



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 13 juillet 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 13 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. Guffens

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Verhaeghe

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-112 : modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que le volume du bâtiment arrière / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume van het achtergebouw :</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Bogdan Mihai</p>
Point 3. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-54 : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant / het wijzigen van het volume, de binnen inrichtingen met structurele werken en de voorgevel :</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ABDS - S.P.R.L. (Bratic)</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-209 : modifier les façades, réaliser des travaux structurels, aménager une nouvelle extension avec terrasse sur la toiture pour transformer le logement 1 chambre du 3e étage en duplex 1 chambre / het wijzigen van de gevels, het uitvoeren van structurele werken, de inrichting van een nieuwe uitbreiding met terras op het dak om het éénslaapkamerwoning op de 3de verdieping in een éénslaapkamer duplex te veranderen :</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Cécile Van Caillie</p> <p>09/02/2021</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2020-208 : réaliser des travaux structurels, modifier les façades du rez-de-chaussée, réaménager la cuisine du commerce et les WC du sous-sol, construire deux lucarnes pour le logement du 4ème étage et installer deux tentes solaires et une hotte non-domestique / het uitvoeren van structurele werken, het wijzigen van de gevels op de begane grond en van de binnen inrichtingen van de winkel en de WC van de kelder, het bouwen van twee dakkapellen voor de woning op de 4e verdieping en de oprichting van twee zonnetenten en een niet-huishoudelijke afzuigkap :</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Mustafa Hascelik</p>
Point 6. 11:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-326 : modifier le volume et la façade, construire des lucarnes pour étendre le logement du 3e étage dans les combles et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume en van de gevel, het bouwen van dakkapellen om de woning van de derde verdieping naar de zolder uit te breiden en het inrichting van een terras :</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Grégory Meulemans</p>
Point 7. 11:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-141 : modifier le volume, la répartition et les aménagement intérieurs du logement au +5 et combles avec travaux structurels et créer une terrasse sur toiture plate / het wijzigen van het volume, de verdeling en de binneninrichtingen van de woning op de 5de en op zolder met structurele werken en het bouwen van een terras op een platte dak :</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Maïté Goetghebuer</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-94 : modifier les façades avant (grilles aération, porte d'entrée, châssis, porte du local à vélo et garde-corps) et modifier le cloisonnement au sous-sol / het wijzigen van de voorgevel (ventilatioorosters, toegangsdeur, schrijnwerken, deur van fietsruimte en hekwerk) et het wijzigen van de partitionering van de kelder :</p>



	<u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Mme. De Smul Pia M. Nourdine Zemni
Point 9. 13:55	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-111 : modifier la façade avant / het wijzigen van de voorgevel : <u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Emilie Deby
Point 10. 14:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-51 : modifier le nombre de logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant / het wijzigen van het aantal woningen, het volume, de binnen inrichtingen met structurele werken en de voorgevel : <u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Marie-Christine CLOSON 22/06/2021
Point 11. 14:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-72 : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels au sous-sol et rez-de-chaussée / het wijzigen van het volume en de binnen inrichtingen met structurele werken op kelder en gelijkvloers : <u>Demander / Aanvrager</u> : Messieurs Laurent et Claude DORMONT - DEPASQUALE 06/07/2021



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-112** : modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que le volume du bâtiment arrière / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van het volume van het achtergebouw – **Rue du Fort 81**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Bogdan Mihai
N° dossier : PU2019-112 / 13/AFD/1709624

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
 en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
 en liseré de noyau commercial
 en point de variation de mixité
 le long d'un espace structurant
 PPAS : /.
 RCU :
 Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)
 application de la prescription particulière 1.5.2° 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.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
 Art.4 (profondeur de la construction)
 Art. (toiture - lucarnes)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :
 Art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
 Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport contenant un logement au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et 1 logement au 2^e étage, atelier dans le bâtiment arrière ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction de référence PV n°13-36483335/93 dressé le 22/09/1993 pour la réalisation de travaux de transformations intérieures et extérieures au bâtiment arrière dans le but d'en faire un dépôt de matériaux de construction ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1994-4) portant sur la régularisation de l'aménagement du bâtiment arrière en studios, que ce permis a été refusé en date du 25/5/1994 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction de référence PV n°13-32/18 dressé le 07/05/2018 pour :
 - Le maintien de la modification du nombre et de la répartition des logements ;
 - Le maintien et le non-respect des normes d'habitabilité du titre II articles 3 et 10 du Règlement régional d'urbanisme ;



- Le maintien de la modification du volume par la couverture de la cour et par la construction de lucarnes au niveau des greniers du bâtiment arrière ;
- Le maintien de 3 sorties de chaudière non conformes en façade arrière ;
- Le maintien de la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
- Le maintien du changement d'utilisation du bâtiment arrière d'atelier en logements ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que le volume du bâtiment arrière et plus précisément :

- Aménager 3 logements dans le bâtiment avant dont :
 - 1 duplex de 1 chambre au sous-sol avant et rez-de-chaussée ;
 - 1 appartement de 1 chambre au 1^{er} étage ;
 - 1 appartement de 1 chambre au 2^e étage et combles ;
- Aménager 3 logements dans le bâtiment arrière dont :
 - 1 studio au 1^{er} étage ;
 - 1 studio au 2^e étage ;
 - 1 duplex de 2 chambres aux 3^e étage et combles ;
- Construire des lucarnes en toiture du bâtiment arrière ;
- Aménager des balcons aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages du bâtiment arrière ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/04/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager un duplex au sous-sol et rez-de-chaussée du bâtiment avant, que la cuisine et la salle-à-manger sont prévues au sous-sol, que ce niveau ne se prête pas à l'aménagement de pièces de vie (très petite fenêtre côté jardin, fenêtres donnant au niveau du trottoir côté rue) comme en témoigne la dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la chambre principale dudit logement présente également un éclairage insuffisant, que les cloisonnements prévus pour la création des pièces d'eau rompent le caractère traversant et la lecture des espaces en enfilade ;

