



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 08 juin 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 08 juni 2021

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitterschap :

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme/ Stedenbouw: Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mme Debouche et Mme Piron (du Pt1 au Pt8)

**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 PU2021-61 : aménager une terrasse sur toiture plate et créer des lucarnes en façade avant et arrière / het aanleggen van en terras op en platte dak en het bouwen van dakkapellen op de voor-en achterzijde van het schuin dak : Avenue du Roi 44</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Thomas Henet</p>
Point 3. 09:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-13 : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, de gevel en het creëren van terrassen : Chaussée de Waterloo 72</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur José Ortigosa Crespo</p>
Point 4. 10:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-89 : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et rehausser les mitoyens d'une maison unifamiliale / het wijzigen van het volume, de binnen richtigen met structurele werken en het verhogen van de gemeenschappelijke muren van een eengezinswoning : Rue Garibaldi 7</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur François MAON</p>
Point 5. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-65 : aménager une terrasse sur toiture plate / het aanleggen van een terras op een platte dak : Rue de l'Hôtel des Monnaies 98</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Carole COEUR</p>
Point 6. 10:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-93 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en het aanleggen van terrassen : Avenue du Roi 106</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Evy WAEGENEIRE</p>
Point 7. 11:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-82 : modifier le volume avec travaux structurels, le nombre et la répartition des logements et la façade avant / het wijzigen van het volume met structurele werken, het aantal en de verdeling van de woningen en de voorgevel : Rue d'Andenne 43</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Dexin - S.A. (de Coster)</p>
Point 8. 11:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-91 : Changer la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement avec modification des façades. / Verandering van het gebruik van de benedenverdieping van commercieel in woongebruik met wijziging van de gevels. : Rue Saint-Bernard 121</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Samy Bassalah</p>
Point 9. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-38 : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, le volume, aménager des terrasses et placer des panneaux solaires / het wijzigen van het aantal en inrichting van de woningen met structurele werkzaamheden, het volume, het aanleggen van terrassen en het plaatsen van zonnepanelen : Rue de la Bonté 9</p>



	<p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Quentin BERRYER</p> <p>22/09/2020</p>
Point 10. 14:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2021-10 : changer l'utilisation d'une librairie en pâtisserie. / gebruikwijziging van een boekhandel in een bakkerij : Avenue Jean Volders 46</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CHOUCONUT - S.P.R.L. (MALÉCOT & MARDON)</p>
Point 11. 14:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-102 : modifier les châssis en façade avant / het wijzigen van de raamwerken aan de voorgevel : Rue de la Victoire 176</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Roland Bombeek</p>
Point 12. 14:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-260 : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de petite restauration à restaurant et construire une annexe, agrandir le logement de l'étage avec modification du volume et des façades, placer une hotte non domestique et aménager une terrasse / de verandering van gebruik van het gelijkvloerse snackbar naar restaurant met de bouw van een bijgebouw, de uitbreiding van het woning op de bovenverdieping met wijziging van het volume en van de gevels, het inrichting van een niet-huishoudelijke dampkap en van een terras : Chaussée de Waterloo 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Crab Club (ONDARA Yoth)</p> <p>09/03/2021</p>
Point 13. 15:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-62 : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume en het inrichting van een terras : Rue Alfred Cluysenaar 29</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : NN's INVEST - S.P.R.L.</p> <p>Report du 11/05/2021</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande/ Aanvraag: permis d'urbanisme **PU2021-61** : aménager une terrasse sur toiture plate et créer des lucarnes en façade avant et arrière/ het aanleggen van en terras op en platte dak en het bouwen van dakkappen op de voor- en achterzijde van het schuin dak

Avenue du Roi 44

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thomas Henet

N° dossier : PU2021-61 / 13/AFD/1778213

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

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

RCU :

Zone de protection :

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS : sans objet

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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, ainsi que le long d'une voirie régionale ;

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 logements, avec des caves au sous-sol, 1 logement 2 chambres au rez-de-chaussée et à l'entresol et 1 logement 2 chambres au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse sur toiture plate et créer des lucarnes en façade avant et arrière :

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant l'aménagement de la terrasse sur toiture plate au 3^e étage, qu'elle est conforme aux normes du Règlement régional d'urbanisme, et qu'elle permet à un logement 2 chambres de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant le recul latéral de 1,90m effectué au droit du mur mitoyen du bien sis au n°42, que celui-ci est prescrit par les normes du Code civil en matière de vues droites et est effectué conformément par l'installation de bacs à plantes fixes ;



Considérant qu'un recul de 1,90m a été établi en profondeur, que cela permet de prévenir des vues préjudiciables vers les voisins en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'un mur mitoyen au droit du bien sis n°46 d'une hauteur de 1,90m est présent sur les plans de façade arrière ainsi que sur le reportage photo, qu'elle est envisageable sur le principe au vu de la hauteur du profil mitoyen ;

Considérant toutefois qu'il convient de matérialiser l'emprise de la terrasse à l'aide de garde-corps fixes ;
 Considérant la création des lucarnes en façade arrière, que celles-ci sont conformes aux normes du Règlement régional d'urbanisme, qu'elles permettent un accès à la terrasse et contribuent à l'amélioration de l'habitabilité de la chambre située en façade arrière ;

Considérant la création de la lucarne en façade avant, qu'elle est conforme aux normes du Règlement régional d'urbanisme, qu'elle permet une hauteur sous plafond généreuse dans la chambre et la salle-de-bain, ainsi qu'une surface d'éclairage qui améliore l'habitabilité de ces pièces, que celle-ci est dès lors envisageable sur le principe ;

Considérant que la lucarne en façade avant n'est pas alignée aux travées du 2^e étage, mais que la centralité de la lucarne rappelle le caractère centré des baies du 1^{er} étage, que cela est dès lors acceptable ;

Considérant que le reportage photos témoigne de décors intérieurs patrimonieusement intéressants, qu'il y a lieu de les conserver, restaurer et valoriser ;

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

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-13** : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, de gevel en het creëren van terrassen
Chaussée de Waterloo 72

Demandeur / Aanvrager : Monsieur José Ortigosa Crespo
 N° dossier : PU2021-13 / 13/AFD/1772766

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre

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 : RCB

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme Titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme Titre II :



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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant avec 2 logements, un commerce et bâtiment arrière avec 2 logements ;

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

- Créer un volume permettant l'accès à la toiture ;
- Modifier l'accès au logement des 2^e et 3^e étages, modification de cloisonnements et fonctions spatiales ;
- Percer une baie entre l'escalier principal et la cuisine et réaliser un escalier d'accès vers la terrasse en toiture ;
- Aménager un balcon en façade avant, une terrasse pour la chambre du 3^e étage et une terrasse en toiture plate de l'immeuble en façade arrière ;
- Construire un balcon au 2^e étage en façade avant et changer les châssis des fenêtres des lucarnes au 3^e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- Les vues potentielles sur la propriété voisine ;
- Les potentielles nuisances sonores ;
- La hauteur du volume d'accès à la terrasse en toiture ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/05/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant la création d'un volume permettant l'accès à la toiture plate, que celui-ci représente une rehausse importante du volume du bâtiment dérogeant ainsi à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse le gabarit de constructions voisine la plus haute et par conséquent ne s'intègre pas dans son contexte bâti direct ;

Considérant que la demande vise à l'utilisation de la toiture plate en tant que terrasse tournée vers l'arrière du bâtiment, que celle-ci déroge à l'article 4 (profondeur) en ce qu'elle dépasse la construction voisine la plus profonde, que sa hauteur importante par rapport aux constructions voisines et sa position en promontoire sur l'intérieur d'îlot engendrerait de potentielles nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines et que par conséquent une telle exploitation de cet espace n'est pas envisageable ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 3^e étage au niveau de la chambre à coucher offre des vues directes sur la propriété voisine n°74 et qu'un tel aménagement n'est donc pas souhaitable ;

