



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 06 juillet 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 06 juli 2021**

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitterschap :

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme/ Stedenbouw: Mme. Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mme. Debouche

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - BRUXELLES MOBILITÉ / GEWESTELIJK
OVERHEIDSDIENST BRUSSEL - BRUSSEL MOBILITEIT : /**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - PERSPECTIVE / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST
BRUSSEL - PERSPECTIVE : /**



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-103 : modifier le volume avec rehausse de toiture, les aménagements intérieurs avec travaux structurels au +2, +3 et combles, la façade avant et créer une terrasse sur toiture plate / het wijzigen van het volume met dakuitgebouw, de binnen inrichtingen met structurele werken op de +2, +3 en op zolder, de voorgevel en het bouwen van een terras op platte dak : Avenue du Parc 86</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Felipe Vergara et Mme Perrine Duffaure</p>
Point 3. 09:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-90 : modifier le nombre et la répartition des logements et créer des terrasses en façade arrière aux 1er et 2ème étages / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en het bouwen van terrassen aan de achtergevel op de 1ste en de 2de verdiepingen : Chaussée de Charleroi 231</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jean Fadi</p>
Point 4. 10:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-119 : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade avant et créer une terrasse sur toiture plate / het wijzigen van het volume, de binneninrichtingen met structurele werken, de voorgevel, en het bouwen van een terras op een platte dak : Rue d'Ecosse 29</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Didier Borg</p>
Point 5. 10:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-191 : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de begane grond van handel tot woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, het volume en de gevel : Chaussée de Forest 181A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Dominique BOOTSMA</p> <p>05/01/2021</p>
Point 6. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-42 : changer la destination d'un commerce à un équipement d'intérêt collectif, modifier le nombre de logement, l'aménagement intérieur avec travaux structurels, démolir une partie du bâti et modifier la façade avant et arrière / het veranderen van de bestemming van een handel naar een voorziening van algemeen belang, het wijzigen van het aantal woningen, de binneninrichting met structurele werken, het afbreken van een deel van het gebouw en het wijzigen van de voorgevel en de achtergevel : Avenue Fonsny 91</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CEMôme - A.S.B.L.</p>
Point 7. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-48 : changer l'utilisation d'un commerce en restaurant, placer une hotte non domestique et une enseigne, couvrir la cour et modifier la façade / het wijzigen van het commercieel gebruik restaurant, het inrichting van een niet-huishoudelijk afzuigkap en van een uithangbord, de dekking van de binnenplaats en het wijziging van het voorgevel : Chaussée de Waterloo 316</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : LA SIRENE BLEUE (Cavallaro)</p>
Point 8. 11:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-30 : modifier le volume, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse dans une maison unifamiliale / het wijzigen van het volume, het inrichting van structurele werken en van een terras in een eengezinswoning : Rue de Bosnie 5</p>



	<u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Hughes GODEFROID
Point 9. 13:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-101 : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement et son volume, modifier le volume de liaison entre le bâtiment du milieu et le bâtiment avant et modifier la façade avant / het wijzigen van de bestemming van de achtergebouw van werkplaats tot woning en van het volume, het wijzigen van het aansluitvolume tussen de middelgebouw en de voorgebouw en het wijzigen van de voorgevel : Rue du Fort 78 <u>Demander / Aanvrager</u> : CDN IMMO - Monsieur Delaveux Nicolas - S.P.R.L.
Point 10. 14:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-72 : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels au sous-sol, rez-de-chaussée et +1 / het wijzigen van het volume en de binnen inrichtingen met structurele werken op kelder, gelijkvloers en +1 : Rue Berckmans 32 <u>Demander / Aanvrager</u> : Messieurs Laurent et Claude DORMONT - DEPASQUALE
Point 11. 14:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-144 : placer une hotte non domestique et changer l'utilisation du snack-bar au rez-de-chaussée en restaurant / het verandering van het gebruik van het snack-bar op het gelijkvloers tot restaurant en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap : Parvis Saint-Gilles 49A <u>Demander / Aanvrager</u> : CIPIACE - S.P.R.L.
Point 12. 14:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-60 : modifier le volume, les aménagements intérieurs et la façade du logement des étages avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume, de binneninrichtingen met structurele werken en de voorgevel van de woning van de verdiepingen en de inrichting van een terras : Rue Jourdan 148 <u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Axel NEEFS
Point 13. 15:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-117 : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant et placer une hotte non domestique / de verandering van het gebruik van de begane grond van handel tot restaurant en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap : Rue de l'Hôtel des Monnaies 168 <u>Demander / Aanvrager</u> : Kool Chou - S.R.L.
Point 14. 15:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-143 : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels, aménager une terrasse et modifier la façade / het wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume met structurele werken, het inrichting van een terras en het wijziging van de voorgevel : Rue Africaine 74 <u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Sandrine Hanrez 15/12/2020
Point 15. 16:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2021-12 : Créer une sortie de secours en façade avant des bureaux de la SNCB / creëren van een nooduitgang in de voorgevel van de NMBS-kantoren : Avenue de la Porte de Hal 40 <u>Demander / Aanvrager</u> : SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES - S.A.



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 **PU2021-103** : modifier le volume avec rehausse de toiture, les aménagements intérieurs avec travaux structurels aux +2, +3 et combles, la façade avant et créer une terrasse sur toiture plate / het wijzigen van het volume met dakuitgebouw, de binnen inrichtingen met structurele werken op de +2, +3 en op zolder, de voorgevel en het bouwen van een terras op platte dak
Avenue du Parc 86

Demander / Aanvrager : Monsieur Felipe Vergara et Mme Perrine Duffaure
 N° dossier : PU2021-103 / 13/AFD/1782468

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : le bien se situe dans le périmètre du Règlement d'urbanisme zoné « Quartier Hôtel de Ville ».

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art.126 §11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 3 appartements répartis comme suit : caves au sous-sol, 1 logement au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement au 2^e étage et mansardes et grenier au 3^e étage et sous combles ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume avec rehausse de toiture, les aménagements intérieurs avec travaux structurels aux 2^e, 3^e et combles, la façade avant et créer une terrasse sur la toiture plate au 3^e étage et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs au 2^e, 3^e étage et combles pour créer un triplex 4 chambres ;
- Aménager une chambre, une salle de douche et un bureau en mezzanine sous combles ;
- Fermer l'annexe en façade arrière ;



- Supprimer un escalier pour en créer un nouveau entre le 3^{ème} étage et les combles ;
- Placer des fenêtres de toit dans le versant avant de la toiture ;
- Rehausser la toiture en façade arrière ;

Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 ;

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

Considérant que la chambre 3 au 2^e étage présente une dérogation à l'article 10 du Titre II (surface éclairante) au Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que l'escalier entre le 3^e étage et combles est supprimé, qu'un nouvel accès vers les combles est créé dans la continuité de la cage d'escalier existante, que cela permet dès lors de libérer l'espace traversant pour le séjour/cuisine, que cette suppression est donc la bienvenue ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate au 3^e étage est conforme aux normes du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'au vu de sa situation enclavée entre les deux bâtiments voisins, celle-ci ne risque pas d'engendrer de nuisances sonores ni visuelles sur l'intérieur d'îlot, et que cela permet au triplex 4 chambres de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que ce nouvel aménagement en triplex de 4 chambres rencontre ainsi la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que la fermeture de la courette avec WC en façade arrière ne soulève pas de remarque ;

Considérant le placement de fenêtres de toit dans le versant avant de la toiture engendre une dérogation à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier Hôtel de Ville" car les 4 fenêtres de toit de gauche ne sont pas alignées aux travées existantes en façade avant, que toutefois ceux-ci sont alignés aux travées du rez-de-chaussée et qu'elles sont peu visibles depuis l'espace public ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que les châssis seront remplacés à l'identique ;

Considérant que l'architecte transmet en séance des photos intérieures ; que le 2^e étage présente des décors patrimonieusement intéressants qu'il y a lieu de conserver ;

Considérant que l'aménagement de pièces de vie sous combles engendre une rehausse de toiture en façade arrière, que celle-ci est toutefois conforme aux normes du Règlement régional d'urbanisme, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant en conclusion que le projet répond au bon aménagement des lieux ;

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

- Respecter strictement les caractéristiques d'origine des châssis en façade avant ;
- Conserver les décors intérieurs au 2^e étage (cheminées et manteaux des pièces principales, moulures, ...) et prévoir des cloisons basses pour les sanitaires et dans la pièce commune.

