



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 05 octobre 2021
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 05 oktober 2021

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

- 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 et Mr Deswaef

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>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme FD2021-21 : Changer la destination d'une partie des logements et l'utilisation d'un commerce en restaurant / épicerie fine Placer une cheminée de hotte non domestique en partie en façade arrière et à l'intérieur de l'immeuble Placer des moteurs d'extraction et d'induction d'air pour hottes sur la plateforme et l'annexe arrière au rez-de-chaussée placer une enseigne parallèle et une enseigne perpendiculaire Placer une tente solaire en façade avant / Wijziging van het gebruik van een deel van de woningen en het gebruik van een bedrijf als restaurant / delicatessenzaak Installeer een schoorsteen voor een niet-huishoudelijke afzuigkap in een deel van de achtergevel en in het gebouw Zorgen voor luchtafvoer en inductiemotoren voor zuurkasten op het gelijkvloers platform en achteraanbouw Installeer een evenwijdig en een loodrecht teken Plaats een zonnetent op de voorgevel : Rue de Tamines 29</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Administration communale de Saint-Gilles</p>
Point 3. 09:50	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2020-185 : changer partiellement la destination du commerce au rez-de-chaussée et sous-sol en logement, transformer la cour, modifier des aménagements intérieurs et la façade au rez-de-chaussée / de gedeeltelijke verandering van de commerciële bestemming van het gelijkvloers en kelders tot woning, de verwerking van de koer, het wijzigen van binnen inrichtingen en van de gevel op het gelijkvloers : Rue Théodore Verhaegen 152</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Monsieur Emmanuel Baeten</p>
Point 4. 10:20	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-129 : créer une terrasse sur toiture plate avec modification de volume / het bouwen van een terras op een platte dak met wijzigen van het volume : Rue de l'Aqueduc 22</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Monsieur Gilles Dubru</p>
Point 5. 10:45	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-158 : modifier le volume avec travaux structurels et créer une terrasse au 4ème étage / het wijzigen van het volume met structurele werken en het bouwen van een terras op de vierde verdieping : Rue Théodore Verhaegen 166A</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Monsieur Xavier Champion</p>
Point 6. 11:10	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-49 : modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant / het verwijzigen van het aantal woningen, de binneninrichtingen met structurele werken et de voorgevel : Rue Dejoncker 43</p> <p>Demandeur / Aanvrager : R.M.R. - S.R.L.</p>
Point 7. 11:40	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-87 : régulariser les façades avant / het regulariseren van de voorgevels : Rue Américaine 40</p> <p>Demandeur / Aanvrager : JUVANOR - S.P.R.L.</p>
Point 8. 12:05	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-147 : placer des auvents solaires en façade avant / het plaatsen van zonneschermen aan de voorgevel : Avenue Louise 13</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Nespresso Belgium nv - S.A.</p>
Point 9. 13:30	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2020-196 : modifier le volume et la toiture, rehausser un mur mitoyen, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses / het aanpassen van het volume en het dak, het verhogen van de feestmuur, het uitvoeren van structurele werkzaamheden en het aanleggen van terrassen : Rue Arthur Diderich 53</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Monsieur Katarzyna Krzysztof et Madame Szychowska Plesniak</p>
Point 10. 14:00	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2019-230 : effectuer des modifications structurelles, de toitures, de façades, d'aménagement de jardins et de terrasses (régularisation) / het uitvoeren van structurele, dak-, gevel-, tuin- en terrasaanpassingen (regularisatie) : Avenue Ducpétiaux 102</p>