Considérant que l'aménagement d'un balcon en façade avant constitue une modification importante de la façade néoclassique, qu'un tel dispositif ne se justifie que par un éventuel lien avec les espaces de séjour principaux du logement, que le dessin des garde-corps proposé n'offre pas une intégration harmonieuse avec les caractéristiques architecturales de la bâtisse et que dès lors la présence d'un balcon n'est pas souhaitable comme seul accès à l'extérieur pour un logement de trois chambres et accessible seulement par une de celles-ci ;

Considérant que les modifications intérieures qui ne sont pas en lien direct avec les aménagements de terrasses contribuent à l'amélioration des qualités spatiales et de l'habitabilité générale du logement ;

Considérant que le remplacement des châssis des fenêtres du troisième étage en façade avant et leurs nouvelles divisions, matérialité et coloris s'intègrent généralement bien à l'esthétique de la façade et contribuent à améliorer la fonctionnalité des espaces concernés du logement ;

Considérant cependant que de manière générale, l'ensemble de la demande ne contribue pas au bon aménagement des lieux ;

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

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



Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-89** : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et rehausser les mitoyens d'une maison unifamiliale / het wijzigen van het volume, de binnen richtigen met structurele werken en het verhogen van de gemeenschappelijke muren van een eengezinswoning

Rue Garibaldi 7

Demandeur / Aanvrager : Monsieur François MAON

N° dossier : PU2021-89 / 13/AFD/1780664

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : RCB

Zone de protection : /

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I :

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

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

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et rehausser les mitoyens d'une maison unifamiliale et plus précisément :

- Agrandir l'annexe au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- Créer une terrasse en intérieur d'îlot ;
- Créer un escalier en intérieur d'îlot ;
- Rehausser la toiture plate de l'annexe ;
- Modifier les baies en façade arrière ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que l'agrandissement de l'annexe arrière au sous-sol engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que cet agrandissement est motivé par la volonté d'y installer un bureau, qu'il est prévu d'ouvrir l'espace sur toute la largeur pour en faire un grand espace ouvert, que l'aménagement proposé est qualitatif (luminosité augmentée, hauteur et superficie généreuse) ;



Considérant que l'agrandissement de l'annexe arrière au rez-de-chaussée est motivé par la volonté d'y créer un espace cuisine attenant au séjour, qu'il est prévu d'agrandir les baies en façade arrière, que l'aménagement est qualitatif, qu'il procure un espace traversant, lumineux et aux normes du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse créée au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, et que celle-ci nécessite une rehausse mitoyenne elle aussi dérogatoire ;

Considérant toutefois que les voisins sis au n°9 ont introduit une demande de permis d'urbanisme (PU2020-134), que celle-ci a été octroyée et notifiée en date du 30.11.2020 et que selon les plans prévus, les annexes arrière s'alignent en profondeur et en hauteur, que dès lors, les dérogations engendrées par la modification du volume sont acceptables ;

Considérant que la rehausse de l'annexe arrière existante engendre une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est due à l'isolation du bâti par l'extérieur, que cela améliore les performances énergétiques du bâtiment et qu'il est prévu d'y installer une toiture verte extensive, que cette rehausse est dès lors acceptable sur le principe et présente un impact limité sur les voisins ;

Considérant que l'escalier extérieur aménagé respecte les distances requises par le Code civil, que les vues depuis celui-ci sont limitées et qu'il permet un accès direct au jardin depuis le séjour ;

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

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-65** : aménager une terrasse sur toiture plate / het aanleggen van een terras op een platte dak

Rue de l'Hôtel des Monnaies 98

Demandeur / Aanvrager : Madame Carole COEUR

N° dossier : PU2021-65 / 13/AFD/1778798

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : RCB

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.207 §1.a4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

dérogation à l'article 4 du titre I du RRU

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Art. 4 (profondeur)



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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 3 logements avec caves au sous-sol, 1 logement 2 chambres au rez-de-chaussée, 1 logement 2 chambres au 1^{er} étage et 1 duplex 3 chambres aux 2^e et 3^e étages ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse sur toiture plate au 3^e étage ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que l'accès à la terrasse est prévu par une fenêtre, que cet accès n'est pas optimal mais qu'il s'agit du choix du demandeur et que la façade arrière fraîchement restaurée est de qualité ;

Considérant qu'un retrait latéral de 1,90m est aménagé par rapport au mur mitoyen du n°100, que ce retrait est conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites ;

Considérant que la hauteur de 1,90m par rapport au n°96 est matérialisé par un brise-vue, qu'il conviendrait de supprimer ce brise-vue et de le remplacer par un retrait latéral d'1,90m qui diminue l'emprise de la terrasse ;

Considérant que la profondeur de la terrasse engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette profondeur implique des vues qui pourraient être préjudiciables aux propriétés voisines, qu'il serait dès lors opportun de limiter l'emprise de la terrasse à 3m de profondeur ;

Considérant toutefois que cette terrasse permet à un duplex 3 chambres de disposer d'un espace extérieur et d'en améliorer l'habitabilité, qu'au vu de la configuration de l'appartement, il n'est pas envisageable d'en aménager une autre part ;

Considérant que l'emprise de la terrasse accessible doit être matérialisée par un garde-corps fixe et que sa périphérie nécessiterait une végétalisation qui ne pourra être accessible que pour entretien ;

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

- **Limiter l'emprise de la terrasse à 3m de profondeur ;**
- **Supprimer le brise-vue et prévoir un retrait latéral par rapport au n°96 de 1,90m ;**
- **Végétaliser les abords de la terrasse ;**
- **Matérialiser l'emprise de la terrasse par un garde-corps**

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-93** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en het aanleggen van terrassen

Avenue du Roi 106

Demandeur / Aanvrager : Madame Evy WAEGENEIRE

N° dossier : PU2021-93 / 13/AFD/1781105

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)



UITEENZETTING

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

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
 toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
 toepassing van art. 207 §1.a14 van het BWRO (goed in de inventaris)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I:

Art. 6 :

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel II:

Art.4 (hoogte onder het plafond - bewoonbare lokalen)

Art.6 (dak) –niet aangevraagd-

Art.10 (Natuurlijke verlichting)

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

Overwegende dat het goed ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932) en op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het aantal en de indeling van de woningen, het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden en het aanleggen van terrassen betreft en namelijk:

- Het verdelen van een eengezinshuis in 3 woningen;
- Het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met nieuwe aanleggen en het slopen van schoorstenen;
- Het wijzigen van dragende muren, openingen aan de achtergevel en het creëren van een trap voor de woningen;
- Het bouwen van een dakkapel;
- Het aanleggen van een terras op de begane grond et een terras op de 2^{de} verdieping;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 10/05/2021 tot 24/05/2021, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 25/05/2021 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat het verdelen van een eengezinshuis in drie verschillende wooneenheden niet overeenkomt met de de gemeentelijke en regionale wens om woningen te behouden die geschikt zijn voor het ontvangen van gezinnen;

Overwegende dat het dakkapel afwijkt van het artikel 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de bouw groter is dan 2m (2m84) in verhouding met het bestaand dak;

Overwegende dat het creëren van een studio op de 3^{de} en een 4^{de} toegevoegde verdieping waarin de woonruimte afwijkt van het artikel 10 van de titel II (gebrek aan natuurlijke licht) en de slaapkamer afwijkt van het artikel 4 van de titel II (te lage hoogte onder het plafond) van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en dat die afwijkingen de verhoging van de achtergevel en het bouwen van een dakkapel niet legitimeren;