Considérant que la création de pièces d'eau dans la pièce arrière pour le logement sous combles en améliore l'habitabilité, que ce dernier présente toutefois de nombreuses dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme (article 3 pour la superficie de la cuisine, article 10 pour l'éclairage du séjour et de la chambre) ;

Considérant que la proposition de division du bâtiment avant, augmentant le nombre de logements en réduisant et uniformisant leur taille dans l'immeuble, va à l'encontre de la volonté communale et régionale de veiller à une mixité de taille de logement au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la faible distance entre le bâtiment avant et arrière (6,25m) engendre des vis-vis problématiques et une perte d'intimité entre lesdits bâtiments et vers les propriétés mitoyennes, que les vues préjudiciables sont augmentées par la création d'un balcon par étage en façade avant du bâtiment arrière ;

Considérant de plus que lesdits balcons et le volume de la cage d'escalier dérogent à l'article 4 (profondeur), ainsi qu'à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la cage d'escalier et contribuent encore un peu plus à la densification de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également que l'aménagement d'un duplex aux 3^e étage et combles du bâtiment arrière nécessite la création de 2 lucarnes de taille conséquente, également en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (toiture – lucarnes) ;

Considérant que ces aménagements portent atteinte à la qualité de l'intérieur de l'îlot et ne sont pas de nature à améliorer ses qualités végétales, que la zone perméable plantée au rez-de-chaussée est de taille restreinte et ne compense pas l'augmentation de la volumétrie ;

Considérant également le caractère mono-orienté des logements prévus dans le bâtiment arrière, que l'éclairage des salons ne se fait que par le biais du vitrage sablé des baies dans le mur mitoyen arrière ;

Considérant enfin qu'il est prévu de remplacer les menuiseries de la façade avant par des châssis en PVC imitation bois présentant des grilles de ventilation apparentes dans leurs parties ouvrantes, que ces modifications dévalorisent l'aspect architectural de la façade ;



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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et que les interventions proposées dénaturent l'immeuble de façon disproportionnée, que l'appréciation sur la présente demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-54** : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant / het wijzigen van het volume, de binnen inrichtingen met structurele werken en de voorgevel – **Rue Jourdan 15**

Demandeur / Aanvrager : ABDS - S.P.R.L. (Batic)
N° dossier : PU2021-54 / 13/AFD/1777799

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS: /

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 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme, titre II :

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

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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 (restaurant) et 2 logements aux étages dont 1 logement aux 1^{er} et 2^e étages et 1 logement au 3^e étage ;

Considérant que le bien fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-53) portant sur le placement des enseignes, que ce permis a été octroyé sous condition et notifié en date du 28/06/2021 ;

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

- Démolir l'annexe WC et ajouter une verrière en façade arrière ;



- Effectuer des travaux structurels : percer des murs porteurs, ajouter un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- Modifier la répartition des logements et l'aménagement du restaurant ;
- Créer une entrée séparée pour le logement et le restaurant ;
- Modifier les baies en façade avant au rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que la modification de façade se fait avec l'objectif essentiel de créer un accès autonome pour les logements situés aux étages, ceci conformément à la politique régionale et communale, que cette modification est la bienvenue ;

Considérant que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par le restaurant, qu'il convient de revoir les aménagements afin d'y remédier en prévoyant un accès commun accessible par tous les occupants de l'immeuble en tout temps ;

Considérant que la suppression de superficies de logement au 1^{er} étage est envisageable pour l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial (prescription 0.12 du PRAS) ;

Considérant qu'une partie du 1^{er} étage était destiné au commerce (sanitaires) ;

Considérant que la parcelle est entièrement couverte en situation légale ;

Considérant qu'avec les nouveaux aménagements intérieurs, l'accès à la salle au 1^{er} étage se fait par l'intérieur du restaurant, que cela limite les interactions avec les habitants des étages, que cette modification est dès lors la bienvenue ;

Considérant que la création de la verrière en intérieur d'îlot engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que néanmoins celle-ci s'implante entre deux mitoyens plus élevé (impact sur le voisinage négligeable), que la totalité de la parcelle est couverte et qu'elle permet une meilleure luminosité à l'intérieur du restaurant, un meilleur contrôle social ainsi qu'une liaison verticale aisée vers la salle à l'étage, que celle-ci est dès lors envisageable sur le principe ;

Considérant que la modification des baies en façade avant au rez-de-chaussée propose une meilleure intégration à la composition générale de la façade, que le retour à la pierre bleue est le bienvenu, que ces modifications sont dès lors acceptables ;

Considérant que l'aménagement au 2^e étage d'un appartement 1 chambre engendre plusieurs dérogations :

- Article 3 (superficie minimale) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre en façade arrière ;
- Article 10 (surface éclairement) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre en façade arrière ;
- Article 3 (superficie minimale) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le séjour en façade avant ;
- Article 10 (surface éclairement) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le séjour en façade avant ;

Considérant qu'afin d'augmenter l'éclairement au 2^e étage, il y a lieu d'agrandir la baie en façade arrière ;

Considérant que l'aménagement du logement au 3^e étage engendre des dérogations à l'article 10 (surface éclairement) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre en façade arrière et le séjour en façade avant, que pour la pièce en façade avant, cette dérogation est inhérente à la configuration des baies d'origines et qu'elle est dès lors acceptable, que néanmoins que l'agrandissement de la baie en façade arrière permettrait de supprimer ladite dérogation ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont rationnels et fonctionnels, ce qui compense les dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ainsi engendrées ;

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 les baies en façade arrière aux 2^e et 3^e étages ;**
- **Prévoir un accès commun vers les compteurs en cave ;**



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).