	<u>Demander / Aanvrager</u> : SGDA - S.A. (EGGERICKX)
Point 11. 14:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-177 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal et de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, van het volume en de gevel en het aanleggen van een terras : Avenue Louise 17 <u>Demander / Aanvrager</u> : RPM Invest Brussels (Bouvier)
Point 12. 15:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-21 : Créer une lucarne arrière et modifier le plafond dans la pièce avant au niveau des combles (permis modificatif) / Bouw van een dakkapel aan de achterzijde en wijziging van het plafond in de voorkamer op zolderniveau (wijzigingsvergunning) : Rue Defacqz 95 <u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Jean-Claude Delcroix
Point 13. 15:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-108 : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, modifier le nombre de logements, le volume avec travaux structurels, la façade avant au rez-de-chaussée, créer des terrasses, rehausser les murs mitoyens et placer 3 enseignes / het verandering van het gebruik van de begane grond van commerce naar restaurant, het wijzigen van het aantal woningen van het volume met structurele werken en van de voorgevel aan de begane grond, het bouwen van terrassen, het verhogen van de gemeenschappelijke muren en het plaatsen van 3 uithangboorden : Chaussée de Waterloo 214 <u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Stéphane MAIL-FOUILLEUL
Point 14. 15:55	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-150 : transformer l'appartement du 3ème étage et les combles en duplex 3 chambres, construire une terrasse et une lucarne à l'arrière au 4ème étage, régulariser le balcon arrière du 3ème étage / de verbouwing van het appartement op de 3e verdieping en de zolderverdieping tot een duplexwoning met 3 slaapkamers, de inrichting van een terras en een dakkapel aan de achterzijde van de 4e verdieping, de regularisatie van het balkon aan de achterzijde van de 3e verdieping : Rue de la Victoire 158 <u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Rui Araújo Salgado
Point 15. 16:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2021-22 : rénover l'habitation uni familiale et l'atelier en conservant les deux affectations / rénover l'habitation uni familiale et l'atelier en conservant les deux affectations : Place Antoine Delporte 2 <u>Demander / Aanvrager</u> : Alexandra Swenden
Point 16. 16:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-143 : modifier la façade avant, modifier les aménagements intérieurs, placer des brise-vues et fermer une baie dans le mitoyen (modifier les PU2009-304, PU2014-132, PU2015-254) / wijziging van de voorgevel en van de binneninrichtingen, plaatsing van zichtschermen en sluiting van een opening in een gemene muur (wijziging van de SV2009-304, SV2014-132, SV2015-254) : Rue de Danemark 70 <u>Demander / Aanvrager</u> : Kovalam - S.P.R.L. (Ignacio)



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 **FD2021-21** : Changer la destination d'une partie des logements et l'utilisation d'un commerce en restaurant / épicerie fine

Placer une cheminée de hotte non domestique en partie en façade arrière et à l'intérieur de l'immeuble

Placer des moteurs d'extraction et d'induction d'air pour hottes sur la plateforme et l'annexe arrière au rez-de-chaussée, placer une enseigne parallèle et une enseigne perpendiculaire - Placer une tente solaire en façade avant
Wijziging van het gebruik van een deel van de woningen en het gebruik van een bedrijf als restaurant / delicatessenzaak

Installeer een schoorsteen voor een niet-huishoudelijke afzuigkap in een deel van de achtergevel en in het

gebouw Zorgen voor luchtafvoer en inductiemotoren voor zuurkasten op het gelijkvloers platform en

achteraanbouw - Installeer een evenwijdig en een loodrecht teken - Plaats een zonnentent op de voorgevel

Rue de Tamines 29

Demandeur / Aanvrager : Administration communale de Saint-Gilles

N° dossier : FD2021-21 / 13/PFD/1782898

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 9 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

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/ Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation 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 bien est dans le périmètre du RCUZ (Règlement communal d'urbanisme zoné) « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Attendu que le bien se trouve en zone restreinte pour les enseignes (RRU) ;

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

Attendu que la situation légale est une maison de commerce composée d'un rez-de-chaussée commercial avec une entrée indépendante (n°27), de caves en sous-sol et d'étages accessibles par l'entrée privative (n°29)

Vu le permis d'urbanisme (réf Nova: 13/PFD/650883) octroyé le 09/10/17 pour la reconstruction d'une toiture plate de l'annexe existante ;

Vu le permis d'urbanisme (réf Nova: PU/638311) octroyé le 19/12/17 pour changer l'utilisation d'un commerce en épicerie fine, traiteur, restaurant, placer des cheminées non domestiques en intérieur d'îlots et placer des enseignes ; que cette demande a été annulée par le Conseil d'Etat par son arrêt n°249.327 du 23/12/2020 ; qu'un procès-verbal de constat d'infraction portant la référence PV13-7/21 a été dressé à la date du 09/03/2021 ; que ce PV porte sur le changement de destination et d'utilisation du rez-de-chaussée commercial ainsi que sur le placement d'une évacuation de cheminée non domestique en intérieur d'îlot ;

Attendu que la présente demande de permis est introduite afin de régulariser la situation et de supprimer la cheminée litigieuse qui prenait appui, à partir du second étage, sur la façade arrière de l'immeuble, de placer des enseignes et régulariser une tente solaire en façade avant ;