Overwegende dat het verdelen van het eengezinshuis in twee wooneenheden een betere optie zou zijn waarin het creëren van een duplex op de 2^{de} en de 3^{de} verdiepingen de verschillende wijzigingen van het volume zouden vermijden;

Overwegende dat de inrichtingen van de gemeenschappelijke ruimten gelegen in het nive afwijkt van het artikel 4 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door de lage hoogte onder het plafond (<2,5m);



Overwegende dat op hetzelfde niveau geen privaat opslagplaats wordt voorzien voor alle wooneenheden en dat een berging ruimte bestaat op de eerste verdieping via de gemeenschappelijke circulatie maar blijft toch niet genoeg voor alle woningen;

Overwegende dat er nog veel van de leefbare ruimten afwijken van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door het gebrek aan voldoende natuurlijke licht;

Overwegende dat de plannen veel inconsistenties tonen en dat in het algemeen alle plannen moeten worden nagekeken;

Overwegende dat geen wijzigingen aan de voorgevel zijn gepland in het project maar toch een rolluik is merkbaar op de raam van de begane grond, dat dit toestel een te grote uitsprong aan de straatgevel vertoont die de harmonie van de gevel verstoort en dat de toestel moet verwijderen of worden vervangt door een toestel die niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte;

Overwegende de afwezigheid aan informatie over de ketels en hun afvoeringssysteem;

Unaniem ONGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw,

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-82** : modifier le volume avec travaux structurels, le nombre et la répartition des logements et la façade avant / het wijzigen van het volume met structurele werken, het aantal en de verdeling van de woningen en de voorgevel

Rue d'Andenne 43

Demandeur / Aanvrager : Dexin - S.A. (de Coster)

N° dossier : PU2021-82 / 13/AFD/1780175

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /.

RCU : RCB

Zone de protection : /

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

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

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

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

dérogation à l'art.3 du titre II du RRU (superficie minimale)

dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond)

dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)



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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1991-058) portant sur des travaux intérieurs et des modifications de façade, que le refus de ce permis a été notifié en date du 28/05/1991 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1991-243) portant sur des travaux intérieurs et la modification de la façade avant, que ce permis a été notifié en date du 05/11/1991 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 20/05/2005 pour travaux sans autorisation et plus précisément (PV13-028/05) :

- les aménagements du rez-de-chaussée, du 1^{er}, du 2^e et du 3^e étage, non-conformes aux plans du permis d'urbanisme délivré en date du 05/11/1991 et au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de PV de cessation concernant le PV13-028/05 ;

Considérant que les travaux du PU1991-243 n'ont pas été réalisés dans les délais, que dès lors ce permis est périmé ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2006-81) portant sur la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et de transformations intérieures (augmentation du nombre de logements), que le refus de ce permis a été notifié en date du 09/07/2008 ;

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

- Créer une annexe à l'arrière ;
- Diviser le logement unifamilial en 4 logements dont :
 - o 1 logement 1 chambre du rez-de-chaussée au 2^e ;
 - o 1 logement en duplex de 2 chambres au 3^e et combles ;
- Percer la dalle du 3^e étage vers les combles pour y installer un escalier ;
- Repeindre la façade avant en gris clair ;
- Changer les châssis en PVC gris foncé ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 18/05/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la demande propose une modification des châssis en façade avant actuellement en PVC blanc par des châssis en PVC gris foncé, ainsi que la mise en peinture de la façade en gris clair, que cette façade a subi des modifications structurelles malheureuse (réduction en hauteur des baies) ;

Considérant que l'annexe en intérieur d'îlot au rez-de-chaussée déroge à l'article 4 (profondeur de construction au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la chambre du logement du rez-de-chaussée déroge à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, et que l'aménagement d'une chambre en façade avant au rez-de-chaussée n'est pas optimal pour des raisons d'intimité, de vis-à-vis direct avec la rue, de nuisances sonores ou encore visuelles ;

Considérant que la multiplication des dérogations pour ce logement au rez-de-chaussée nuit à la bonne habitabilité de ces espaces, que la superficie de la cour n'est pas suffisante et que dès lors, les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que les aménagements des logements au 1^{er}, 2^e et 3^e étages proposés engendrent de nombreux et systématiques dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- A l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les chambres en façade arrière aux 3 étages susmentionnés (10,47 m² au lieu de 14 m²) ;
- A l'article 10 (surface éclairément) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les chambres en façade arrière au 3 étages susmentionnés (7,25m² au lieu de 14 m²) ;
- A l'article 10 (surface éclairément) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les espaces de séjour en façade avant aux 3 étages susmentionnés (14,4 m² au lieu de 30,51 m²) ;



Considérant que la chambre aménagée sous combles pour le duplex supérieur engendre une importante dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cela atteste que cette pièce n'est pas appropriée pour y aménager un espace habitable ;

Considérant l'absence de local commun (vélos/poussettes), que l'aménagement des caves n'est pas fourni ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la configuration de l'unifamiliale se prête peu à une division en 4 unités de logement comme en témoignent les nombreuses et systématiques dérogations aux normes d'habitabilité et de gabarit et que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-91** : Changer la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement avec modification des façades. / Verandering van het gebruik van de benedenverdieping van commercieel in woongebruik met wijziging van de gevels.

Rue Saint-Bernard 121

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Samy Bassalah

N° dossier : PU2021-91 / 13/AFD/1780929

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : RCB

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

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 : commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages (1 logement / étage du 1^{er} au 3^e) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2010-124) portant sur le placement de caissons à volets, d'auvents et d'enseignes, que ce permis a été notifié en date du 14/10/2015 ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement avec modification des façades, et plus précisément :

- Changer la destination d'épicerie en logement de 1 chambre avec création d'un escalier vers les caves ;
- Modification complète des façades au rez-de-chaussée côté rue Saint-Bernard et côté rue du Mont-Blanc ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

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



Considérant que le changement de destination du commerce est acceptable sur le principe au vu d'une part de la zone d'habitation dans laquelle se situe le bien et d'autre part au vu l'implantation isolée dans un quartier résidentiel (l'absence de commerces à proximité engendre peu d'attrait) ;

Considérant en outre qu'à l'origine il s'agissait d'une maison d'habitation (12/06/1883), que le changement de destination du rez-de-chaussée en commerce a été octroyé en 1968 avec une modification conséquente des façades au rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que la situation d'angle de l'immeuble et la situation du logement au niveau de la voirie est peu propice à un logement de qualité (logement mono-orienté de plain-pied avec la voirie) ;

Considérant l'absence d'information sur les plans concernant les destinations des locaux au sous-sol, l'emplacement des compteurs et leur accès ;

Considérant que le futur logement ne donne à l'arrière que sur un aéra non couvert permettant l'aération de la salle de bains, qu'il est dommageable que la baie soit obturée au niveau du wc, empêchant dès lors la ventilation naturelle de celui-ci ;

Considérant que l'implantation d'un nouvel escalier au niveau du hall permet un accès direct vers une partie des caves privatives (garde-manger et arrière-cuisine) ;

Considérant que l'importante hauteur sous plafond (+/-4m70) permettrait d'envisager un aménagement permettant de mettre une distance entre la voirie et l'espace intérieur, permettant d'éviter les regards indiscrets et une occultation permanente des baies ;

Considérant que des modifications importantes seront réalisées en façades avant afin de revenir à des façades de logement et afin de retrouver les façades originelles en alignant les baies par rapport aux baies des étages ;

Considérant cependant que ces modifications ne permettent pas de compenser le fait que le logement est mono-orienté sur un carrefour ;