Les dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU et à l'article 22 du RCUZ sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-90** : modifier le nombre et la répartition des logements et créer des terrasses en façade arrière aux 1er et 2ème étages / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en het bouwen van terrassen aan de achtergevel op de 1ste en de 2de verdiepingen

Chaussée de Charleroi 231

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean Fadi
N° dossier : PU2021-90 / 13/AFD/1780886



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, 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 :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 « » approuvé en date du

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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et créer des terrasses en façade arrière aux 1^{er} et 2^e étages et plus précisément :

- Aménager 2 appartements dont un appartement deux chambres, et un appartement une chambre ;
- Créer une terrasse au 1^{er} étage ;
- Créer une terrasse au 2^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 ;

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

Considérant que chaque logement possède des espaces de rangement en cave et un accès aux compteurs par les communs ;

Considérant que le séjour/cuisine du logement au 1^{er} étage situé en façade avant présente une dérogation à l'article 10 (surface éclairement) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et est compensée par la superficie et la hauteur sous plafond généreuse (3,40m), que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la terrasse au 1^{er} étage est conforme aux normes du Règlement régional d'urbanisme, celle-ci n'a qu'un impact limité (terrasse enclavée) sur le voisinage et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que la chambre 1 du logement au 1^{er} étage présente une dérogation à l'article 10 (surface éclairement) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est importante (7,65m² de surface d'éclairement au lieu de 15,24m²), qu'il convient dès lors d'agrandir la baie afin de supprimer de la sorte ladite dérogation ;

Considérant que la chambre 2 du logement au 1^{er} étage présente une dérogation à l'article 10 (surface éclairement) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est néanmoins mineure, et qu'au vu de la configuration de la chambre il est difficile d'agrandir la baie, cette dérogation est dès lors acceptable ;



Considérant que le salon/salle à manger du logement au 2^e étage présente une dérogation à l'article 10 (surface éclairage) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il est toutefois envisageable d'agrandir la baie en façade arrière afin de supprimer ladite dérogation ;

Considérant que le mur mitoyen dans la salle de douche au 2^e étage est creusé pour le placement d'un radiateur ; que cette situation est contraire aux règles de l'art et accessoirement au Code civil ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 2^e étage sur toiture plate, au vu de sa situation enclavée celle-ci, n'a qu'un impact limité sur le voisinage et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que la façade avant ne fait pas l'objet de la demande, que celle-ci est toutefois en situation irrégulière et devra donc être régularisée par ailleurs ;

Considérant en conclusion que la division de la maison unifamiliale en deux logements répond au bon aménagement des lieux et présente un aménagement rationnel et fonctionnel ;

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

- **Agrandir la baie de la chambre 1 du logement au 1^{er} étage pour répondre aux normes du Règlement régional d'urbanisme (article 10 du Titre II) ;**
- **Agrandir la baie du séjour du logement au 2^e étage pour répondre aux normes du Règlement régional d'urbanisme (article 10 du Titre II) ;**
- **Supprimer l'encoche dans le mur mitoyen au 2^e étage et conserver le mur mitoyen en dur sur toute son épaisseur.**

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

Les dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU (pour le séjour 1^{er} étage et la chambre 2 du logement au 1^{er} étage) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-119** : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade avant et créer une terrasse sur toiture plate / het wijzigen van het volume, de binneninrichtingen met structurele werken, de voorgevel, en het bouwen van een terras op een platte dak
Rue d'Ecosse 29

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Didier Borg
N° dossier : PU2021-119 / 13/AFD/1783960

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

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

RCU :

Zone de protection :

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.4 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.10 (superficie nette éclairante)

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Règlement Communal sur les Bâtisses :

Art.62 (cheminées)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade avant et créer une terrasse sur toiture plate et plus précisément :

- Démolir sans reconstruire l'annexe WC ;
- Modifier la teinte et la division des châssis ;
- Supprimer des cloisons, ouvrir des baies, créer une mezzanine ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 ;

Considérant que l'aménagement des caves en salle de cinéma ainsi qu'en bureau engendre une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois faible (2,43m de hauteur au lieu de 2,50m) et inhérente à la configuration d'origine des caves, que le bureau est situé en façade côté jardin et qu'il présente une surface éclairante compensatoire ;

Considérant que le bureau est accessoire au logement, que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant toutefois que la salle de cinéma déroge également à l'éclairage, que ce local ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie ;

Considérant que les travaux structurels effectués au rez-de-chaussée ont pour objectif d'ouvrir l'espace de séjour et d'en améliorer les qualités spatiales ;

Considérant que la mezzanine entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il ne s'agit pas d'une pièce principale et que la dérogation est faible (2,41m au lieu de 2,50m), que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la terrasse et l'escalier au rez-de-chaussée présente une dérogation à l'article 4 (profondeur de construction) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, mais que toutefois ce dispositif n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances vers les propriétés voisines ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2^e étage, au vu de sa situation enclavée entre les deux bâtiments voisins, ne risque pas de générer des nuisances vers les propriétés voisines, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que l'aménagement de la chambre au 2^e étage en façade à rue présente une dérogation à l'article 10 (surface éclairage) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que l'évacuation de cheminées présente une dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage / les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins, qu'il y a lieu de s'y conformer ;



Considérant qu'il s'agit d'un immeuble présentant des qualités patrimoniales très intéressantes (façade, décors intérieurs), qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant que la représentation de la façade à rue montre des modifications par rapport à sa situation d'origine et en dénature et appauvrit l'expression ;

Considérant que la teinte gris anthracite proposée pour les châssis bois en façade avant est trop foncée et induirait une atténuation dommageable des reliefs ;

Considérant qu'il y a lieu d'uniformiser la teinte des châssis et de la corniche en façade avant ;

Considérant que le dessin de la façade avant n'est pas clair, que le soubassement en pierre bleue n'est pas conforme aux plans d'origines, qu'il y a lieu de ne pas le modifier ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée ne répond pas aux caractéristiques d'origine, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant en conclusion que le projet répond au bon aménagement des lieux, qu'il permet de conserver et de rénover une maison unifamiliale, qu'il convient toutefois d'effectuer certaines modifications en façade avant afin de se conformer aux caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures nécessaires en cas de présence d'amiante ;

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade avant ;**
- **Ne pas modifier le soubassement ni le parement en façade avant ;**
- **Conserver et restaurer les décors intérieurs (moultures, portes, cheminées et manteaux de cheminées...) et fournir un reportage photographique complet identifiant ces éléments ;**
- **Proposer une couleur plus claire, soit gris clair, soit vert tel qu'existant pour les châssis en façade avant ;**
- **Uniformiser la couleur des châssis et de la corniche en façade avant ;**
- **Ne pas aménager de pièce de vie dans la pièce avant au sous-sol**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestres et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (reportage photo et référence RAL pour la couleur des châssis).

Les dérogations aux articles 4 du titre I et 4 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-191** : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de begane grond van handel tot woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, het volume en de gevel

Chaussée de Forest 181A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Dominique BOOTSMA

N° dossier : PU2020-191 / 13/AFD/1761868

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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



le long d'un espace structurant
 PPAS :Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS)..
 RCU :
 Zone de protection :

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de la prescription 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.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble avant avec un commerce, 3 logements de 3 chambres, 1 logement de 1 chambre et un bâtiment arrière avec un atelier à tous les étages ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 05/01/2021 libellé comme suit :

...