Les dérogations aux articles 4 du titre I et 3 et 10 (séjour avant aux étages) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-209** : modifier les façades, réaliser des travaux structurels, aménager une nouvelle extension avec terrasse sur la toiture pour transformer le logement 1 chambre du 3ème étage en duplex 1 chambre / het wijzigen van de gevels, het uitvoeren van structurele werken, de inrichting van een nieuwe uitbreiding met terras op het dak om het éénslaapkamerwoning op de 3de verdieping in een éénslaapkamer duplex te veranderen – Rue d'Ecosse 33

Demandeur / Aanvrager : Madame Cécile Van Caillie
N° dossier : PU2020-209 / 13/AFD/1764856

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021, 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

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

dérogation aux règlements d'urbanisme (CoBAT art. 126§11) -(dérog.RRU titre I)

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

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement communal sur les bâtisses:

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves et archives au sous-sol, bureau/atelier au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement au 2^e étage et 1 logement au 3^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2009-144) portant sur le changement de destination du rez-de-chaussée et le réaménagement des logements existants, que ce permis a été notifié en date du 16/12/2009 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme (PU2018-236) portant sur l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du bâtiment principal, que ce permis a été notifié en date du 23/05/2019 ;



Considérant enfin que la demande initialement introduite visait à modifier les façades, réaliser des travaux structurels, aménager une nouvelle extension avec terrasse sur la toiture pour transformer le logement 1 chambre du 3^e étage en duplex 1 chambre

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable sous conditions de la commission de concertation émis en séance du 09/02/2021 libellé comme suit :

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2009-144) portant sur le changement de destination du rez-de-chaussée et le réaménagement des logements existants, que ce permis a été notifié en date du 16/12/2009 ;

Considérant que le bien a fait également l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme (PU2018-236) portant sur l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du bâtiment principal, que ce permis a été notifié en date du 23/05/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les façades, réaliser des travaux structurels, aménager une nouvelle extension avec terrasse sur la toiture pour transformer le logement 1 chambre du 3^e étage en duplex 1 chambre et plus précisément :

- *Agrandir le logement du 3^e étage en rehaussant l'immeuble d'un niveau ;*
- *Aménager une nouvelle terrasse accessible à l'arrière et des toitures végétalisées non accessibles au 4^e étage ;*
- *Modifier le compartimentage afin d'intégrer la cage d'escalier à partir du 2^e étage au sein du logement ;*
- *Déplacer le séjour au 4^e étage et aménager un espace de bureau au 3^e étage en façade avant ;*
- *Démolir et reconstruire une volée d'escalier de 4 marches pour accéder au logement du 3^e étage ;*
- *Percer la paroi structurelle de la cage d'escalier pour intégrer un meuble et permettre le passage vers la dernière volée d'escalier via un nouveau palier ;*
- *Créer une nouvelle volée d'escalier accédant au 4^e étage ;*

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2021 au 01/02/2021 ;

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

Considérant que la rehausse de l'immeuble déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, en ce que la profondeur de celui-ci dépasse de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur de la parcelle mais que néanmoins, cette situation est inhérente à la configuration d'origine de la parcelle et du bâti existant (parcelle entièrement construite) et ne porte pas une atteinte négative à l'intérieur d'îlot ;

Considérant également que la rehausse déroge à l'article 6 du titre I en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas, mais que néanmoins, cette situation est induite par la nature anormalement basse de la parcelle voisine non construite à front de voirie ;

Considérant de plus que la parcelle construite voisine droite (n°31) présente quant à elle, une hauteur et une profondeur substantiellement plus importantes que l'immeuble et la rehausse demandée ;

Considérant que le volume proposé entraîne la suppression de la verrière éclairant la cage d'escalier ;

Considérant que cette technique d'éclairage en double jour est caractéristique de l'architecture d'Antoine Pompe et qu'il y a lieu de la préserver ;

Considérant que la façade côté rue du nouvel étage est peu visible depuis l'espace public, que par contre la rehausse mitoyenne sera très visible depuis l'espace public et altère considérablement le volume de l'immeuble ;

Considérant que l'implantation de la terrasse, autorisée par le permis PU 2018-236 tenait compte de ces éléments ;



Considérant que l'extension en toiture permet néanmoins d'étendre le logement du 3^e étage et d'améliorer ses conditions d'habitabilité ;

Considérant dès lors qu'une extension limitée à l'emprise de la terrasse autorisée et préservant la verrière éclairant la cage d'escalier pourrait être envisagée ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière placée dans la chambre au 3^e étage déroge à l'article 62 du Règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle ne débouche pas en toiture mais directement en façade arrière, que cette situation peut être porteuse de nuisances sur le voisinage et qu'il y a lieu de se conformer audit règlement ;

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

- **Limiter l'emprise de la rehausse à celle de la terrasse autorisée ;**
- **Maintenir l'entièreté de la verrière éclairant la cage d'escalier ;**
- **Revoir l'accès au logement de manière à ne pas cloisonner la cage d'escalier**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal d'urbanisme pour l'évacuation de la chaudière ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre à nouveau aux actes d'instruction, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique, proposition PEB et formulaires de demande d'Avis du Siamu (Demande d'avis+ Fiche descriptive en 2 exemplaires).

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 03/05/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les façades, réaliser des travaux structurels, aménager une nouvelle extension avec terrasse sur la toiture pour transformer le logement 1 chambre du 3^e étage en duplex 1 chambre et plus précisément :

- Agrandir le logement du 3^e étage en rehaussant l'immeuble d'un niveau ;
- Aménager une nouvelle terrasse accessible à l'arrière et des toitures végétalisées non accessibles au 4^e étage ;
- Modifier le compartimentage afin d'intégrer la cage d'escalier à partir du 2^e au sein du logement ;
- Déplacer le séjour au 4^e étage et aménager un espace de bureau au 3^e étage en façade avant ;
- Démolir et reconstruire une volée d'escalier de 4 marches pour accéder au logement du 3^e étage ;
- Percer la paroi structurelle de la cage d'escalier pour intégrer un meuble et permettre le passage vers la dernière volée d'escalier via un nouveau palier ;
- Créer une nouvelle volée d'escalier accédant au 4^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/06/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que cette nouvelle demande tend à répondre partiellement aux conditions de la commission de concertation émises en séance du 09/02/2021 en ce que le maintien de l'entièreté de la verrière éclairante de la cage d'escalier est prévu et que la révision de l'accès au logement permet de diminuer le cloisonnement de ladite cage d'escalier ;