Considérant que le retour à une maçonnerie similaire à celle des étages pour le revêtement va être complexe et ne permettra pas d'obtenir une harmonie parfaite ;

Considérant que l'allège prévue en maçonnerie rue du Mont-blanc est incongrue ;

Considérant également qu'un soubassement en pierre bleue sur l'ensemble des façades permettra néanmoins de mieux « asseoir » le bâtiment et de mieux s'intégrer encore par rapport aux constructions environnantes ;

Considérant que les châssis proposés sont en bois de teinte blanche (même teinte qu'aux étages) et comportent les mêmes divisions qu'aux étages ;

Considérant que l'accès à ce nouveau logement se fera via la porte principale des logements ;

Considérant que la porte d'entrée dessinée n'est pas représentative de la porte d'entrée existante d'origine, et considérant qu'il y a lieu de la conserver ;

Considérant que les plans ne précisent pas si les évacuations de chaudières sont conformes à l'article 62 du Règlement communale sur les bâtisses (buse chaudière en toiture sans préciser de hauteur) mais qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-38** : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, le volume, aménager des terrasses et placer des panneaux solaires / het wijzigen van het aantal en inrichting van de woningen met structurele werkzaamheden, het volume, het aanleggen van terrassen en het plaatsen van zonnepanelen

Rue de la Bonté 9

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Quentin BERRYER

N° dossier : PU2020-38 / 13/DER/1741524



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ILOT N° 32 DELIMITE PAR L'avenue Louise, rue blanche, rue de Livourne et rue de la Bonte ilot n° 33 delimité par l'avenue Louise, rue de la Bonte, rue Berckmans et chaussée de Charleroi », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 10/12/1971.

RCU : RCB

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- Art.4 (hauteur sous plafond)
- Art.10 (superficie nette éclairante)

Plan Particulier d'Affectation du Sol Louise :

- Art. 2.b (Gabarits - îlot 33)
- Art. 2.d (Garages et parkings)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et aménager des terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 22/09/2020 libellé comme suit :

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 3/08/2020 (pas d'objection majeure hormis le point 7 relatif à la ventilation du local « compteurs gaz ») ;

Considérant que les extensions de volume dérogent fortement au PPAS « Louise », articles 2b (gabarit des bâtiments) et article 3 (zone de cours et jardins) pour l'extension à l'arrière et la rehausse, que la rehausse déroge également aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du RRU, que ces extensions de volume sont excessives ;

Considérant que le duplex de 3 chambres au rez-de-chaussée et sous-sol est accompagné des aménagements suivants :

- *Extension à l'arrière au niveau du sous-sol pour s'aligner à la profondeur de la terrasse au rez-de-chaussée ;*
- *Construction d'un escalier interne pour relier le rez-de-chaussée au sous-sol ;*
- *Privatisation quasi complète du sous-sol ;*
- *Un wc au rez-de-chaussée ;*



Considérant que la privatisation quasi complète du sous-sol implique la création de petites caves privatives non proportionnées aux logements projetés et qu'aucun local vélos-poussettes n'est prévu ;
 Considérant notamment que les aménagements de la chambre et des sanitaires dans la pièce avant au rez-de-chaussée ne permet pas de conserver les qualités spatiales et patrimoniales de celle-ci ;
 Considérant que le wc au rez-de-chaussée déroge à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que l'ajout d'une porte pour créer un sas entre le wc et la cuisine permet de supprimer cette dérogation ;
 Considérant que les appartements de 2 chambres aux 1er, 2ème et 3ème étages sont accompagnés des aménagements suivants :

- Extension en façade arrière ;
- Aménagement d'une terrasse par appartement ;
- Cloisonnement des pièces à l'avant ;

Considérant que l'extension sur les 3 niveaux (du 1er au 3ème étage) et les terrasses en façade arrière dérogent au PPAS « Louise » (îlot 33), articles 2 (profondeur au-delà de la profondeur de bâtisse maximale de 15m) et 3 (zones de cours et jardins) ;

Considérant que la terrasse au 1er étage déroge à l'article 4 du Titre I du RRU (dépassement du voisin le + profond), de même que le mitoyen qui est rehaussé au droit de cette terrasse, côté du n°7 ;

Considérant que la terrasse au 2ème étage déroge également à l'article 4 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur de plus de 3m du voisin le moins profond, dépassement du voisin le + profond) et génère des vues directes et préjudiciables par rapport au voisin du n°11 (muret de 1,10m de hauteur) ;

Considérant que les cloisonnements des pièces à l'avant (chambres et sanitaires) aux 1er, 2ème et 3ème étages portent atteinte aux qualités spatiales et patrimoniales de ces locaux ;

Considérant que l'extension aux 4ème et 5ème étages vise à aménager un duplex de 3 chambres, que ce volume déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'aux articles 2b (gabarit et hauteur sous plafond inférieure à 2,60m), 2c (matériaux) et 2d (parking) du PPAS ;

Considérant par ailleurs que cette extension implique la rehausse des mitoyens des n°7 et n°9 ;

Considérant que cette rehausse porte également atteinte à la typologie de cette hôtel de maître ;

Considérant que l'immeuble d'origine est l'œuvre de H. Magnet, architecte de renom ;

Considérant que le reportage photo montre des qualités patrimoniales encore existantes qu'il y a lieu de conserver et de valoriser ;

Considérant que l'immeuble a déjà fait l'objet d'une rehausse dans les années 30 modifiant les proportions de l'élévation ;

Considérant qu'une extension n'est pas souhaitable en ce qu'elle dénature la cohérence de l'enfilade de maisons ;

Considérant que si l'isolation de la façade arrière est souhaitable, les interventions proposées sont trop importantes ;

Considérant plus accessoirement que le wc au 4ème étage déroge à l'article 8 du Titre II du RRU ;

Considérant cependant que les nombreuses dérogations au PPAS et au Titre I du RRU attestent de transformations excessives pour le bâtiment et son entourage ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 23/03/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, le volume, aménager des terrasses et placer des panneaux solaires et plus précisément :

- Diviser une maison unifamiliale en 4 logements ;
- Modifier la distribution spatiale intérieure et créer de nouveaux blocs de salles d'eau ;
- Modifier, supprimer des murs porteurs, démolir, reconstruire la façade arrière, construire des escaliers et percer de nouvelles baies en façade arrière ;
- Avancer et rehausser la façade arrière, démolir et reconstruire la toiture et modifier le relai du terrain ;
- Réaliser une terrasse au 1^{er}, 2^e et 3^e étage et un balcon

Considérant l'absence de réclamations pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/05/2021 (pas d'objection majeure) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 26/05/2021 faisant objection à la double rangée de fenêtres de toiture en versant de la toiture et la limitant à la seule rangée du bas pour limiter l'impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que la division de la maison unifamiliale en quatre logements est acceptable sur le principe ;

Considérant la modification de volume visant à démolir la façade arrière et à la reconstruire permet d'améliorer les qualités spatiales des logements concernés, que cette allongement du volume bâti n'engendre pas d'impact notable à l'égard des constructions voisines ;



Considérant la modification du volume de toiture, que celle-ci permet la création d'une toiture plate dans la partie arrière de la bâtisse permettant ainsi d'améliorer les caractéristiques spatiales des espaces de séjour du logement concerné ;

Considérant que cette modification de toiture permet également la création d'une mezzanine attenante au séjour du logement aux niveaux supérieurs, que cette dernière offre des qualités spatiales à l'espace mais cependant déroge aux articles 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur sous plafond) et 2b du PPAS « îlot 33 » Louise (gabarits) en ce que sa hauteur sous plafond est insuffisante pour un espace tel qu'un bureau et que cette situation est compensée par les qualités spatiales de la mezzanine ;