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/11/2020 au 14/12/2020 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/12/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que l'espace avant du rez-de-chaussée se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie (séjour mono orienté, une seule source d'éclairage naturel, peu de possibilité de ventilation, pas de connexion à la cour intérieure, accès au logement peu approprié et vis-à-vis par rapport à la rue compromettant l'intimité) ;

Considérant de plus que l'apport en éclairage naturel de ce séjour est insuffisant et déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation nuit à sa bonne habitabilité ;

Considérant la situation du bien dans un pôle commercial local, que le changement de destination nuit à l'animation de la rue en rompant la continuité des rez-de-chaussée commerciaux, que la situation de l'immeuble sur un carrefour de plusieurs rues n'est pas propice à l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aménagement des chambres dans le bâtiment arrière est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et permet une utilisation efficace de l'espace que la distance existante entre les deux bâtiments (environ 8m) permet de limiter le vis-à-vis ;

Considérant cependant que cette disposition ne compense pas la faible qualité des pièces de vie en façade à rue ;

Considérant que la démolition de la couverture de cour est bienvenue, que la construction d'un nouveau volume de liaison enclave cependant l'intérieur de l'îlot déjà très densément construit ;



Considérant de plus que l'aménagement de la cour déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle ne comporte pas au moins 50% de surfaces perméables, qu'il y aurait lieu de proposer une amélioration des qualités végétales de la zone de cours et jardins ;

Considérant également que le volume de circulation reliant le bâtiment avant et arrière présente une hauteur sous plafond insuffisante sur une partie de sa surface et déroge de la sorte à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant enfin que le caisson à volet placé en façade présente une intégration peu harmonieuse et nuit à la qualité architecturale de la devanture, qu'il y aurait lieu de prévoir un caisson à volet intérieur ;

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 20/04/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Modifier la destination du rez-de-chaussée : de commerce à logement de 2 chambres ;
- Modifier le volume : Démolir la toiture de cour intérieure partiellement pour créer un patio et construire un volume connectant le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;
- Modifier les aménagements intérieurs : réaliser un nouveau cloisonnement, créer des pièces de vie, organiser l'espace pour le logement ;
- Modifier la façade : modifier le châssis de la façade au rez-de-chaussée

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/06/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que par rapport à la version précédente, l'aménagement des espaces de séjour en rez-de-chaussée du bâtiment avant n'améliore guère la question de l'intimité en relation à la rue dans la mesure où l'espace de rééducation reste peu compatible à un rapport direct à l'espace public et le positionnement centré en plan des espaces de vie ne permet pas une organisation rationnelle de l'espace ;

Considérant que le rez-de-chaussée est quasiment de plain-pied avec la voirie ;

Considérant la typologie de commerce de la devanture de ce rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la construction du volume de connexion entre le bâtiment avant et arrière dépasse en profondeur les constructions voisines les plus profondes et contribue à conserver la forte densité en intérieur d'îlot ;

Considérant que la chambre et le bureau du bâtiment arrière dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la lumière naturelle entrante n'est pas suffisante, qu'au vu des dimensions réduites de la chambre cela n'est pas acceptable et que le bureau étant sous combles ne reçoit également pas les bonnes conditions de luminosité ;

Considérant que le remplacement du châssis de la vitrine en façade offre des vues directes depuis l'espace public vers l'intérieur du logement, que cela compromet toujours l'intimité ;

Considérant la situation du bien dans un pôle commercial local, que le changement de destination nuit à l'animation de la rue en rompant la continuité des rez-de-chaussée commerciaux, que la situation de l'immeuble sur un carrefour de plusieurs rues n'est pas propice à l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée de plain-pied ;

Considérant que ce rez-de-chaussée fait partie d'un complexe immobilier s'étendant sur 2 immeubles (logements des étages, qu'un réaménagement complet du rez-de-chaussée sur les 2 immeubles permettrait à la fois de maintenir un espace commercial exploitable en façade avant, d'améliorer l'accès aux logements des étages, de réorganiser les espaces arrière de manière plus rationnelle et permettrait d'offrir la possibilité d'y aménager un logement PMR plus qualitatif ; (RDC et/ou étage avec ascenseur)



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

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-42** : changer la destination d'un commerce à un équipement d'intérêt collectif, modifier le nombre de logement, l'aménagement intérieur avec travaux structurels, démolir une partie du bâti et modifier la façade avant et arrière / het veranderen van de bestemming van een handel naar een voorziening van algemeen belang, het wijzigen van het aantal woningen, de binneninrichting met structurele werken, het afbreken van een deel van het gebouw en het wijzigen van de voorgevel en de achtergevel

Avenue Fonsny 91

Demandeur / Aanvrager : CEMôme - A.S.B.L.

N° dossier : PU2021-42 / 13/AFD/1776132

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS :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) « PPA N° 1 QUARTIER DE L'AVENUE FONSNY II », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Abrog. Part » en date du 13/01/2005..

RCU :

Zone de protection :

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 dérogation à 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)

Considérant que le bien se situe en zone mixte et 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 ;

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

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

Considérant que la demande vise à changer la destination d'un commerce à un équipement d'intérêt collectif, modifier le nombre de logement, l'aménagement intérieur avec travaux structurels, démolir une partie du bâti et modifier la façade avant et arrière et plus précisément :

- Créer un local associatif pour activité extrascolaire au rez-de-chaussée ;
- Aménager 2 appartements répartis comme suit :
 - o 1 appartement 1 chambre au 1^{er} étage ;
 - o 1 appartement 2 chambres aux 2^e, 3^e étages et combles
- Démolir les deux volumes d'annexes pour reconstruire un volume ;
- Créer un balcon au 2^e étage en façade arrière ;



- Ajouter un chien assis au 3^e étage en façade arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, 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 rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif est acceptable et conforme aux prescriptions de la zone du Plan régional d'affectation du sol, le bien étant situé en zone mixte, les conditions locales permettent l'affectation d'équipement d'intérêt collectif (prescription 3.4) ;

Considérant qu'il s'agit de l'ASBL CEMôme, chargée de l'accueil extrascolaire pour les jeunes de Saint-Gilles, que le local en question ne sera utilisé que pour l'équipe logistique, que ce type de fonction n'est pas de nature à générer des nuisances préjudiciables au voisinage et à la fonction de logement ;

Considérant toutefois que toutes les mesures doivent être prises afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, ...) ;

Considérant la division en deux logements dont un appartement une chambre et un duplex 2 chambres, que celle-ci est envisageable sur le principe et rencontre ainsi la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que les logements proposés répondent aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'ils répondent dès lors au bon aménagement des lieux ;

Considérant la démolition des volumes annexes en intérieur d'îlot pour reconstruire un volume de même dimension engendre une dérogation à l'article 4 (construction au-delà des $\frac{3}{4}$ de la surface de la parcelle) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu de son alignement par rapport à l'annexe au numéro 92 et de son retrait en profondeur par rapport à l'annexe du numéro 90, son impact sur les propriétés voisines est limité, cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de végétaliser la toiture plate résiduelle du volume annexe afin de compenser sa profondeur ;

Considérant que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs et que chaque logement et le local associatif possèdent des espaces de rangement en cave ainsi qu'un local à vélo ;

Considérant la création d'une terrasse au 2^e étage sur le volume d'annexe, que celle-ci permet au logement deux chambres de bénéficier d'un espace extérieur, qu'au vu de sa situation enclavée son aménagement ne permet pas de vue préjudiciable sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant la création d'un chien assis dans le versant arrière de la toiture permettant d'améliorer l'habitabilité des pièces sous combles, que celui-ci est conforme à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et que son impact est limité ;

Considérant que les fenêtres au 1^{er} étage en façade avant ne présentent pas d'allèges pleines et que la fenêtre de cave présente des briques de verre, que cela ne répond pas aux caractéristiques d'origine, qu'il y a lieu de mettre des fenêtres avec allèges pleines et de remplacer les briques de verre de la fenêtre du sous-sol par un châssis et de maintenir la grille existante ; :

Considérant que la zone de cour et jardin est complètement imperméabilisée ; qu'il y a lieu d'envisager une compensation à cette situation

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

- Végétaliser la toiture plate résiduelle du volume annexe ;
- Prévoir des fenêtres avec allège pleine pour les baies du 1^{er} étage et un châssis pour la baie du sous-sol en maintenant la grille existante ;
- Proposer une compensation à l'imperméabilisation complète de la zone de cour et jardin.