Considérant néanmoins que l'emprise de la rehausse ne respecte pas strictement l'emprise de la terrasse existante autorisée par le permis PU 2018-236, notamment au niveau du retrait latéral de 77 cm par rapport au mur mitoyen en façade avant ainsi que celui de la nouvelle terrasse arrière ;

Considérant que cette extension par rapport à l'emprise de la terrasse accentue la visibilité du volume et enclave la verrière ;

Considérant que les lisses en façade avant (toiture) n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et que cette partie de toiture n'est pas aménagée en terrasses ;

Considérant enfin que, malgré les modifications apportées à l'évacuation de la chaudière placée dans la chambre au 3^e étage, celle-ci déroge toujours à l'article 62 du Règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle ne débouche pas en toiture mais directement sur la terrasse arrière, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage et qu'il y a lieu de se conformer audit règlement ;



Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

Considérant que la rénovation de/création de nouvelles de façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; que le demandeur prévoit d'en placer et que cette initiative est encouragée ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant qu'il faut privilégier l'aménagement de surfaces végétalisées permettant l'infiltration, l'évapotranspiration et le tamponnage des eaux pluviales, que le choix de ces techniques permet, entre autres, de rencontrer une meilleure qualité de l'eau rejetée et le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa faible d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ; (ex : arabettes des sables, bec de cigogne, luzerne lupuline, orpin âcre, orpin bâtard, orpin blanc, orpin doux, vipérine) ;

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

- **Limitier l'emprise de la rehausse strictement à celle de la terrasse autorisée ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal d'urbanisme pour l'évacuation de la chaudière ;**
- **Supprimer les lisses en façade avant ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre à nouveau aux actes d'instruction, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique, proposition PEB).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs repris ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-208** : réaliser des travaux structurels, modifier les façades du rez-de-chaussée, réaménager la cuisine du commerce et les WC du sous-sol, construire deux lucarnes pour le logement du 4ème étage et installer deux tentes solaires et une hotte non-domestique / het uitvoeren van structurele werken, het wijzigen van de gevels op de begane grond en van de binnen inrichtingen van de winkel en de WC van de kelder, het bouwen van twee dakkapellen voor de woning op de 4e verdieping en de oprichting van twee zonnetenten en een niet-huishoudelijke afzuigkap – **Rue Guillaume Tell 1**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mustafa Hascelik
N° dossier : PU2020-208 / 13/AFD/1764738

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
dérégation aux règlements d'urbanisme (CoBAT art. 126§11) -(dérog.RRU titre I)
dérégation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – lucarnes et installations techniques)
dérégation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)



application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

- art.6 (toiture – lucarnes et installations techniques)
- art.10 (éléments en saillie sur la façade)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial, sous-sol-cave commune, réserve et WC dédiés au commerce, 3 logements 2 chambres (1 par étage) et combles au 4^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 1994-125) portant sur l'aménagement des WC au sous-sol du commerce, que ce permis a été notifié en date du 07/12/1994 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 03/11/1999 (PV 13-188/99) pour l'aménagement d'une salle de café sur la moitié du 1^{er} étage alors que l'affectation légale de cet étage est du logement exclusivement, ainsi que pour les travaux réalisés au sous-sol et au rez-de-chaussée qui diffèrent du permis d'urbanisme de 1994 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme (PU 2001-106) portant sur la régularisation du café au 1^{er} étage, que ce permis a été refusé le 30/01/2003;

Considérant l'arrêté d'inhabitabilité du 16/03/2020, suite à la visite du service Urbanisme le 11/03/2020 lors de laquelle a été constaté un problème structurel lié à des travaux non autorisés au rez-de-chaussée sur le mur porteur et une colonne ;

Considérant, le procès-verbal d'infraction dressé le 20/03/2020 (PV 13-11/20) pour lesdits travaux structurels ainsi que pour la modification de la façade ;

Considérant la levée de l'arrêté d'inhabitabilité concernant le danger lié au problème structurel le 07/07/2020, sans que la situation de fait du bien n'ait encore été régularisée ;

Considérant que la présente demande vise à réaliser des travaux structurels, modifier les façades du rez-de-chaussée, réaménager la cuisine du commerce et les WC du sous-sol, construire deux lucarnes pour le logement du 4^e étage à régulariser et installer deux tentes solaires et une hotte non-domestique et plus précisément :

- régulariser la situation des aménagements de fait du rez-de-chaussée et du sous-sol du commerce tels que les travaux structurels et le réaménagement de la cuisine au rez-de-chaussée et les toilettes du sous-sol ;
- régulariser les châssis en PVC blanc des étages et du commerce au rez-de-chaussée ainsi que les briques de verre du sous-bassement ;
- modifier la toiture et les aménagements au 4^e étage et construire deux lucarnes pour l'appartement deux chambres à régulariser ;
- installer deux tentes solaires au rez-de-chaussée pour le commerce ;
- installer une hotte non-domestique sur la toiture de la cour intérieure couverte au 1^{er} étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/06/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que les aménagements généraux du rez-de-chaussée commercial ainsi que du sous-sol, tant pour les parties privatives que publiques, sont satisfaisants et envisageables sur le principe ;

Considérant la dérogation à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme concernant les deux grilles de ventilations présentes sur la façade avant, au niveau de l'allège du 1^{er} étage, côté rue de la Perche, que ces grilles portent atteinte à l'expression de la façade et qu'il y a lieu de supprimer ces dernières ;



Considérant que les châssis du rez-de-chaussée commercial remplacés ne respectent pas les caractéristiques d'origine (voir photo PU 1994-125 et google street 2009) et que ce remplacement appauvrit et dénature l'expression architecturale des façades ;

