiné à un rangement, avec la création d'une terrasse ;

Considérant que conformément à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses, les gîtes ou poutrelles en fer destinées à supporter les planchers ne peuvent en aucun cas être encastrées dans les murs mitoyens ;

Considérant que la terrasse est réalisée dans le volume de la toiture, qu'elle n'engendre pas de dérogations ni de nuisances hormis le fait que le garde-corps se situe toujours au point bas du mitoyen à une hauteur de 1m80, et que celui-ci devrait dès lors être reculé pour obtenir 1m90 au point bas afin d'éviter les problèmes de vues ;

Considérant que la façade avant du bâtiment avant sera entièrement rénovée tout en respectant sa typologie ;

Considérant que le nouveau projet pour le bâtiment arrière propose une maison unifamiliale de 3 chambres (précisé dans la note explicative du 16/02/2021) au lieu de 5 unités d'hébergement individuel dans le précédent projet ;

Considérant que la réduction des annexes du bâtiment avant et la présence d'une maison unifamiliale dans ce bâtiment peut permettre le changement de destination de l'atelier de menuiserie situé à l'arrière en logement unifamilial dans cette zone d'habitation au Plan régional d'affectation du sol ;

Considérant toutefois la profondeur du bâtiment avant au rez-de-chaussée et le vis-à-vis de moins de 7m entre les deux bâtiments, à ce niveau ;

Considérant néanmoins qu'une répartition plus équilibrée de l'espace extérieur entre le logement avant et le logement arrière devrait être envisagé ;

Considérant en outre que le logement arrière bénéficie d'une petite cour arrière et d'une partie de façade arrière permettant une plus grande intimité pour ce logement et un meilleur éclairage naturel ;

Considérant également que le projet prévoit un vitrage translucide sur la moitié des vitrages des baies des étages (côté des voisins mitoyens), qu'il ne s'agit que d'une chambre à chaque étage et que celles-ci sont conformes à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la seule dérogation au titre II du Règlement régional d'urbanisme se porte sur l'éclairage naturel (article 10) du séjour/salle à manger/ cuisine au rez-de-chaussée ;

Considérant néanmoins la superficie généreuse de ces espaces, l'espace complètement ouvert, le bénéfice de fenêtres avant et arrière et la superficie nette éclairante suffisante pour une superficie minimale exigée par le Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet ne prévoit plus d'extensions de volume sur le bâtiment arrière (lucarnes et rehausse arrière) et prévoit des fenêtres de toiture pour l'éclairage de la chambre au 3^e étage ;



Considérant que la reconstruction des planchers (et donc la construction d'un nouvel escalier) est justifiée dans la note explicative par le très mauvais état de ceux-ci, et la construction de nouveaux planchers permettent une hauteur conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (h=2m50) ;

Considérant que le projet prévoit également une isolation de la façade arrière par l'extérieur, que cette isolation améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant donc qu'au vu des considérations précédentes, le changement de destination du bâtiment arrière en logement unifamilial, malgré une distance entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière peu importante mais suffisante aux étages (+ 8m) est autorisable sous réserve de l'avis du SIAMU ;

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

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

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 :

- **Maintenir le caractère unifamilial des 2 immeubles ;**
- **Supprimer l'extension du bâtiment avant au rez-de-chaussée, de manière à obtenir au minimum 8,00m entre les 2 bâtiments ;**
- **Réaliser le support du nouveau plancher dans les combles du bâtiment avant, dans le respect de l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses ;**
- **Reculer le garde-corps de la nouvelle terrasse dans les combles du bâtiment avant afin d'obtenir 1m90 au point bas du mitoyen au niveau de ce garde-corps ;**
- **De prévoir une répartition plus équilibrée de l'espace extérieur central entre les deux logements ;**

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

La dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour/salle à manger au rez-de-chaussée du bâtiment arrière est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-39** : modifier un châssis fixe par un châssis coulissant au rez-de-chaussée / het wijzigen van een vast kozijn met een schuifkozijn op de benedenverdieping
Chaussée de Charleroi 132

Demandeur / Aanvrager : SA HOTEL UPTOWN 132 - S.A.
N° dossier : PU2021-39 / 13/AFD/1775777

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation 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, et le long d'une voirie régionale ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : restaurant au rez-de-chaussée et hôtel aux étages ;



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-30) portant sur la transformation d'un bâtiment scolaire en hôtel de 80 chambres avec modification de volume et création de terrasses, que ce permis a été notifié en date du 06/02/2015, qu'il prévoyait la mise en place de châssis coulissants au rez-de-chaussée, que cette demande a été acceptée, mais que les châssis mis en place sont des châssis fixes ;

Considérant que la présente demande vise à modifier un châssis fixe par un châssis coulissant au rez-de-chaussée ;

Considérant que la modification de deux châssis fixes par des châssis coulissants sur deux fenêtres adjacentes du rez-de-chaussée entraîne une modification visuelle et esthétique minime, qu'elle offre une bonne intégration à la façade existante et qu'elle optimise l'utilisation du rez-de-chaussée par une meilleure aération ;

Considérant que les matériaux et la couleur des nouveaux châssis sont identiques aux châssis existants, que cela n'altère donc pas l'esprit et le style architectural global ;

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