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

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-48** : changer l'utilisation d'un commerce en restaurant, placer une hotte non domestique et une enseigne, couvrir la cour et modifier la façade / het wijzigen van het commercieel gebruik restaurant, het inrichting van een niet-huishoudelijk afzuigkap en van een uithangbord, de dekking van de binnenplaats en het wijziging van het voorgevel

Chaussée de Waterloo 316

Demandeur / Aanvrager : LA SIRENE BLEUE (Cavallaro)

N° dossier : PU2019-48 / 13/AFD/1703317

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS :.

RCU : Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'hôtel de ville »

Zone de protection :

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

application de la prescription 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)

dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)

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 VI :

Art.36 §1 2° (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)

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

Art. 15 (Généralités)

Art. 20 (Vitrines)

Art. 42 (Enseignes et dispositifs publicitaires)

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 46A (Enseignes et publicités)

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 et 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 dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée, logement unifamilial aux étages ;



Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en restaurant, placer une hotte non domestique et une enseigne, couvrir la cour et modifier la façade ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/04/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la note explicative précise qu'il s'agira d'un restaurant italien, que la capacité proposée (une dizaine de place) permet de limiter les nuisances sonores pouvant nuire à la qualité de vie du voisinage, que les horaires ne sont cependant pas précisés et que, de manière générale il y a lieu de prendre toutes les mesures visant à limiter les nuisances (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation phonique, ...) ;

Considérant également que le logement des étages dispose d'une entrée privative, que cette configuration permet d'éviter le passage de la clientèle dans les espaces communs ;

Considérant toutefois que l'accès aux sanitaires se fait par les communs des logements ; que cette situation est porteuse de nuisances pour les logements ;

Considérant accessoirement que les documents administratifs fournis (annexe I, formulaire statistique) indiquent 3 logements aux étages au lieu du logement unifamilial, que cette division ne fait pas l'objet de la présente demande et qu'il y a lieu de corriger lesdits documents en conséquence ;

Considérant la situation du bien en zone d'habitation et hors liseré de noyau commercial, qu'il est prévu de couvrir la cour arrière afin d'y aménager la cuisine du restaurant, que cette dernière se situe au-delà de la profondeur maximale autorisée par l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle) et est dès lors considérée comme situé en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors l'application de la prescription générale A.0.6. du PRAS qui prévoit que les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité, et la prescription particulière B.2.5 du PRAS applicable à cette zone stipulant que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que la condition de la prescription particulière B.2.5 du PRAS n'est, en l'espèce, pas remplie ;

Considérant qu'il est prévu de placer un conduit pour une hotte non domestique le long de la façade arrière, que ce dernier se situe dans la profondeur autorisée par l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et débouche à 2,20m au-delà de la corniche de la toiture principale, conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant l'absence d'information quant à l'emplacement de la motorisation de la hotte, qu'il y aura lieu de la prévoir à l'intérieur du volume bâti afin de limiter les nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la vitrine a été remplacée par une menuiserie en PVC de ton blanc sans respect des divisions d'origine en dérogation aux articles 15 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que les photos fournies laissent apparaître que le soubassement en pierre bleue et l'enduit du rez-de-chaussée (blanc à l'origine) ont été peints en bleu foncé, que ces modifications appauvrissent l'architecture de la façade ;

Considérant qu'il apparaît également qu'un panneau horizontal se déployant sur toute la largeur de la façade a été apposé au-dessus de la vitrine, que la façade projetée fournie ne précise pas si ce dernier est maintenu, que celui-ci déroge aux articles 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme et 46A du Règlement communal sur les bâtisses en ce que la distance par rapport aux limites mitoyennes n'est pas respectée ;

Considérant que le visuel de l'enseigne fourni diffère de l'enseigne visible dans le reportage photo, que celle-ci est décentrée par rapport à la vitrine et présente une intégration peu satisfaisante et déroge à l'article 42 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y aurait lieu de prévoir une expression plus sobre et d'aligner l'enseigne à la baie de la vitrine ;

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 la motorisation de la hotte à l'intérieur du volume bâti ;
- Proposer une amélioration de la façade: vitrine en bois en une seule partie fixe, décapage de la peinture de la pierre bleue, enduit clair pour le rez-de-chaussée;
- Prévoir une enseigne d'expression plus sobre conformément au reportage photo fourni et alignée à la baie de la vitrine et supprimer le panneau horizontal ;



- Soit ne pas couvrir la cour, soit apporter la preuve de l'existence de la couverture de cour avant 2000 ;
- Prendre toutes les dispositions nécessaires afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion du lieu, nuisances sonores et olfactives, isolation, ...)
- Prévoir un accès aux sanitaires sans passer par les communs des logements ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique, visuel de l'enseigne).

Les dérogations aux articles 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme et 46A du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-30** : modifier le volume, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse dans une maison unifamiliale / het wijzigen van het volume, het inrichting van structurele werken en van een terras in een eengezinswoning

Rue de Bosnie 5

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Hughes GODEFROID

N° dossier : PU2021-30 / 13/AFD/1774552

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 3 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

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

RCU :

Zone de protection :

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - lucarnes)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond) non sollicitée

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

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



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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 19/01/2018 pour la modification du volume et la réalisation de travaux structurels : construction de deux lucarnes superposées au niveau des mansardes et grenier en versant arrière de la toiture ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-50) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, la modification du volume et l'aménagement d'une terrasse au dernier étage, que ce permis a fait l'objet d'un refus notifié en date du 03/12/2018 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse dans une maison unifamiliale et plus précisément :

- Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Construire 2 lucarnes en versant arrière ;
- Aménager une terrasse accessible depuis les combles ;
- Réaliser des travaux structurels : placer un nouvel escalier d'accès aux combles ;

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 14/06/2021 au 28/06/2021, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- Le dépassement des lucarnes de toit au-delà des constructions voisines qui engendre des vues plongeantes vers le voisinage ;
- Les dimensions excessives des lucarnes de toit par rapport aux normes urbanistiques ;
- Les nuisances visuelles et sonores vers le voisinage, engendrées par la création d'une terrasse en toiture ;
- La trop forte densité de logements engendrées par la proposition d'aménagement de 3 logements ;
- La crainte d'une installation éventuelle de cheminées en intérieur d'îlot générant des nuisances sonores, visuelles et d'évacuation de vapeur, gaz et fumées ;
- La réalisation des travaux sans permis ainsi que la piètre qualité des finitions et travaux effectués ;

Considérant qu'il est prévu de démolir la couverture de la cour infractionnelle actuellement réalisée au rez-de-chaussée, que cette intervention est bienvenue ;

Considérant que, bien que dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, l'extension à régulariser s'implante sous le volume des annexes des étages et ne présente pas d'impact sur les propriétés voisines, que sa construction est justifiée par la volonté de créer un local permettant d'entreposer les vélos ;

Considérant toutefois que sa faible profondeur permet difficilement d'y ranger confortablement lesdits vélos, qu'il y aurait lieu de créer une ouverture plus importante vers le hall d'entrée afin d'en faciliter l'usage ;

Considérant que la situation enclavée de la cour du rez-de-chaussée permet difficilement à la lumière d'y parvenir, qu'au vu de la superficie élevée de la maison, un deuxième espace extérieur est bienvenu ;

Considérant toutefois que les lucarnes créées dérogent à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (largeur dépassant les 2/3 de la largeur de la façade) et densifient démesurément l'immeuble, que la terrasse du 4^e étage offre une vue en promontoire sur l'intérieur de l'îlot et est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines ;