2/ Procédure / instruction de la demande

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la 0.6 du PRAS : Actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- application de la 0.12 du PRAS : Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation;
- application de la 2.5.2 du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- application de l'article 6 du Titre I du RRU : Toiture (éléments techniques)
- application de l'article 153 du CoBAT : Dérogation à un règlement communal d'urbanisme et/ou un règlement des bâtisses (Art 46A du RCB : enseigne et panneaux pub);



Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/09/2021 au 20/09/2021, enquête pendant laquelle il y a eu 8 réclamations introduites ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 18/08/2021 ;

Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête publique portent principalement sur les aspects suivants ;

- Changement d'affectation en Horeca au lieu d'un commerce de détail (ancien salon de coiffure) car quartier manque de tel commerce, alors que les cafés, bars, restaurants se multiplient ; L'exploitation actuelle du restaurant ne doit pas être liée ou influencer l'introduction de ce permis ;
- L'exploitation de ce restaurant actuel cause depuis quelques années des nuisances pour le voisinage qui a peur que ça se répète. Ce sont les nuisances sonores des installations d'extraction, les odeurs permanentes des cuissons (viandes/fritures) surtout pour les voisins qui ont des pièces d'habitation sous les combles avec des velux, et l'exploitation commerciale du jardin ; Le voisinage est contre l'exploitation du jardin à des fins commerciales car l'intérieur d'îlot est déjà très construit avec des écoles qui ont des cours de récréation bruyantes ;
- Disposition de la sortie de cheminée et l'emplacement des moteurs ne sont pas aux normes urbanistiques ; nuisances en intérieur d'îlot avec des bruits et des odeurs impactant les voisins ;
- Manque dans le dossier de demande une photo de la façade arrière avec les ouvertures du commerce au rez-de-chaussée vers la cour et jardin ;
- Les plans introduits ne sont pas complets ;
- Contre le placement de moteurs en intérieur d'îlot; qu'ils sont placés sur la plateforme et contre le mur mitoyen ; que la note explicative mentionne qu'un caisson d'isolation acoustique a été placé pour limiter au minimum les nuisances sonores ; qu'il y a eu deux rapports de l'IBGE qui ont été effectués (le dernier fin 2020) ; que malgré les deux caissons d'isolation acoustique placés, l'exploitant était toujours en infraction, les moteurs devraient être installés dans le corps de cheminée et non pas à l'extérieur et pas contre le mur mitoyen provoquant des vibrations dans le mur ;

3/ Situation existante :

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison de style néoclassique (corniche, taille et design de la pierre bleue au rez-de-chaussée, courbe du soupirail,...), style qui a disparu suite à des transformations de la façade avant dans le temps (crépis, modification des baies, garde-corps,...) ; qu'elle est composée d'un rez-de-chaussée commercial avec une vitrine et une entrée séparée (n°27) et d'étages d'habitation accessibles par l'entrée principale du bâtiment ; qu'elle a un gabarit R+2+combles ; qu'une annexe existante de droit se déploie à l'arrière du bâtiment au rez-de-chaussée, donnant sur une cour et un jardin situé derrière le bâtiment n°23/25;

4/ Objet de la demande :

Considérant que le projet vise à changer l'affectation « d'une partie de logement » au rez-de-chaussée par rapport à la situation de droit et l'utilisation d'un commerce avec son atelier accessoire en restaurant/épicerie fine/traiteur ;

Considérant que la clientèle visée par cet Horeca sont les travailleurs, les étudiants, les habitants du quartier et les livraisons en entreprise ou à domicile ; que les horaires se déroulent du lundi au vendredi de 11h30/15h et 18h/22h, le samedi et le dimanche de 11h à 22h ;

Considérant que la zone de cour et jardin ne sera pas accessible à la clientèle ;

Considérant qu'après l'annulation du permis par le Conseil d'Etat le 23/12/2020, la nouvelle demande de permis revoit l'emplacement de la cheminée non domestique existante en façade arrière, qui impactait l'intérieur d'îlot ; que le nouveau projet propose, tout en gardant ses moteurs d'extraction et d'induction d'air à l'extérieur, d'incorporer au niveau du premier étage le tuyau d'évacuation des hottes à l'intérieur de l'immeuble pour ressortir cette cheminée non domestique en toiture près de son faite ;

Considérant que le nouveau projet propose d'intégrer deux enseignes en façade avant et de régulariser l'installation d'une tente solaire au-dessus de la vitrine ;

Considérant que les étages ainsi que la façade avant (menuiseries) ne font pas partie de la demande ;

5/ Motivations :