Considérant que les châssis des étages ont été modifiés sans respect des caractéristiques d'origine (non-respect du cintrage, PVC, ...), que ces modifications dénaturent que ces modifications dénaturent et appauvrissent l'expression de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser la teinte de la façade (claire et sobre) ;

Considérant que la suppression de la grille en fer forgé du soubassement et la mise en place de briques de verre sont dommageables à la cohérence architecturale de la façade ;

Considérant que la mise en place des deux tentes solaires conformes au Règlement Régional d'Urbanisme est envisageable sur le principe ;

Considérant que les lucarnes dépassent de plus de 2 m le profil de toiture le plus haut et dérogent donc à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces lucarnes présentent en outre une intégration peu satisfaisante ;

Considérant que cette dérogation tend à se justifier par le respect de l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme concernant les hauteurs sous plafonds ;

Considérant néanmoins que la pièce séjour – cuisine présente une superficie de 20 m² et déroge donc à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que ce séjour – cuisine (20m²) et la chambre 2 présentent des surfaces nettes éclairantes insuffisantes qui dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que ces lucarnes n'améliorent que partiellement l'habitabilité des combles et que les aménagements proposés ne rencontrent pas suffisamment les critères de confort, d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme et de bon aménagement des lieux pour un logement de 2 chambres ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire densifie l'immeuble présentant déjà un nombre important de logements ;

Considérant la dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme portant sur la présence d'installations techniques en toiture (motorisation de hotte non-domestique et cheminée d'évacuation dans la cour intérieure), que ces installations sont porteuses de nuisances pour le voisinage ;

Considérant enfin que les chaudières et leurs évacuations dérogent à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles débouchent en façade dans la cour intérieure, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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

- **Prévoir, pour le rez-de-chaussée commercial, des menuiseries respectant les caractéristiques d'origine telles que dans le permis d'urbanisme de 1994 (PU 1994-125 - photos) ;**
- **Rétablir une grille en fer forgé pour le soubassement et remplacer les briques de verre par des menuiseries conformes à la situation d'origine ;**
- **Supprimer les lucarnes et supprimer le logement du 4^e étage ou le lier, le cas échéant, au logement du 3^e étage afin d'en faire un duplex 3 à 4 chambres conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Intégrer la motorisation de la hotte au sein du volume bâti ;**
- **Prévoir des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine (divisions, cintrage, ...) ;**
- **Préciser la teinte de la façade (teinte claire et sobre) ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal d'urbanisme pour l'évacuation de la chaudière.**

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 formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente + Fiche descriptive en 2 exemplaires).



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-326** : modifier le volume et la façade, construire des lucarnes pour étendre le logement du 3ème étage dans les combles et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume en van de gevel, het bouwen van dakkappen om de woning van de derde verdieping naar de zolder uit te breiden en het inrichting van een terras - **Rue de Rome 27**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Grégory Meulemans
N° dossier : PU2019-326 / 13/AFD/1734643

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU :

Zone de protection : 24-28 RUE DE ROME Maison Hoguet

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription 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. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

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, ainsi que le périmètre de protection du bien classé sis 24 rue de Rome ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport de 4 logements dans le bâtiment avant, 1 logement dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume et la façade, construire des lucarnes pour étendre le logement du 3° étage dans les combles et aménager une terrasse et plus précisément :

- Rehausser l'immeuble afin d'étendre le logement du 3° étage dans les combles ;
- Refermer l'espace sous le volume annexe arrière ;
- Construire une lucarne en versant avant et une lucarne en versant avant ;
- Aménager une terrasse au droit de la lucarne en versant arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021 ;

Considérant l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/03/2020 (favorable sous conditions : exutoire de fumée, point 5, à prévoir) ;



Considérant l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites à ce jour ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble est justifiée par la volonté de prolonger le logement de 1 chambre du 3^e étage dans les combles afin d'y aménager un logement de 3 chambres globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II, que cette modification répond à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants et est bienvenue sur le principe ;

Considérant que les aménagements proposés sont fonctionnels et qualitatifs, que la rehausse de la toiture s'aligne au profil mitoyen le plus haut et est conforme au titre 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois le caractère patrimonial et la composition symétrique de la façade d'origine, que l'expression de la rehausse proposée reprend les divisions des châssis des baies inférieures mais propose une alternance de pleins et de vides ne respectant pas la symétrie de la façade, qu'il y aurait lieu de revoir la composition de la rehausse de façon à retrouver ladite symétrie et de proposer une intégration plus harmonieuse à la façade existante ;

Considérant qu'en outre l'absence de double cadre dans les parties fixes crée également un déséquilibre dans l'expression de la rehausse ;

Considérant que la suppression de la corniche est dommageable à l'expression de la façade et à son intégration dans le front bâti de la rue ;

Considérant que la lucarne proposée en façade avant n'est pas axée sur les baies des étages inférieurs et rompt la composition architecturale de la façade, que la chambre sous combles dans laquelle elle s'implante présente une hauteur sous plafond généreuse ne nécessitant pas la construction d'une lucarne pour se conformer à l'article 3 du titre II du RRU, que la modification volumétrique supplémentaire n'est, dès lors, pas nécessaire, qu'une fenêtre de toit est dès lors plus appropriée ;

Considérant que la lucarne en versant arrière est conforme au titre 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet d'améliorer l'habitabilité du logement en donnant accès depuis l'espace de bureau en mezzanine sur le séjour à un espace extérieur bienvenu pour un logement de 3 chambres ;

Considérant que cet espace extérieur est prévu sous la forme d'un balcon en structure métallique, que bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, celui-ci présente des dimensions restreintes et une implantation éloignée des limites mitoyennes d'au moins 1,90m afin de s'assurer du respect du code civil, que son occupation et son impact sur le voisinage sont dès lors limités ;