Considérant les espaces de séjour du premier logement en duplex au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage naturel) en ce que l'apport en lumière naturelle est insuffisant mais reste cependant acceptable au vu des dimensions généreuses des espaces concernés et que cela découle principalement de la configuration d'origine des baies existantes ;

Considérant que la distribution spatiale des aménagements intérieurs des logements améliore l'habitabilité et la fonctionnalité au sein de ceux-ci et que ces dispositions optimisent leurs qualités spatiales ;

Considérant que l'aménagement de terrasses offre un accès extérieur aux logements concernés, que ces logements étant prévus pour des familles avec enfants, l'aménagement des terrasses est dès lors bienvenue, que l'impact sur l'intérieur d'îlot est négligeable et que les éventuelles nuisances sur les propriétés voisines le sont également ;

Considérant l'absence d'emplacements destinés au stationnement des véhicules des habitants des logements, que cela déroge à l'article 2d du Plan Particulier d'Aménagement du Sol « îlot 33 » Louise en ce que des emplacements pour stationner sont obligatoires, mais reste néanmoins tolérable vu que configuration d'origine de la bâtisse ne permet pas la création de garages et qu'une telle modification altérerait les caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la rangée supérieure de fenêtres de toiture en versant avant de la bâtisse impose un impact visuel important depuis l'espace public, qu'au vu des apports en lumière naturelle déjà généreux aux espaces sous-jacents, il convient de supprimer cette dernière et de ne conserver que la rangée en partie inférieure du versant ;

Considérant l'impact généré par la rangée de panneaux solaires du versant avant de la toiture sur l'espace public, que leur présence altère l'esthétique de la façade et sa perception visuelle depuis la rue, que ces dispositifs sont dès lors tolérables ;

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

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

- **Supprimer la rangée supérieure de fenêtres de toiture en versant avant de la bâtisse ou placer une verrière en remplacement des fenêtres de toit ;**
- **Supprimer la rangée de panneaux photovoltaïques en versant avant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**

Les dérogations aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ainsi qu'aux articles 2. b et d du Pras « Louise » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2021-10** : changer l'utilisation d'une librairie en pâtisserie. / gebruikwijziging van een boekhandel in een bakkerij

Avenue Jean Volders 46

Demandeur / Aanvrager : CHOUCONUT - S.P.R.L. (MALÉCOT & MARDON)

N° dossier : FD2021-10 / 13/PFU/695341

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 :
PPAS :



RCU :
Zone de protection :

Dérogations :

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Attendu que l'ensemble du bâtiment a été classé comme monument par l'arrêté royal du 08/08/1988 sous le nom de «Ensemble de maisons Art Nouveau» ;

Vu le permis d'environnement octroyé en 2015 à Chouconut S.P.R.L. pour exploiter un atelier de pâtisserie où sont également préparés des produits à base de sucre avec une force motrice inférieure à 20 kW ;

Vu que Chouconut S.P.R.L. n'a toutefois pas demandé à l'époque au niveau urbanistique le changement de destination/utilisation du commerce ; que l'enseigne placée sur la vitrine n'a pas fait l'objet d'une demande de permis ;

Considérant ainsi que la demande actuelle vise à mettre en conformité le changement d'utilisation d'une librairie en pâtisserie avec consommation sur place et la mise en place d'une enseigne parallèle sous forme de stickers sur la vitrine ;

Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans

Vu que les actes envisagés dans la demande font l'objet d'une procédure dite de « minime importance » (changement d'utilisation ne nécessitant pas de travaux), telle que prévue au titre III, articles 35/15 et 35/30 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié par l'arrêté du 7 avril 2011, la demande est dispensée de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ;

Situation existante :

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un bâtiment de style Art Nouveau ; qu'il fait partie d'un ensemble de bâtiments construits par l'architecte Ernest Blérot entre 1900-1902, situés principalement dans la rue Vanderschrick du n°1 à 25 ;

- Qu'en effet Ernest Blérot acquit vers 1900 plusieurs parcelles de l'îlot de la rue Vanderschrick et celles situées au croisement de la rue Jean Volders et à celui de la chaussée de Waterloo ;
- Qu'il y construit sur deux ans dix-sept maisons particulières destinées à la vente ;
- Qu'une réelle harmonie se dégage de cet ensemble malgré la variété et la dynamique architecturale mises en place par l'architecte ;
- Qu'à partir d'un plan type, il dessina une succession de façades différentes où tous les détails sont pensés (accentuations variées des balcons, des bow-windows, des corniches, des pignons ou des mansardes, créant une unité tout en individualisant chaque habitation) ;
- Que la décoration est aussi soignée avec des vitraux d'imposte, des sgraffites aux motifs floraux, des ferronneries et des boiseries travaillées ; que les immeubles de coin bénéficient d'un traitement particulier afin de marquer la rue ;
- Considérant que le bien concerné par la demande est immeuble de type « Rez-de-chaussée + entresol + 3étages + combles » ; qu'il comporte 3 numéros, le n°42 correspondant au commerce situé à gauche, le n°44 pour l'entrée des logements situés aux étages et le n°46 correspondant au commerce situé à droite (objet de la demande) ;
- Que les vitrines des deux commerces sont symétriques ;

**Objet de la demande :**

Considérant que la demande porte sur le changement d'utilisation d'une librairie en pâtisserie ; qu'aucuns travaux n'est entrepris ;

Motifs :

Considérant que ce commerce fait 50m² au rez-de-chaussée ; qu'il est aménagé en 3 parties ; qu'un premier espace à l'avant du commerce est dédié à la vente avec sa vitrine d'exposition ; qu'un second espace se situe à l'arrière comportant 4 tables pour pouvoir déguster sur place et qu'une troisième pièce située juste à côté de l'espace de dégustation fait office de petite cuisine ; qu'aucune grosse machine n'est utilisée, ni de hotte professionnelle puissante ;

Considérant que sur les plans d'archives de la construction du bâtiment, fournis par le demandeur dans sa demande de permis, l'agencement et l'affectation des pièces sont les mêmes ; qu'on retrouve dans la pièce avant l'affectation de « magasin », dans la seconde pièce celle de « salle à manger » et dans la troisième celle de « cuisine » ; que l'on peut remarquer sur le reportage photo que la fenêtre située dans la pièce arrière de dégustation, donnant vue sur la cour arrière, a été obstruée ;

Considérant que lors de la commission de concertation, il a été constaté que dans la pièce de dégustation située à l'arrière, se trouve un escalier menant à l'entresol avec un WC situé en dessous ; que l'escalier et la porte du WC ne semblent pas récents ; qu'ils ne figurent pas sur les plans d'archives fournis par le demandeur ; qu'en faisant des recherches supplémentaires dans les archives de la commune de Saint-Gilles, des plans modificatifs datant de 1985 (avant le classement de l'immeuble) montrent la mise en place de l'escalier accédant à l'entresol et d'une porte située en dessous menant au hall d'entrée des logements ; qu'il n'y a pas de WC dessiné sur ce plan ; mais que la conciergerie située à l'arrière entre les deux commerces est transformée en cuisine annexée à la petite cuisine du commerce, formant ainsi une plus grande cuisine avec un espace rangement ; qu'aujourd'hui la pâtisserie « Chouconut » utilise cette « grande cuisine » pour son commerce ;

Considérant que la demande est lacunaire concernant le plan de l'entresol ; que ce niveau est intégré dans l'expression architecturale de la vitrine créant ainsi une unité d'ensemble ; qu'il n'est accessible que depuis ce rez-de-chaussée commercial ; que l'on retrouve ce plan sur les documents d'archives de 1985, où il est constaté que cet entresol est une conciergerie accessoire au commerce, comprenant deux chambres et une salle de bain ;