Considérant de plus que l'accès à ladite terrasse doit se faire via un grenier présentant une hauteur sous plafond très insuffisante, en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant également qu'au vu des surfaces disponibles et du nombre élevé de chambres existantes (6), la création d'une terrasse généreuse creusée dans la toiture au 3^e étage serait envisageable et plus qualitative ;

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

Considérant la représentation sommaire des menuiseries de la façade avant indiquées comme non transformées, que celles-ci sont encore d'origine et qu'il y a lieu de s'assurer de leur préservation ;

Considérant enfin 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:

- Supprimer les lucarnes en versant arrière et la terrasse au 4^e étage (une terrasse en creux dans le versant de toiture au 3^e étage pourrait être envisagée) ;
- Augmenter l'ouverture de la baie entre le local vélo et le hall d'entrée afin d'en faciliter l'usage ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries de la façade avant ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

La dérogation à l'article 4 du titre I du RRU est accordée pour l'extension du rez-de-chaussée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-101** : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement et son volume, modifier le volume de liaison entre le bâtiment du milieu et le bâtiment avant et modifier la façade avant / het wijzigen van de bestemming van de achtergebouw van werkplaats tot woning en van het volume, het wijzigen van het aansluitvolume tussen de middelgebouw en de voorgebouw en het wijzigen van de voorgevel
Rue du Fort 78

Demander / Aanvrager : CDN IMMO - Monsieur Delaveux Nicolas - S.P.R.L.
 N° dossier : PU2021-101 / 13/AFD/1782136

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU :

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.10 (éléments en saillie sur la façade)

Règlement communal sur les Bâtisses :

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement unifamilial avec rez-de-chaussée commercial dans le bâtiment avant, 2 logements dans le bâtiment intermédiaire et un atelier/réserve dans le bâtiment arrière ;



Considérant que la demande vise à modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement et son volume, modifier le volume de liaison entre le bâtiment du milieu et le bâtiment avant et modifier la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'impact des nuisances sonores engendrées par un ajout de logement en intérieur d'îlot ;
- L'augmentation du nombre d'habitants dans un intérieur d'îlot déjà très dense ;
- La crainte de manque de places de parking engendré par l'augmentation du nombre de logements ;
- Le manque de qualité (lumineuse, visuelle) du logement aménagé en fond de parcelle ;
- Les extractions de cheminées en intérieur d'îlot ;

Considérant que la majorité des plaintes est recevable, qu'un logement en intérieur d'îlot est propice à générer des nuisances vers le voisinage (dans un intérieur d'îlot déjà occupé par une école, générant des nuisances sonores importantes), que l'aménagement des constructions existantes en intérieur d'îlot génère déjà des vues préjudiciables ainsi que des nuisances sonores ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/06/2021 : défavorable pour des raisons d'accessibilité au logement en fond de parcelle ;

Considérant que le volume de liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment intermédiaire, est conforme aux normes du RRU, qu'il ne soulève pas d'objection particulière ;

Considérant le retour aux caractéristiques d'origine des châssis en façade à rue, que des cintrages sont prévus pour les châssis aux étages, que ce retour à la situation de droit est le bienvenu ;

Considérant toutefois qu'une grille de ventilation est présente sur la porte d'entrée du commerce en façade à rue, que cela présente une dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant que l'extraction de cheminée située en intérieur d'îlot présente une dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les Bâtisses et est porteuse de nuisances ;

Considérant l'aménagement d'un logement dans le bâtiment en fond de parcelle, que la parcelle et l'intérieur d'îlot sont déjà fortement bâtis et denses en terme d'habitation, que ce logement est propice à générer des nuisances sonores et visuelles préjudiciables au voisinage, que le recul entre les bâtiments n'est pas suffisant pour permettre à un logement d'avoir de l'intimité, que cet aménagement n'est dès lors pas envisageable ;

Considérant que l'accès à ce logement nécessite de passer devant les fenêtres des 2 logements existants en intérieurs d'îlot et porte atteinte à l'intimité de ces logements ;

Considérant que la création d'un sas d'entrée engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur) et densifie encore l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'atelier de très petite taille ne permettant pas l'aménagement d'un logement qualitatif ;

Considérant en conclusion que la création d'un nouveau logement en fond de parcelle ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-72** : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels au sous-sol, rez-de-chaussée et +1 / het wijzigen van het volume en de binnen inrichtingen met structurele werken op kelder, gelijkvloers en +1

Rue Berckmans 32

Demandeur / Aanvrager : Messieurs Laurent et Claude DORMONT - DEPASQUALE

N° dossier : PU2021-72 / 13/AFD/1779513

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER



Situé : PRAS : zone d'habitation

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

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

RCU :

Zone de protection :

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Report d'avis : en attente de vérification/clarification sur les hauteurs de mitoyens latéraux

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-144** : placer une hotte non domestique et changer l'utilisation du snack-bar au rez-de-chaussée en restaurant / het verandering van het gebruik van het snack-bar op het gelijkvloers tot restaurant en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap

Parvis Saint-Gilles 49A

Demandeur / Aanvrager : CIPIACE - S.P.R.L.

N° dossier : PU2021-144 / 13/AFD/1786587

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 3 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

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

RCU :

Zone de protection :

1. Eglise Saint-Gilles

2. Ensemble d'immeubles, dont la brasserie Verschuieren, 11 à 15 parvis Saint-Gilles

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)

DEROGATIONS : /



Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection des biens classés sis 11 à 15 parvis Saint-Gilles et Eglise Saint-Gilles ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : snack bar au rez-de-chaussée, logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à placer une hotte non domestique et à changer l'utilisation du snack-bar au rez-de-chaussée en restaurant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- La demande que la hotte placée ne génère ni nuisances olfactives, ni bruit et soit suffisamment élevée ;
- Le fait que l'objet du formulaire d'avertissement envoyé aux copropriétaires est incomplet et ne stipule pas le changement d'utilisation ;
- L'incompatibilité du changement d'utilisation en restaurant avec les 3 logements aux étages ;
- Le fait que les parties communes des logements (hall d'entrée, cave commune) sont utilisées par le restaurant, que cela génère une insécurité pour les habitants de l'immeuble ;
- Les nuisances sonores engendrées par le passage du personnel du restaurant vers la cuisine au sous-sol ;
- Les nuisances sonores engendrées par l'ouverture des fenêtres du restaurant à l'arrière sur l'intérieur de l'îlot ;
- L'aspect nocturne de l'exploitation et les désagréments potentiels de la fermeture tardive ;
- L'absence d'information quant à la façon dont les travaux nécessaires au placement de la hotte sont prévus et sur l'entretien périodique de cette dernière ;
- Les nuisances sonores, esthétiques et olfactives générés par le placement du conduit d'évacuation de la hotte ;
- L'impact sonore du moteur de la hotte placée au sein du volume bâti sous la chambre des propriétaires du logement du 1^{er} étage ;
- La distance insuffisante prévue entre les fenêtres des logements et le conduit de la hotte ;
- L'incomplétude des documents fournis durant l'enquête publique ;
- Le fait que les compteurs des locataires ne sont pas accessibles en tout temps à cause de l'occupation du restaurant ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/06/2021 (pas d'objection majeure) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 29/06/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la note explicative fournie précise qu'il s'agira d'un restaurant italien et bar à cocktails pouvant accueillir jusqu'à 49 personnes, que les horaires sont prévus de 17h00 à minuit en semaine et de 17h00 à 2h00 le weekend ;

Considérant que le changement d'utilisation est compatible avec les prescriptions de la zone et le contexte urbanistique, qu'il est en outre situé en liseré de noyau commercial et que de nombreux commerces de ce type occupent les rez-de-chaussée dans le quartier, conformément à sa vocation de pôle d'animation communal ;