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

- **Supprimer la lucarne en versant avant et prévoir des fenêtres de toiture afin de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre 02 ;**
- **Revoir l'alternance des parties pleines et vitrées de la rehausse en façade avant afin de proposer une composition symétrique plus respectueuse de la façade d'origine ;**
- **Prévoir des doubles cadres dans les parties fixes des châssis de la rehausse (épaisseur des montants identiques pour les parties fixes et ouvrantes) ;**
- **Maintenir la corniche existante en façade à rue ;**
- **Prévoir un exutoire de fumée pour la cage d'escalier (avis du SIAMU).**

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 Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-141** : modifier le volume, la répartition et les aménagement intérieurs du logement au +5 et combles avec travaux structurels et créer une terrasse sur toiture plate / het wijzigen van het volume, de verdeling en de binneninrichtingen van de woning op de 5de en op zolder met structurele werken en het bouwen van een terras op een platte dak – **Rue Gustave Defnet 33**



Demandeur / Aanvrager : Madame Maité Goetghebuer
 N° dossier : PU2021-141 / 13/AFD/1786095

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS: /

RCU :

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I :

Art.4 (profondeur) non sollicitée

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 : 9 logements, dont 1 au sous-sol et rez-de-chaussée, 2 logements par étage du 1^{er} au 3^e étage et 1 logement par étage au 4^e étage et sous combles ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume, la répartition et les aménagement intérieurs du logement au +5 et combles avec travaux structurels et créer une terrasse sur toiture plate et plus précisément :

- Agrandir deux annexes en façade arrière ;
- Créer une terrasse sur toiture plate au dernier étage ;
- Aménager un duplex 3 chambres au 5^e étage et combles ;
- Effectuer des travaux structurels : créer un accès vers les combles, percer des murs porteurs ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que la modification des aménagements intérieurs permet de rationaliser et d'améliorer la fonctionnalité du logement avec les chambres en façade avant, un bloc sanitaire au centre de la pièce et un espace généreux pour le séjour/salle-à-manger/cuisine et est donc la bienvenue ;

Considérant néanmoins que le passage entre le bloc sanitaire et le mur des chambres est exigü (de l'ordre de 60 cm), qu'il y a lieu de prévoir au minimum 80 cm ;

Considérant que ces aménagements permettent de créer un duplex 3 chambres et répondent dès lors à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité au sein de l'immeuble) ;



Considérant que ces modifications engendrent une dérogation à l'article 10 (surface éclairement) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre 02 au 5^{ème} étage, qu'il est difficilement envisageable d'y remédier au vu de la configuration de l'appartement, que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant la création d'un accès vers les combles par un nouvel escalier intégré à l'appartement et l'aménagement d'une chambre sous combles, que celle-ci est conforme aux normes du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elle n'engendre pas de rehausse de toiture, cette extension vers les combles est dès lors la bienvenue ;

Considérant que l'accès à ce logement est peu confortable et impacte négativement le palier d'accès au logement inférieur, qu'un autre accès plus confortable pourrait être créé (palier supérieur) ;

Considérant que la modification du volume par l'extension des annexes arrière à la place des terrasses permet de fermer une dent creuse, que cela améliore l'habitabilité et permet à un logement 3 chambres de bénéficier d'un espace de séjour généreux et lumineux ;

Considérant que la création d'une terrasse sur toiture plate à hauteur des combles engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I au Règlement Régional d'Urbanisme, que sa configuration en promontoire sur l'intérieur d'îlot et sa dimension excessive sont susceptibles d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines, que cela engendre une multitude de dispositifs enclavant l'intérieur d'îlot (escalier, palissade verte, garde-corps), que celle-ci n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant accessoirement que la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme n'a pas été sollicitée

Considérant qu'une terrasse peut être aménagée à hauteur du séjour au droit du mitoyen n°35 sans engendrer de dérogations, que sa situation enclavée et sa dimension ne sont pas de nature à générer des nuisances préjudiciables vers les propriétés voisines ;

Considérant que la végétalisation de la toiture au droit du mitoyen n°31 est la bienvenue, qu'il y a lieu de limiter son accès pour l'entretien ;

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 :

- **Ne pas aménager de terrasse sur toiture plate à hauteur des combles (et donc supprimer les dispositifs engendrés par sa création) ;**
- **Limiter l'accès de la terrasse végétalisée au droit du mitoyen n°31 pour l'entretien ;**
- **Revoir l'accès au logement de manière à ne pas impacter l'accès au 4^{ème} étage et à en améliorer le confort ;**
- **Prévoir un passage de min. 80 cm entre le bloc sanitaire et le mur des chambres.**

La dérogation à l'article 10 du titre II est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-94** : modifier les façades avant (grilles aération, porte d'entrée, châssis, porte du local à vélo et garde-corps) et modifier le cloisonnement au sous-sol / het wijzigen van de voorgevel (ventilatioeroosters, toegangsdeur, schrijnwerken, deur van fietsruimte en hekwerk) et het wijzigen van de partitionering van de kelder – **Avenue Fonsny, 10**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Mme. De Smul Pia M. Nouridine Zemni
N° dossier : PU2021-94 / 13/AFD/1781189

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS:/



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 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.a4 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.10 (éléments en saillie sur la façade)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : un hôtel de 91 chambres, 3 logements et une brasserie ;

Considérant que la demande vise à modifier les façades avant (grilles d'aération, porte d'entrée, châssis, porte du local à vélo et gardes-corps) et modifier le cloisonnement au sous-sol et plus précisément :

- Modifier des cloisonnements intérieurs au sous-sol ;
- Modifier les proportions des garde-corps du 1^{er} au 5^e étage ;
- Ajouter des grilles d'aération aux baies en toiture ;
- Ajouter des grilles d'aération en façade avant au rez-de-chaussée ;
- Modifier les châssis au rez-de-chaussée ;
- Placer des grilles d'aération dans la façade du 1^{er} au 3^e étage ;
- Placer des allèges en pierre bleue au lieu de menuiseries blanches au rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 05/07/2021 qui émet un avis favorable ;