Considérant que la pâtisserie « Chouconut » utilise l'entresol comme espace de dégustation, il est nécessaire de l'introduire dans la demande de permis en précisant que ce sont des « salles de dégustation » ;

Considérant que l'affectation des étages en commerce est autorisé en liseré de noyau commercial ; Et que par ailleurs c'est un changement d'utilisation de l'entresol et non d'affectation, que toutefois cela nécessite un permis d'urbanisme ;

Considérant ainsi que cette demande est un changement d'utilisation de librairie en pâtisserie au rez-de-chaussée et à l'entresol, ne nécessitant pas de travaux, ni de placement de système d'évacuation des fumées ou de ventilation ;

Considérant que la demande n'affecte pas ce bâtiment classé ;

Que le commerce présente en tout une superficie inférieure à 200m² ;

Considérant que depuis peu, l'enseigne mise en place sous forme de stickers sur la vitrine a été changée ; que le nouveau logo a été simplifié pour juste mettre le nom du magasin ; qu'elle respecte l'article 34 du RRU (couvrant moins de 50% de la vitrine commerciale) et est suffisamment sobre pour être compatible avec le caractère classé de l'immeuble ;

Que le commerce de gauche possède aussi une enseigne parallèle sous forme de stickers sur la vitrine ;

Considérant qu'un autre sticker en forme de long bandeau rouge est collé sur le bas de la vitrine cachant des étagères de rangement sous le présentoir des produits ; que cela s'apparente à une fausse allège rompant la symétrie avec la vitrine de gauche et portant ainsi atteinte à la lisibilité de l'immeuble ; qu'il y a lieu d'ôter ces stickers ; qu'un meuble présentoir en vitrine serait plus approprié ;

Considérant que l'entresol fait partie du commerce, il y a lieu de ne pas mettre d'enseigne sur la partie haute de la vitrine appartenant à l'entresol pour ne pas rompre avec la symétrie du commerce situé à gauche ;

Considérant que le commerce proposé participe à la dynamique du quartier et est conforme au bon aménagement des lieux.

Favorable à condition :



- **Supprimer le sticker créant une fausse allège rouge en vitrine ;**
- **Adapter les plans du rez-de-chaussée et de l'entresol en fonction de la situation existante et modifier en conséquence les formulaires (l'annexe I, le formulaire statistique, les formulaires de demande d'avis SIAMU, l'annexe II pour avertir le propriétaire du changement d'utilisation de l'entresol,...) ;**
- **Fournir une photo du nouveau logo mis en place en vitrine ;**

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-102** : modifier les châssis en façade avant / het wijzigen van de raamwerken aan de voorgevel

Rue de la Victoire 176

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Roland Bombeek
N° dossier : PU2021-102 / 13/AFD/1782451

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

DEROGATIONS : sans objet

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 7 logements avec au rez-de-chaussée un commerce et un garage, 2 logements par étage du 1^{er} au 3^e étage et 1 appartement de deux chambres et terrasse au 4^e étage ;

Considérant que la demande vise à modifier les châssis en façade avant et plus précisément :

- Installer des châssis en PVC au lieu de châssis en aluminium ;
- Ajouter des grilles d'aération dans les pièces de séjour ;
- Modifier les divisions de châssis ;

Considérant que la situation de fait (châssis tripartites) ne correspond pas à la situation de droit de 1947 (châssis bipartites), que ces modifications datent certainement de la construction de l'immeuble et que les châssis tripartites sont plus adaptés à l'esthétique de l'immeuble ;

Considérant que les divisions de châssis des grandes baies présentent une intégration peu satisfaisante qu'il convient de revenir à une division tripartite pour ces grandes baies, que cela accentue le caractère vertical du bâtiment et offre une meilleure cohérence à la façade (notamment avec la largeur des baies latérales de l'oriel) ;

Considérant que le matériau proposé est du PVC, que ce matériau induirait des profilés plus imposants (largeur et épaisseur des montants et traverses), qu'il convient dès lors de proposer des châssis métalliques aux profilés les plus fins possible ;

Considérant que la teinte proposée est différente de la teinte en situation de fait, que l'on passe de châssis blanc à des châssis teinte gris moyen RAL 7012, que cette teinte est envisageable sur le principe ;



Considérant que les grilles de ventilation sont de type invisible (intégrées à la bâtée) que ce changement est donc le bienvenu ;

Considérant que le rez-de-chaussée ne fait pas l'objet de la demande ;

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

- **Proposer des divisions tripartites de châssis pour les grandes baies ;**
- **Proposer un matériau métallique aux profilés les plus fins possibles ;**

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

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-260** : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de petite restauration à restaurant et construire une annexe, agrandir le logement de l'étage avec modification du volume et des façades, placer une hotte non domestique et aménager une terrasse / de verandering van gebruik van het gelijkvloerse snackbar naar restaurant met de bouw van een bijgebouw, de uitbreiding van het woning op de bovenverdieping met wijziging van het volume en van de gevels, het inrichting van een niet-huishoudelijke dampkap en van een terras
Chaussée de Waterloo 9

Demandeur / Aanvrager : Crab Club (ONDARA Yoth)
N° dossier : PU2019-260 / 13/AFD/1724033

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 : zones 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 : RCB

Zone de protection : /.

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

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)

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

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

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 ;
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 : petite restauration au rez-de-chaussée, 1 logement au 1er étage ;
Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements des étages et les aménagements du restaurant du rez-de-chaussée avec modification du volume et des façades et aménagement de terrasses ;



Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 25/08/2020 libellé comme suit :

Vu les procès-verbaux de constat d'infraction (réf. : 13-021/15 et 13/25/15) dressés les 19/05/2015 (PV initial), 02/06/2015 (PV rectificatif) et 18/06/2015 (PV subséquent) portant sur la modification du relief du sol, supérieure à 50 cm dans la zone de cour et jardin, la construction d'une plateforme surélevée (remplissage d'un caisson en maçonnerie) et l'abattage de 10 arbres à hautes tiges dans la zone de cour et jardin ;
Considérant que le bien sis aux n° 7-9 a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU 2011-186) délivré en date du 02/04/2015 pour changer la destination de l'immeuble (commerce avec consommation sur place et logement) ;
Considérant que la demande a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme (PU2017-109 refusé en date du 13/12/2018) visant à changer la destination du commerce du n°11 de librairie en restaurant avec vente de produits, changer la destination du commerce du n°7-9 de petite restauration en restaurant, relier les commerces du n°11 et du n°7-9, étendre le commerce au sous-sol, faire des travaux structurels, aménager une terrasse et modifier les aménagements intérieurs et plus précisément :

- *Aménager un restaurant au n° 11 au rez-de-chaussée et au sous-sol avec des liaisons au n° 7-9 dont le rez-de-chaussée est également aménagé en restaurant (perçements dans le mitoyen au rez-de-chaussée et au sous-sol, escalier du sous-sol du n° 11 vers le rez-de-chaussée du n° 7-9, accès au jardin du n° 7-9 via escalier) ;*
- *Aménager une entrée séparée au n° 11 pour le logement des étages avec création d'un escalier ;*
- *Placer une hotte non domestique au n° 11 avec évacuation le long du mitoyen côté n° 7-9 ;*
- *Réaménager le logement des étages du n° 11 ;*
- *Aménager une terrasse sur la toiture plate au 1er étage au n° 11 ;*

Considérant qu'il s'agissait globalement de régulariser la situation de fait existante en 2017, que des travaux supplémentaires nécessitant permis d'urbanisme avaient été exécutés ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements des étages et les aménagements du restaurant du rez-de-chaussée avec modification du volume et des façades et aménagement de terrasses et plus précisément :