Considérant que l'utilisation actuelle en snack-bar est tout autant susceptible de générer des nuisances sonores, que la gestion des nuisances éventuelles générées par le commerce dépend de la bonne gestion de celui-ci, qu'il y aura lieu de veiller à limiter les potentielles dérives ;

Considérant que le projet vise également à placer une hotte non domestique pour la cuisine du restaurant, que la motorisation est prévue au sein du volume bâti et que le conduit d'évacuation est prévu le long de la façade arrière de l'immeuble en remontant à 2,20m au-delà de la corniche conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que son placement est peu susceptible d'être porteur de nuisances pour le voisinage et les occupants de l'immeuble, qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures nécessaires pour que le moteur de la hotte ne génère pas de nuisances sonores et de vibrations par rapport au logement du 1^{er} étage ;

Considérant que les photos fournies à l'appui des réactions lors de l'enquête publique montrent un conduit de hotte placé devant les fenêtres des logements des étages et surplombant les propriétés voisines, que ces aménagements sont contraires au bon aménagement des lieux et qu'il y aura lieu de respecter l'emplacement du conduit d'évacuation représenté dans les coupes et élévations projetées ;



Considérant l'absence d'informations remises quant à l'emplacement des sanitaires, réserves et de la chambre froide du restaurant ;

Considérant l'absence de précisions dans la dernière situation légale (PU 1979-40) quant à la destination des pièces du sous-sol, que le permis du 12/01/1934 prévoyait les sanitaires dans le local à l'entresol ;

Considérant que la demanderesse précise en séance que les sanitaires sont situés au rez-de-chaussée, que dès lors seul le personnel accède au sous-sol pour la réserve et la chambre froide et que les compteurs restent accessibles à tous les occupants de l'immeuble ;

Considérant que le demandeur a envoyé en date du 16/06/2021 une annexe II aux propriétaires de l'immeuble afin de rectifier l'objet de la demande et préciser qu'il s'agit également de régulariser le changement d'utilisation du rez-de-chaussée ;

Considérant accessoirement que les plans n'ont pas été signés et datés par le demandeur ;

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

- Prendre toutes les mesures pour respecter les normes en matière de bruit et de nuisances olfactives potentiellement générées par ce type de commerce ;
- Prendre toutes les mesures nécessaires afin de s'assurer que le moteur de la hotte ne génère pas de nuisances sonores et de vibrations par rapport au logement du 1^{er} étage ;
- Fournir le plan du sous-sol, Rez et de l'entresol et préciser l'emplacement des sanitaires, de la chambre froide et éventuels locaux de réserve du restaurant ;
- Préciser les mesures prises afin de limiter l'accès aux parties communes de l'immeuble à la clientèle du restaurant et l'accès aux compteurs en tous temps pour tous les occupants de l'immeuble ;
- Dater et signer les plans par le demandeur ;

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

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-60** : modifier le volume, les aménagements intérieurs et la façade du logement des étages avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume, de binneninrichtingen met structurele werken en de voorgevel van de woning van de verdiepingen en de inrichting van een terras - **Rue Jourdan 148**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Axel NEEFS
N° dossier : PU2021-60 / 13/AFD/1778116

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, 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 :Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS)..

RCU :

Zone de protection :

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

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

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

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

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



dérogation à 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.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

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

Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses :

Art.62 (cheminées) non sollicité

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 : le bâtiment avant est composé de bureaux au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et d'un logement 1 chambre avec bureau aux 2^e et 3^e étages, le bâtiment arrière est un atelier ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2005-196) portant sur la construction d'une annexe, la création d'une terrasse avec rehausse du mitoyen et la construction d'une passerelle reliant le bâtiment avant avec le bâtiment arrière, que ce permis a été refusé et notifié en date du 19/04/2006 ;

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

- Aménager une terrasse au 3^e étage ;
- Etendre le logement sous combles ;
- Rehausser la toiture arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que la rehausse de toiture en façade arrière engendre une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme par son dépassement du mitoyen le plus haut et du voisin le plus bas de plus de 3m ; que celle-ci vise l'aménagement d'une seconde chambre avec dressing sous combles ;

Considérant la prégnance de cette rehausse, que celle-ci engendre des vues plongeantes vers les propriétés voisines ;

Considérant que la volumétrie proposée est incongrue et prégnante en intérieur d'îlot, déjà densément bâti, et qu'en outre, elle s'appuie sur un volume existant ayant fait l'objet d'un PV d'infraction urbanistique, suivi d'un refus de permis pour sa régularisation (bâtiment sis au 150 rue Jourdan) ;

Considérant que la terrasse aménagée au 3^e étage est enclavée dans le gabarit du bâtiment et n'engendre pas de vues préjudiciables vers les propriétés voisines, qu'elle permet à un appartement 2 chambres de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que cet enclavement, s'il offre un espace ombragé pour les périodes estivales, est de nature à diminuer la qualité de l'éclairage des pièces de vie du 3^e étage ;

Considérant que la hauteur sous-plafond d'une grande partie du 3^e étage déroge à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond de 2,29m) ;

Considérant que le bureau et la salle-à-manger au 3^e étage présentent des dérogations à l'article 10 (surface éclairage) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celles-ci sont toutefois inhérentes aux configurations des baies d'origine, que le bureau est une pièce secondaire, et que la salle-à-manger présente un espace traversant d'une superficie généreuse, mais que cette dérogation s'ajoute à celle de la faible hauteur ;

Considérant que l'aménagement de la salle-de-bain sous combles présente également une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant en conclusion que le réaménagement proposé du triplex en logement 2 chambres ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'emplacement des chaudières et leurs évacuations / dérogent à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage / les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-117** : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant et placer une hotte non domestique / de verandering van het gebruik van de begane grond van handel tot restaurant en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap

Rue de l'Hôtel des Monnaies 168

Demandeur / Aanvrager : Kool Chou - S.R.L.

N° dossier : PU2021-117 / 13/AFD/1783888

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, 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 : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « quartier "morichar" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Abrog Tot » en date du 10/10/2001..

RCU : le bien se situe dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier Hôtel de Ville ». Zone de protection :

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogation à 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.6 (toiture - éléments techniques)

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 : 4 logements dont 1 rez-de-chaussée commercial, 1 logement 1 chambre du 1^{er} au 3^e étage et 1 duplex 2 chambre au 4^e étage et combles ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant et placer une hotte non domestique ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que la note explicative fournie précise qu'il s'agira d'une cantine de quartier avec comptoir traiteur le soir, que les horaires sont prévus du lundi au vendredi de 8h30 à 19h00 ;

Considérant que le changement d'utilisation est compatible avec les prescriptions de la zone et le voisinage, que l'activité en tant que telle n'est pas nuisible aux logements des étages, que toutefois le bien n'est pas situé en liseré de noyau commercial, que dès lors l'activité ne peut porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que le projet vise également à placer une hotte non domestique pour la cuisine du restaurant, que le positionnement du moteur engendre une dérogation à l'article 6 §3 (étages technique) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les installations techniques ne sont pas intégrées au volume bâti ;

Considérant que le conduit d'évacuation est prévu le long de la façade arrière mais qu'il ne remonte pas à 2,20m au-delà de la corniche et engendre dès lors une dérogation à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que cette situation nuit à la qualité de l'air de l'intérieur d'îlot et est susceptible d'y engendrer des nuisances sonores et olfactives, qu'il y a lieu de la déplacer en toiture de l'immeuble afin de se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ou d'opter pour un autre système de filtration ;

Considérant que le demandeur a pour ambition de remettre la façade dans son état d'origine, que cette rénovation est la bienvenue ;

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

- **Prévoir la motorisation de la hotte à l'intérieur du volume bâti et la sortie du conduit d'évacuation de la hotte en toiture du bâtiment principal conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses ou proposer une autre technique non dérogoire ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (nuisances olfactives et sonores, bonne gestion des lieux, isolation, ...)** ;

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 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-143** : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels, aménager une terrasse et modifier la façade / het wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume met structurele werken, het inrichting van een terras en het wijziging van de voorgevel

Rue Africaine 74

Demandeur / Aanvrager : Madame Sandrine Hanrez

N° dossier : PU2020-143 / 13/AFD/1754629

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS /.