Considérant que le soubassement des fenêtres au rez-de-chaussée a été fait en pierre bleue en lieu et place d'une menuiserie blanche, que le choix de la pierre bleue résulte des éléments existants de la composition de façade (découverte en cours de chantier) ;

Considérant la modification de la porte d'entrée de l'hôtel, que le système utilisé est composé de portes coulissantes au lieu d'être tournantes, que cela est justifié par une demande des pompiers et que cela ne porte pas atteinte à l'esthétique générale du bâtiment ;

Considérant que l'ajout de garde-corps aux fenêtres procure une meilleure sécurité aux chambres d'hôtel sans porter atteinte à l'esthétique générale du bâtiment ;

Considérant que le placement des grilles d'aérations du 1^{er} au 3^e étage engendre une dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que celles-ci ont pour but d'extraire l'air des cuisines des appartements par une hotte, que celle-ci sont toutefois intégrées de manière satisfaisantes ;

Considérant que les châssis coulissants prévus dans le permis ont été modifiés par des châssis fixes au rez-de-chaussée, que cette modification est minime et ne porte pas atteinte à l'expression générale de la façade, qu'elle est dès lors envisageable sur le principe ;

Considérant que le placement de grilles d'aération dans les fenêtres et les portes du rez-de-chaussée engendre une dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que celles-ci servent à la climatisation et n'engendrent pas de nuisance, ni ne porte atteinte à l'esthétique de la façade ;

Considérant que le placement de grilles d'aération dans le bas des fenêtres du rez-de-chaussée engendre une dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elles sont prévues pour la ventilation naturelle de la cabine de haute tension, que cela n'engendre pas de nuisances et est dès lors acceptable ;



Considérant que le placement de grilles de ventilation dans la partie basse des fenêtres de lucarnes engendre une dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que ces grilles ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'elles sont prévues pour la ventilation de la chaufferie, que cela n'implique pas de nuisance et est dès lors acceptable ;

Considérant que la modification des cloisonnements au rez-de-chaussée n'implique pas de dérogation, qu'elle est dès lors envisageable sur le principe ;

Considérant toutefois que le sol du jardin en sous-sol est rendu perméable à l'eau, que cette modification est la bienvenue ;

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.

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-111** : modifier la façade avant / het wijzigen van de voorgevel - **Rue de la Croix de Pierre 81**

Demandeur / Aanvrager : Madame Emilie Deby
N° dossier : PU2021-111 / 13/AFD/1783653

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 : 76 à 80 RUE DE LA CROIX DE PIERRE Maisons Jaspar

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS : néant

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis 76 rue de la Croix de Pierre ;

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-71) portant sur la transformation de la maison unifamiliale, que ce permis a été notifié en date du 10/08/2015 ;



Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : modification de la teinte des menuiseries en façade avant (fenêtres et porte) en teinte foncée au lieu de gris moyen (teinte délivrée par le permis) ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade avant et plus précisément :

- Prévoir une teinte gris anthracite pour les menuiseries en façade avant ;

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 ;

Vu l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites à ce jour ;

Considérant que la teinte prévue dans le permis PU2015-71 était une teinte gris clair pour la façade et gris moyen pour les menuiseries, que la teinte réalisée est gris anthracite ;

Considérant qu'une des caractéristiques principales de l'architecture néoclassique est l'uniformité de teinte claire des façades et l'absence de contrastes ;

Considérant que la teinte réalisée (gris anthracite) porte atteinte au caractère de la façade et à son harmonie au sein de la rue, qu'il convient de prévoir une teinte claire, en adéquation au style architectural de l'immeuble ;

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-51** : modifier le nombre de logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant / het wijzigen van het aantal woningen, het volume, de binnen inrichtingen met structurele werken en de voorgevel – **Rue saint Bernard, 72**

Demandeur / Aanvrager : Madame Marie-Christine CLOSON
N° dossier : PU2021-51 / 13/AFD/1777674

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/05/2021 au 07/06/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 6 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /.

RCU :

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

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

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :



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

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'un procès-verbal du constat d'infraction dressé le 16/04/2018 pour la construction d'un balcon sur la façade arrière au 1^{er} étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-283) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, la modification de la façade, le volume et l'aménagement de balcons, terrasses et escaliers en intérieurs d'îlot, que ce permis a été refusé et notifié en date du 05/02/2020 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre de logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant et plus précisément :

- Aménager 3 appartements ;
- Créer une nouvelle terrasse ;
- Créer de nouveaux escaliers en intérieurs d'îlot ;
- Créer une mezzanine au bel étage ;
- Agrandissement de baies ;
- Créer de nouveaux escaliers intérieurs ;
- Modifier la division des châssis ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/05/2021 au 07/06/2021, 6 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'abattage d'un arbre tilleul centenaire sans autorisation ;
- La crainte de maintenir 4 appartements comme en situation actuelle ;
- Les vues engendrées par les terrasses et balcons, en infraction au Code civil en matière de vues ;
- La profondeur excessive des terrasses qui met en péril l'aménagement de l'îlot ;
- Les nuisances sonores et visuelles causées par le balcon ;
- L'accès au jardin par tous les habitants de l'immeuble ;

Considérant qu'en sa séance du 22/6/21, la commission de concertation a reporter son avis en attente d'une visite sur place, que cette dernière a eu lieu en date du 29/6/21 et a permis de constater :

- La haute valeur patrimoniale de l'immeuble, ses qualités spatiales d'origine et la qualité des décors intérieurs ;
- L'inadéquation des cloisonnements (existants et proposés) du rez-de-chaussée (entre pièce arrière et pièce centrale, dans la pièce à rue, ...), de la mezzanine (encombrement de la pièce à rue, faibles hauteurs sous plafond, dérogations non acceptables, ...) et l'escalier projeté (atteinte aux décors intérieurs, encombrement de la pièce, conflit avec la cheminée monumentale, ...) ;
- Les faibles qualités du logement supérieur ;
- Les aménagements existants non conformes (logement au sous-sol, division de l'immeuble, chambres sous toit, ...) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/06/2021 : favorable moyennant le strict respect des conditions mentionnées dans l'avis ;