- *Changer la destination du commerce du n°7-9 de petite restauration en restaurant*
- *Modifier les aménagements intérieurs du restaurant avec travaux structurels ;*
- *Construire une annexe arrière au rez-de-chaussée pour le restaurant ;*
- *Rehausser l'immeuble de 3 niveaux afin d'y aménager 2 logements ;*
- *Aménager une terrasse sur la toiture de l'extension du restaurant ;*
- *Rehausser la façade et modifier les châssis du rez-de-chaussée et du 1er étage ;*

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020, 2 réclamations ont été introduites portant sur le vis-à-vis, les vues préjudiciables et la prise de lumière qu'induirait la rehausse de l'immeuble et sur les nuisances sonores et olfactives qu'engendreraient l'extension du restaurant ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/11/2019 (pas d'objection majeure, accès à prévoir au 2e étage) ;

Considérant que l'extension du restaurant est envisageable sur le principe, mais que la volumétrie proposée déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture), que son emprise est très importante et densifie l'intérieur de l'îlot déjà fortement dénaturé par les infractions urbanistiques précédentes ;

Considérant que la note explicative remise précise que la dalle de béton recouvrant actuellement la parcelle sera démolie pour retrouver une surface perméable de jardin, que des arbres à hautes tiges seront replantés afin de palier à l'abattage des arbres réalisé, et qu'une zone de potager sera aménagée dans le jardin et sur une partie de la toiture de l'annexe et que toutes les toitures plates seront végétalisées afin de retrouver une zone de cours et jardins plus verdoyantes ;

Considérant toutefois qu'aucune de ces informations ne figure sur les plans projetés remis, qu'il y a lieu de préciser l'emplacement des futurs arbres à hautes tiges et des potagers sur la toiture plate de l'annexe ;

Considérant que les baies intérieures de la partie avant du restaurant sont élargies afin de faciliter la circulation entre les différents espaces, que ces modifications en améliorent la fonctionnalité et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que l'octroi du permis d'urbanisme PU2011-186 était assorti de conditions, à savoir : ne pas exploiter le jardin à des fins commerciales, ni y autoriser l'accès au public, qu'il est dès lors exclu d'utiliser la zone de cours et jardins à des fins commerciales, ni d'y autoriser l'accès au public pour des raisons de nuisances et de désagréments sur les logements environnants ;

Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins et les différents accès depuis la salle de restaurant laissent présager de son accès au public ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager une chambre froide au sous-sol, que la puissance des installations de réfrigération n'est pas précisée et qu'il y a lieu de s'assurer de la nécessité ou non d'introduire un permis d'environnement ;

Considérant que l'accès aux logements des étages est revu de manière à être plus privatif, que la configuration du nouvel escalier est plus rationnelle et permet un encombrement moins important ;

Considérant que la terrasse prévue au 1er étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur), que celle-ci engendre des vues préjudiciables au voisinage ;



Considérant toutefois qu'un espace extérieur est bienvenu pour un logement de 4 chambres, mais que l'emprise de la terrasse devrait être fortement réduite en profondeur afin de limiter son impact ;
 Considérant que l'aménagement d'un logement de 4 chambres de grande taille au 1er et au 2e étage répond 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, mais que 3 des chambres proposées présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
 Considérant que l'aménagement d'un duplex aux 3e et 4e étages nécessite une rehausse très importante du bâtiment, que celle-ci déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;
 Considérant que la 2e chambre du logement présente une superficie insuffisante, qu'il s'agit d'une construction neuve et que cette dérogation n'est, dès lors, pas justifiée ;
 Considérant que la configuration de la terrasse au dernier étage en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et des vues préjudiciables sur le voisinage ;
 Considérant que la configuration du 3e étage permet l'aménagement d'une terrasse plus enclavée à l'impact réduit ;
 Considérant que l'architecture atypique de la façade et sa hauteur anormalement faible rendent une rehausse contemporaine de l'immeuble envisageable, mais que la volumétrie proposée est trop importante et ne s'intègre pas harmonieusement dans le cadre bâti environnant, que cette volumétrie est en outre fortement alambiquée ;
 Considérant en conclusion de tout ce qui précède que le projet s'écarte 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 16/11/2020, que la demande modifiée visait à changer l'utilisation du rez-de-chaussée de petite restauration à restaurant et construire une annexe, agrandir le logement de l'étage avec modification du volume et des façades, placer une hotte non domestique et aménager une terrasse ;

Considérant que cette deuxième version a fait l'objet d'un avis favorable sous condition de la commission de concertation émis en séance du 09/03/2021 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, 7 réclamations ont été introduites portant sur :

- une opposition à la rehausse du mur mitoyen de 1,38m pour la construction de l'extension du rez-de-chaussée ;
- l'obturation de la vue et de la lumière qu'engendrerait une rehausse du bâtiment sur la propriété formant angle entre l'avenue de la Porte de Hal et la Chaussée de Waterloo ;
- les vues que pourraient engendrer la terrasse du 1er étage sur l'intérieur de l'îlot ;
- les nuisances sonores et olfactives que pourraient engendrer le doublement de la capacité du restaurant ;
- la crainte que le jardin soit accessible au public du restaurant et engendre des nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;
- l'incohérence entre le permis déposé pour le n°11 Chaussée de Waterloo incluant une liaison avec le n°9 et le présent permis ;

Considérant que par rapport à la version précédente un seul logement est maintenu aux étages, que la rehausse de l'immeuble a été diminuée en conséquence et présente une volumétrie conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'agrandissement du logement existant permet d'y aménager un appartement de 4 chambres de taille généreuse et aux aménagements intérieurs qualitatifs, répondant à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

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

Considérant que l'expression de la rehausse en façade avant se fait dans la continuité de la composition des baies du rez-de-chaussée, que l'architecture atypique de la façade en permet une expression contemporaine constituée de larges baies vitrées, que la hauteur de la rehausse et la volumétrie de la toiture permettent au bâtiment de s'intégrer de manière satisfaisante dans le bâti environnant ;

Considérant que l'extension du restaurant au rez-de-chaussée a été limitée en profondeur et permet d'augmenter considérablement la capacité d'accueil du restaurant en ayant un impact limité sur le voisinage ;

Considérant que seul l'escalier extérieur menant du restaurant au jardin est encore dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que son emprise est limitée et présente un impact négligeable sur le voisinage ;



Considérant que la note explicative remise précise qu'il est toujours prévu de démolir la dalle de béton recouvrant actuellement la parcelle pour retrouver une surface perméable de jardin, que cette modification est bienvenue ;

Considérant qu'il n'est toutefois plus prévu de replanter des arbres à hautes tiges afin de palier à l'abattage des arbres réalisés, qu'il y aurait lieu de proposer des mesures de replantation ;

Considérant que les plans indiquent que la zone de cours et jardins sera inaccessible au public, qu'il y aura lieu d'y veiller afin d'éviter toute nuisance sonore dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'emprise de la terrasse sur la toiture plate de l'extension a été réduite en profondeur et en largeur afin de se conformer au Code Civil en matière de vues directes, qu'un retrait de plus de 1,90m est prévu vers la propriété mitoyenne du n°5 ;

Considérant qu'il est prévu de végétaliser les zones de retrait, que ces aménagements permettent de retrouver une zone de cours et jardins plus verdoyante ;

Considérant toutefois que la hauteur de l'extension prévue nécessite une rehausse mitoyenne conséquente du mur mitoyen vers la propriété du n°5, que cette dernière présente déjà une zone de cours et jardins enclavée et que l'impact de la rehausse n'est dès lors pas négligeable ;