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



Zone de protection :

1. - 92 rue Africaine
2. - 23-25 rue Américaine

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

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)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

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

- Art. 15 (Généralités)
- Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels, aménager une terrasse et placer des fenêtres de toiture ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 15/12/2020 libellé comme suit :

(...)

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/11/2020 au 30/11/2020 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/11/2020 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la division de la maison unifamiliale est envisageable sur le principe, que les logements proposés sont de grande taille et rencontrent ainsi la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant néanmoins que les aménagements intérieurs du logement inférieur soulèvent des remarques ;

Considérant en effet la présence de décors patrimonialement intéressants au rez-de-chaussée (décors muraux en bas de murs dans la pièce avant et centrale, cheminées, plafonds moulurés), que le projet porte atteinte à leur préservation ;

Considérant en effet qu'il est prévu de démolir les cheminées du rez-de-chaussée et une partie du plafond de la pièce centrale afin de créer une mezzanine ouverte sur le séjour, que cette configuration est peu respectueuse de la configuration des pièces d'origine, qu'aucune information n'est apportée quant à la préservation des décors muraux ;



Considérant qu'il est prévu de cloisonner la pièce avant au 1er étage afin d'aménager les sanitaires de la chambre, que ces derniers se font au détriment des qualités spatiales et de la proportion de l'espace ;

Considérant également que l'abaissement de la dalle de sol de la cuisine nuit au confort d'utilisation des locaux de rangement au sous-sol (hauteur de 1,85m) et engendre une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette situation est regrettable ;

Considérant que le WC du rez-de-chaussée présente également une hauteur sous plafond insuffisante, mais qu'il s'agit d'un WC secondaire pour les invités et que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la démolition / reconstruction de la façade arrière, en légère dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture) permet une rationalisation de cette dernière et un apport de lumière généreux au sein des pièces de vie de par la création de larges baies vitrées ;

Considérant toutefois que la rehausse de la toiture des annexes est induite par la création de l'espace de mezzanine au rez-de-chaussée, que celle-ci déroge à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe au 2^e étage est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, présente un retrait latéral permettant de limiter les vues directes vers le n°76 et un retrait par rapport à la façade arrière de l'annexe limitant les vues préjudiciables sur les propriétés voisines ;

Considérant que le logement supérieur présente des aménagements rationnels et qualitatifs ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme du séjour est induite par la configuration des baies d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond et une superficie généreuses ;

Considérant que la salle de bain du 3^e étage présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur sous plafond partiellement inférieure à 2,20m, que la pièce présente toutefois une superficie supérieure sur plus de la moitié de sa surface et que la dérogation est, dès lors, acceptable ;

Considérant que la lucarne prévue en versant arrière présente une légère dérogation à l'article 6 (lucarne) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que celle-ci se justifie par la volonté de prolonger le niveau existant de la chambre et en améliore l'habitabilité ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois de teinte noire (déjà noir sur photo RCUZ) respectant globalement les caractéristiques des menuiseries d'origine, qu'il y aura lieu toutefois de respecter strictement ces caractéristiques ;

Considérant toutefois qu'une des fenêtres de toiture en versant avant n'est pas axée sur la baie de l'étage inférieur et rompt la composition architecturale de la façade comme en témoigne la dérogation à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant accessoirement que la sortie de la chaudière présente une légère dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle ne débouche pas à au moins 1m au-delà du versant de la toiture ;

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

- **Revoir l'aménagement du logement inférieur en conservant les caractéristiques spatiales des locaux et les décors intérieurs ;**
- **Fournir un reportage photo intérieur complet et légendé ;**
- **Axer les fenêtres de toit sur les baies des étages inférieurs ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des châssis en façade à rue**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**



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 29/04/2021 ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements dont :
 - 1 logement de 2 chambres au rez-de-chaussée / entresol / 1^{er} étage ;
 - 1 logement de 2 chambres au 2^e et au 3^e étage ;
- Démolir et reconstruire la façade arrière ;
- Rehausser les toitures des annexes arrière ;
- Construire une lucarne ;
- Aménager une terrasse au 2^e étage ;
- Réalisation de travaux structurels dans le logement inférieur : ouverture de baies intérieures, création d'une mezzanine, placement de 2 escaliers intérieurs, modification du plancher de la cuisine au rez-de-chaussée ;
- Réalisation de travaux structurels dans le logement supérieur : baie de la façade arrière au 2^e étage élargie dans la chambre ;
- Modifier le châssis du rez-de-chaussée en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/11/2020 sur la version précédente du projet est toujours d'actualité pour le projet modifié (pas d'objection majeure) ;

Considérant que par rapport à la version précédente, la dérogation à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » a été supprimée en alignant la fenêtre de toiture sur les baies des étages inférieurs ;

Considérant également que le conduit d'évacuation des chaudières a été prolongé afin de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il n'est plus prévu de démolir les cheminées des pièces avant au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et de la pièce arrière au 2^e étage, que les cloisonnements des sanitaires du 1^{er} étage ont été revus en conséquence ;

Considérant toutefois que le reportage photo intérieur fourni témoigne de la présence de décors patrimoniallement intéressants au rez-de-chaussée (décors muraux en bas des murs dans la pièce avant et centrale, cheminées, plafonds moulurés), que le projet prévoit de démolir la cheminée de la pièce centrale et d'élargir la baie entre la pièce avant et centrale, qu'aucune information n'est à nouveau fournie quant à la préservation des décors muraux ;

Considérant qu'aucune photo claire n'a été fournie concernant la cheminée de la pièce centrale au 1^{er} étage, qu'il est également prévu de la démolir ;

Considérant qu'il est prévu de supprimer les divisions de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée présentes dans les dessins de construction de la maison (permis de 1898) en dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant toutefois les photos de 1996 témoignent que ces divisions n'étaient pas présentes dans les châssis d'origine, que cette modification ne nuit pas à la composition générale de la façade et permet d'augmenter l'apport en lumière du séjour, que les dérogations sont, dès lors, acceptables ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet modifié porte encore atteinte à la préservation des décors patrimoniaux du rez-de-chaussée et premier étage, que néanmoins moyennant une adaptation du projet et une démonstration de la préservation maximale des décors intérieurs, le projet pourrait être adapté ; qu'il y a lieu de fournir un reportage photo intérieur plus précis et de revoir l'aménagement du logement inférieur en conservant les caractéristiques spatiales des locaux et les décors intérieurs ;

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



- Revoir la circulation verticale dans la pièce centrale de manière à préserver au maximum les décors (moultures, lambris, cheminées, têtes de mur entre pièces avant et centrale, ...), soit en détachant ou en inversant les volées des murs, soit en proposant une autre solution ;
- Fournir un reportage photo intérieur complet et légendé, de tous les décors, en indiquant ceux conservés et démolis ;

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, reportage photo intérieur détaillé).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2021-12** : Créer une sortie de secours en façade avant des bureaux de la SNCB / creëren van een nooduitgang in de voorgevel van de NMBS-kantoren
Avenue de la Porte de Hal 40

Demandeur / Aanvrager : SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES - S.A.
N° dossier : FD2021-12 / 13/PFD/1767552

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

PPAS :

RCU :

Zone de protection :

Dérogations :

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

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

dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

1/ Contexte :

Attendu que les deux biens se situent en zone administrative, en espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le projet vise à créer un escalier de secours depuis le niveau -1 vers le rez-de-chaussée et une sortie de secours en façade ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- application de l'article 10 du titre I du RRU : Eléments en saillie sur la façade (plus de 12cm sur les 2,5 premiers mètres ou à plus de 1m au-delà)

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/06/2021 au 28/06/2021, enquête pendant laquelle il n'y a eu aucune réclamation introduite ;