Considérant que les terrasses, balcons et escaliers en intérieur d'îlot dérogent à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction), que les bacs à plantes ne constituent pas un dispositif urbanistique pérenne, qu'ils ne permettent pas de limiter les vues préjudiciables au voisinage et que ces terrasses, balcons et escaliers sont excessifs et portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant la modification des divisions des impostes des châssis en façade avant, que celle-ci ne correspond pas à l'élévation des plan d'archives de 1906 (imposte divisée en deux), mais que la notice de l'inventaire scientifique relève que les menuiseries sont d'origine ;

Considérant qu'au vu des superficies généreuses de l'immeuble, la division en 3 logements est envisageable sur le principe ;



Considérant néanmoins que les aménagements proposés engendrent des nombreuses et systématiques dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme :

- A l'article 10 (surface éclairement) pour la chambre au rez-de-chaussée en façade avant ;
- A l'article 4 (hauteur sous-plafond) pour la mezzanine au rez-de-chaussée en façade avant ;
- A l'article 4 (hauteur sous-plafond) pour la cuisine au 1^{er} étage ;
- A l'article 10 (surface éclairement) pour le séjour en façade avant au 1^{er} étage ;
- A l'article 4 (hauteur sous-plafond) pour la salle-de-bain à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^e étage ;
- A l'article 10 (surface éclairement) pour la chambre au 2^e étage en façade avant ;
- A l'article 10 (surface éclairement) pour le séjour au 3^e étage ;
- A l'article 4 (hauteur sous-plafond) pour le bureau sous combles ;
- A l'article 4 (hauteur sous-plafond) pour la salle-de-bain sous combles ;
- A l'article 10 (surface éclairement) pour la chambre sous combles ;

Considérant que la multiplication des dérogations nuit à la bonne habitabilité des espaces, que selon cet aménagement les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant toutefois que l'inversion des espaces nuits/séjour du bel étage et 1^{er} étage du premier logement permettrait de supprimer la multitude d'infrastructures d'escaliers et terrasses, que cela limiterait l'accès au jardin au plus grand logement de l'immeuble, que cela réduirait l'impact des nuisances sonores et visuelles vers les mitoyens et limiterait également les dérogations à l'article 4 du Titre I (profondeur de construction) du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la mezzanine au bel étage dans la pièce en façade avant n'est pas qualitative, qu'elle engendre une dérogation conséquente à l'article 4 du Titre II (hauteur sous-plafond) au Règlement régional d'urbanisme (1,84m au lieu de 2,50m), que cette dérogation n'est pas acceptable pour une pièce habitable, qu'il convient dès lors de supprimer cette mezzanine ;

Considérant néanmoins que l'appartement du 2^e étage ne présente pas d'objection majeure au niveau de l'aménagement proposé ;

Considérant que l'aménagement de l'appartement du 3^e étage et combles est peu pratique, que l'escalier central vient interrompre le caractère traversant du bien, que les espaces sous toit sont étriqués et qu'un meilleur aménagement pourrait être proposé (suppression des dérogations, qualités spatiales, ...) ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la configuration de l'unifamiliale peut envisager une vision en 3 unités de logements, mais que les aménagements proposés témoignent des nombreuses et systématiques dérogations aux normes d'habitabilité qui implique que le projet actuel ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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

Point 11.

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

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.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante)

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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 : 5 logements avec caves au sous-sol -2, un duplex au sous-sol -1 et rez-de-chaussée (1 chambre), un logement par étage de l'entresol au 3^e étage et un duplex au 4^e étage et combles ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels au sous-sol et rez-de-chaussée et plus précisément :

- Agrandir le sous-sol en façade arrière ;
- Créer une nouvelle terrasse au rez-de-chaussée ;
- Aménager une chambre en sous-sol ;

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, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant qu'en sa séance du 6/7/21, la commission de concertation a reporté son avis dans l'attente d'une vérification sur place par l'architecte des hauteurs des mitoyens (terrasse) et au sous-sol (chambre) ;

Considérant que l'architecte a confirmé dans son mail du 9/7/21 que :

- La hauteur du mitoyen de droite permettra de limiter les vues sans rehausse mitoyenne et accessoirement de se conformer au code civil ;
- Un retrait de 1,90 m sera réalisé afin de limiter les vues vers le voisin de gauche

Considérant que réaménagement du sous-sol présente une ouverture sur un accès au jardin dégagé, qu'une partie du sous-sol est conservée pour les espaces de rangements des logements, que cet aménagement est dès lors envisageable sur le principe ;

Considérant que l'aménagement de la chambre 1 présente des dérogations à l'article 10 (surface éclairage) et à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la hauteur sous plafond non réglementaire est engendrée par la configuration d'origine des lieux et qu'elle est présente sur une partie limitée de la chambre, que la dérogation à l'éclairage est légère, celles-ci sont dès lors acceptables ;

Considérant que le réaménagement du jardin en escalier permet aux chambres de bénéficier d'un cadre et d'une luminosité agréable, qu'une partie est végétalisée, celui-ci est dès lors envisageable sur le principe ;

Considérant la création d'une terrasse à hauteur du rez-de-chaussée, que celle-ci déroge à l'article 4 (dépassement des constructions mitoyennes) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu des dimensions de la terrasse celle-ci n'est pas propice à générer des nuisances sonores ou visuelles, que les murs mitoyens permettent d'éviter des vues directes vers les propriétés voisines, que celle-ci est dès lors acceptable, sous réserve de réaliser les aménagements prévus par l'architecte dans son mail du 9/7/21 ;

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

- **Prévoir un retrait inaccessible de 1,90 m sur la terrasse depuis l'axe mitoyen de gauche ;**



- **Veiller à obtenir au minimum 1,90 m de hauteur pour le mitoyen de droite, sans rehausse mitoyenne.**

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.