Considérant qu'une réduction de la hauteur de l'extension permettrait de limiter la hauteur mitoyenne, qu'un escalier extérieur d'une largeur limitée pourrait être prévu depuis le séjour au 1er étage afin d'accéder à la terrasse ;
 Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet modifié propose des aménagements intérieurs et extérieurs plus qualitatifs, une expression architecturale plus sobre et une volumétrie moins importante et répond de la sorte de manière satisfaisante au bon aménagement des lieux ;

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

- **Limiter la hauteur de l'extension au rez-de-chaussée à une hauteur sous plafond de maximum 3m ;**
- **Proposer des mesures de replantation afin de compenser l'abattage des arbres réalisés ;**
- **Veiller à limiter les nuisances sonores et autres de la cheminée ;**
- **Ne pas utiliser la zone de cours et jardins à des fins commerciales, ni y autoriser l'accès au public pour des raisons de nuisances et de désagréments sur les logements environnants ;**
- **Ne pas construire d'escalier pour accéder au jardin mais prévoir un dispositif léger ou amovible et un garde-corps au droit de la baie ;**

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un deuxième projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 12/05/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée de petite restauration à restaurant et construire une annexe, agrandir le logement de l'étage avec modification du volume et des façades, placer une hotte non domestique et aménager une terrasse ;

Considérant que par rapport à la version précédente, la volumétrie de l'extension du restaurant au rez-de-chaussée a été revue afin de présenter deux hauteurs sous plafond différentes ;

Considérant que la partie de l'extension vers le n°5 présente une hauteur sous plafond de 3m, conformément à la condition de la commission de concertation, que cette modification permet de supprimer la rehausse du mitoyen initialement prévue et la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'elle engendrait ;

Considérant qu'une hauteur sous plafond de 4,30m est maintenue sur la partie de l'extension vers le n°11, qu'au vu de la profondeur et de la hauteur de l'annexe voisine la volumétrie projetée ne présente pas d'impact sur cette dernière, que le retrait par rapport au n° 5 rend l'impact de ce côté négligeable ;

Considérant que la proposition volumétrique permet au logement des étages de conserver un accès de plain-pied à la terrasse au 1^{er} étage depuis le séjour et en facilite l'usage ;

Considérant que le retrait de la terrasse vers le n°5 a été augmenté de 1,90m à 3m afin de limiter les vues sur cette propriété ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un dispositif limitant les vues obliques vers la parcelle de gauche

Considérant qu'il est prévu de placer un caisson présentant une isolation acoustique autour du conduit d'évacuation de la hotte du restaurant ;

Considérant que l'escalier d'accès au jardin depuis le restaurant est indiqué comme « amovible », qu'un garde-corps est représenté au droit des baies et qu'il est mentionné sur les plans que le jardin ne sera pas accessible au public ;



Considérant que des plantations de type arbustives (haie le long du mur mitoyen arrière, plantation d'un laurier du Portugal) sont proposées afin de compenser l'abattage des 10 arbres à haute tige réalisés, que l'aménagement proposé est adapté à la configuration des lieux (surfaces disponibles et arbres existants) ;

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

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

- **Prévoir un dispositif limitant les vues obliques vers la parcelle de gauche**

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

Point 13.

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

Rue Alfred Cluysenaar 29

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

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

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

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

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

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)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses :

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



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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-261) visant à modifier le nombre et la répartition des logements et le volume et aménager des terrasses et plus précisément :

- Diviser l'unifamiliale en 4 logements : un duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée/sous-sol, 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage, 1 logement de 1 chambre au 2^e étage, 1 studio au 3^e étage ;
- Modifier les châssis en façade avant ;
- Construire une lucarne
- Aménager une terrasse au rez-de-chaussée et au 3^e étage ;
- Fermer la cour basse au sous-sol (volume rangement) ;
- Rehausser la façade arrière au 3^e étage ;
- Placer des évacuations de chaudières en façade arrière ;

Considérant que ce permis a été refusé en date du 22/10/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
 - 1 duplex de 2 chambres au sous-sol arrière / rez-de-chaussée
 - 1 appartement de 1 chambre au 1^{er} étage
 - 1 duplex de 2 chambres au 2^e et au 3^e étage
- Rehausser la façade arrière d'un étage ;
- Aménager une terrasse au 3^e étage ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : aménager un escalier interne au sein du duplex inférieur, élargir la baie de la façade arrière de la chambre du sous-sol ;

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

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/04/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la version initiale du PU2016-261 prévoyait 5 logements au sein de l'immeuble, que la version modifiée suivant l'article 126/1 du CoBAT en prévoyait 4, que la présente demande diminue le nombre de logements à 3 ;

Considérant que les pièces de séjour présentent un éclairage insuffisant et dérogent à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'Urbanisme ;

Considérant la faible qualité spatiale des pièces de vie proposées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (espaces de séjour étriqués, cloisonnements des sanitaires et placement d'un escalier pour le duplex inférieur induisant des espaces de cuisine résiduels) ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet d'améliorer considérablement l'habitabilité de la chambre et du bureau sous combles, que ces pièces de vie présentent toutefois également un déficit d'éclairage ;

Considérant que la terrasse aménagée au 3^e étage déroge à l'article 4 (profondeur dépassant de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond), mais que sa profondeur a toutefois été revue afin de s'aligner au profil mitoyen le plus profond, que la hauteur du mitoyen de gauche et de son retrait par rapport au mitoyen de droite permettent de limiter les vues potentielles sur les propriétés voisines ;

Considérant que la chambre au sous-sol présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à sa bonne habitabilité, que malgré que la terrasse du rez-de-chaussée soit supprimée et que seul un balcon limité à 98cm de profondeur et permettant l'accès au jardin depuis le séjour soit maintenu et que la baie de la chambre du sous-sol en façade arrière est agrandie, l'enclavement de cette chambre au sous-sol présente un éclairage peu qualitatif ;

Considérant que le bureau aménagé au sous-sol dans l'annexe présente également une hauteur sous plafond insuffisante ainsi qu'un éclairage insuffisant, que cette pièce se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie ;



Considérant qu'une zone plantée est rétablie le long des murs mitoyens de la cour existante, que celle-ci permet une végétalisation bienvenue de cette zone minéralisée et densément construite ;

Considérant que des rangements privés pour chacun des logements sont aménagés sur les paliers en façade avant, qu'un local commun de taille généreuse est prévu au sous-sol avant ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que, bien que la densité de logements au sein de l'immeuble ait été diminuée par rapport aux projets précédents, la configuration de l'unifamiliale se prête peu à une division en 3 unités de logement comme en témoignent les nombreuses et systématiques dérogations aux normes d'habitabilité des pièces de vie à chaque étage et les espaces de séjour peu qualitatifs résultant de cette division ;

Considérant la typologie et configuration marquée de maison unifamiliale, que la configuration des lieux rend un projet de division difficile ;

Considérant dès lors que le projet modifié ne répond pas suffisamment au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis de la façade avant, actuellement en PVC, par des châssis en bois blanc reprenant les caractéristiques d'origine, qu'au vu de la valeur patrimoniale de la façade ces modifications sont bienvenues ;

Considérant cependant l'absence d'information quant à l'existence d'un sgraffite entre les deux châssis de la cage d'escalier, qu'il y aurait lieu de s'assurer le cas échéant de sa restauration ;

Considérant enfin que la corniche d'origine a été supprimée et remplacée par une corniche en bois simplifiée appauvrissant la qualité architecturale de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de retrouver les caractéristiques d'origine ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et de leurs évacuations, que celles-ci semblent être évacuées dans le corps de cheminée existant à l'arrière de l'annexe, que cette situation est susceptible d'engendrer des nuisances olfactives et de nuire à la qualité de l'air de l'intérieur de l'ilot et qu'il y aurait lieu de se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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