Vu l'avis d'Access and Go du 28/06/2021 comportant des remarques;

3/ Situation existante :



Considérant que le bien se présente sous la forme d'un bâtiment administratif de bureaux, abritant les services centraux de la SNCB, répartis sur 10 niveaux ; qu'il est construit sur tout un îlot triangulaire et dont l'intérieur est conçu comme un atrium ; que son entrée principale se situe sur l'avenue de la Porte de Hal ; que cette façade principale possède aussi une entrée de parking pour le personnel et les visiteurs ; que c'est à côté de cette entrée que la sortie secours demandée dans le permis est réalisée ;

4/ Objet de la demande :

Considérant que la demande porte sur la création d'un escalier de secours depuis le niveau -1 vers le rez-de-chaussée et une sortie de secours en façade donnant sur l'avenue Porte de Hal ;

Considérant qu'une sandwicherie et un réfectoire se situent au niveau -1 de ce bâtiment ; que si les employés de ce bâtiment souhaitent manger un repas chaud le midi, ils doivent sortir de l'établissement pour aller au restaurant d'entreprise se trouvant à environ 10 min à pieds du bureau (rue de France n°85) ; que dans une volonté d'améliorer le bien-être des employés, la SNCB souhaite transformer ce réfectoire et cette sandwicherie en restaurant d'entreprise ; que cela a engendré dans le projet une réflexion sur l'évacuation des personnes en cas d'incendie ; qu'il est nécessaire d'évacuer la capacité maximale du restaurant, soit 100 personnes ; qu'ainsi un nouvel escalier possédant une largeur de 180cm est créé pour répondre aux normes en vigueur ; que cela demande la démolition de deux éléments de plancher, composé de dalles préfabriquées en béton précontraint, pour y aménager une trémie ; qu'il en découle suite à ce nouveau chemin d'évacuation, une nouvelle sortie de secours avec une double porte de secours et l'ouverture d'une baie en façade de 240,5 cm de large et 286,5 cm de haut avec un rideau de lames pleines et de la même teinte que les carreaux de la façade ; qu'ainsi le projet engendre des changements structurels dans le bâtiment et une modification de la façade principale ;

5/ Motivations :

Considérant que ce nouveau chemin d'évacuation améliore la situation existante qui était plus complexe et prenait plus de temps pour sortir dans la rue ; que dans cette situation existante, il était nécessaire pour évacuer le bâtiment à partir du réfectoire, de longer un couloir de 45 m, passer deux portes de 83 cm, emprunter un escalier en colimaçon de 120 cm pour monter au rez-de-chaussée, longer de nouveau un couloir, descendre un escalier et passer la porte-tambour pour être dehors ;

Considérant que dans la situation projetée, la personne voulant évacuer le bâtiment à partir du nouveau restaurant d'entreprise, emprunte le nouvel escalier de secours qui est droit et large de 180 cm pour atteindre le rez-de-chaussée et arrive directement face à la nouvelle sortie de secours émergeant avenue Porte de Hal ; que cela permet de gagner du temps lors d'un incendie et ainsi sauver des vies ;

Considérant que pour des raisons liées à la stabilité du bâtiment et à la faisabilité technique des travaux, deux versions de la sortie de secours en façade sont proposées par le demandeur pour palier la différence de niveau de 66 cm entre le rez-de-chaussée et le trottoir ; que les deux propositions se situent à l'extérieur à l'alignement du bâtiment ; qu'elles empiètent dans l'espace public ; que le trottoir possède une largeur de 516 cm ;

A/ Proposition n°1 de la sortie de secours en façade

Considérant que dans cette première proposition, la différence de niveau est résolue par l'aménagement de 4 marches, dont deux situées à l'intérieur ; que l'engagement de ce petit escalier, en granit, sur le trottoir est de 42 cm (correspondant à deux marches) ; que cela permet de réduire au maximum l'empiètement sur le trottoir ; que cela n'est pas réellement un obstacle dans la circulation des piétons sur ce large trottoir ;

B/ Proposition n°2 de la sortie de secours en façade

Considérant que dans la deuxième proposition, la différence de niveau est résolue par l'aménagement d'un dispositif le long de la façade qui sert d'un côté de rampe accessible aux PMR (personne à mobilité réduite) et de l'autre côté ce sont 3 marches d'escalier ; que l'engagement de cette rampe-escalier sur le trottoir est de 130 cm de large sur 1020 cm ; que le revêtement de sol de la rampe serait de la même nature que celui du trottoir ;

Considérant que pour « AccèsAndGo », concernant l'accès au bâtiment des personnes à mobilité réduite, la proposition n°1 est non conforme au RRU Titre 4 ; mais que la proposition n°2 est partiellement conforme ; que dans le rapport il est indiqué que les portes doivent présenter un libre passage de 85 cm pour au moins un des battants ; que dans les deux versions ce n'est pas le cas ;



Considérant que cette double-porte battante se trouve à l'intérieur avec un palier du côté rue de 150 cm de profondeur et 210 cm de largeur ; que le rideau à lamelles permet de fermer durant la nuit ce palier situé à l'extérieur de la double-porte ; que s'il n'y en avait pas, cela pourrait engendrer une insécurité pour les usagers de la voie publique ; que les lamelles en aluminium laqué blanc, sont de la même teinte que le revêtement de la façade, permettant ainsi au rideau de se fondre dans l'ensemble de cette immense façade où les éléments sont surdimensionnés (porte d'entrée, baies vitrées, numéro de police, ...) ; que durant les heures de fonctionnement de l'établissement ce rideau doit être relevé et les portes accessibles;

Considérant que la distance entre le haut de l'escalier de secours et la façade avant est d'environ 5m ; que cette distance serait trop courte pour avoir une rampe à l'intérieur (respectant les normes PMR) avec la mise en place de la double porte et d'un palier ; que la rampe mis en place à l'extérieur dans la proposition n°2 est déjà longue de 6 m;

Considérant que pour des raisons techniques et de stabilité, il est compliqué ou infaisable d'introduire des marches ou une rampe à l'intérieur, afin d'éviter une intervention sur l'espace public ; qu'il est nécessaire pour que l'ensemble du projet se réalise de répondre à cette différence de niveau de 66 cm entre la nouvelle sortie de secours et le trottoir ; que la proposition la moins invasive dans l'espace public est la n°1 ; que la proposition n°2 a un impact physique et visuel important sur le trottoir ;

Considérant que sur les 4 marches proposées dans la proposition n°1, il y en a deux qui sont déjà à « l'intérieur du bâtiment » ; que cette proposition déroge à l'article 10 du titre I du RRU (Eléments en saillie sur la façade, plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou à plus de 1m au-delà) ; que pour la proposition n°1 cette dérogation est acceptable ;

Considérant que cette proposition n°1 ne répond pas aux critères d'accessibilités pour les PMR, mais que la proposition n°2 n'y répond que partiellement ;

Considérant que le restaurant d'entreprise est accessible aussi par les ascenseurs situés dans l'entrée principale; que les PMR ne peuvent accéder à ce restaurant situé en sous-sol que par les ascenseurs ; qu'il n'y a pas d'ascenseurs situés à proximité du nouvel escalier et la sortie de secours ; qu'en cas de nécessité les PMR sortant du restaurant d'entreprise doivent évacuer par les ascenseurs situés à l'entrée principale qui mène de plein pieds à la rue ;

Considérant qu'il y a d'autres sorties de secours de plain-pied ou accessibles par ascenseurs dans le bâtiment ; qu'en tout il y en a déjà 6 ; que le projet en propose une 7^e ; qu'ainsi cette nouvelle sortie de secours ne doit pas forcément répondre aux critères d'accessibilité aux PMR ; qu'en cas de nécessité une rampe amovible peut être prévue et sortie si besoin ;

Avis Favorable à conditions de :

- **De mettre en place la proposition n°1 pour la sortie de secours ;**
- **Sous réserve de respecter les conditions qui seront émises par le SIAMU**