Considérant que la situation de droit de 1900 est reprise comme situation existante dans les documents graphiques ; Que cependant une annexe (au R+1) n'est pas représentée sur les plans ; Que selon les images aériennes de "Bruciel" cette annexe semble dater de la construction de l'immeuble ; qu'il y a lieu d'apporter des précisions à ce sujet et d'adapter les plans de la situation de droit en conséquence ;



Considérant qu'il manque des informations sur certains documents graphiques concernant l'implantation et les profils des mitoyens, les ouvertures de l'annexe au rez-de-chaussée (là où il y a la cuisine du restaurant) ; qu'il y a lieu de les dessiner en y indiquant les mesures importantes afin d'avoir les outils nécessaires pour analyser la situation demandée ;

Considérant que lors de la commission de concertation, un riverain explique qu'en façade arrière les baies vitrées au rez-de-chaussée ne correspondent pas à la situation existante ; qu'il n'y a pas de photos dans le dossier pour le prouver ; que la façade projetée reprend le dessin de l'ancien permis ; qu'en réalité ce n'est pas qu'une porte fenêtre centrale qui s'ouvre avec deux fenêtres de chaque côté, mais bien trois portes fenêtres qui s'ouvrent toutes les 3 en grand, offrant ainsi la possibilité au restaurateur d'exploiter le jardin ; qu'ainsi un simple garde-corps amovible devant la porte fenêtre centrale ne résout pas le problème d'accès au jardin ; qu'il y a lieu de redessiner la situation existante de fait et la situation projetée correctement, nous indiquant si c'est une régularisation des 3 portes fenêtres, et dans ce cas il sera nécessaire d'adapter le système de garde-corps amovible aux 3 baies, ou si le dessin d'une porte fenêtre centrale avec ses deux fenêtres de chaque côté est bien la situation projetée à mettre en place ;

Situation projetée :

Considérant que la demande souhaite changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée qui est considéré en situation de droit (plans de 1900) en logement et l'utilisation d'un commerce avec son atelier accessoire en Horeca (restaurant/épicerie fine/traiteur) au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet propose le changement d'utilisation du commerce pour un Horeca de qualité, reconnu par la gastronomie Belge ; que cette demande est la régularisation du restaurant « Fernand Obb », suite à l'annulation du précédent permis ; que ce restaurant est déjà existant depuis 2017 ;

Que le changement de destination ne concerne que la pièce centrale et la véranda dans le corps du bâtiment principale, qui était à l'origine reconnu comme un salon ouvert sur une véranda ; qu'il était assez fréquent de voir à cet époque-là derrière les magasins, des salons utilisés par le commerçant comme pièce de bureau ou de repos en attendant les clients, surtout qu'un atelier rattaché à l'activité du magasin se développait dans l'annexe arrière ; que souvent ces pièces n'étaient pas réellement rattachées aux pièces de vies privées du logement situées aux étages ; qu'il est ainsi facilement acceptable de rattacher cet espace « salon + véranda » au commerce accolé à celle-ci, créant ainsi un commerce plus spacieux et viable sur tout le rez-de-chaussée ;

Que pour éviter les nuisances vers les logements situés aux étages, les plafonds du restaurant sont isolés acoustiquement par des panneaux acoustiques, des panneaux RF, d'un vide et de la laine de roches, le tout entouré d'une membrane de désolidarisation, absorbant ainsi toute nuisance acoustique vers le R+1 ; que ce système est déjà mis en place et que selon le demandeur n'y a pas eu de réclamations venant des voisins situés aux étages ;

Considérant que le site se trouve en zone d'habitation au PRAS et correspond donc à une zone 2 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Qu'ainsi la présence d'un Horeca de qualité peut être positif dans le quartier mais il ne doit pas nuire au voisinage, ni aux habitants du bâtiment ; que l'implantation d'un restaurant en zone d'habitation est possible tant que les mesures sont prises pour respecter les habitations autour ;

Jardin

Considérant que la zone de cour et jardin ne sera pas utilisée à des fins commerciales ; que cela est mentionné sur les documents graphiques et dans la note explicative de la demande ; que cette zone de cour et jardin restera ainsi privée pour le locataire du restaurant ; que le restaurateur sera tenu légalement de respecter cette condition ;

Que selon les documents graphiques en situation projetée, un garde-corps amovible est placé devant la porte fenêtre centrale située en façade arrière au rez-de-chaussée ; que cette porte permet de donner accès à la zone de cour et jardin depuis la partie publique du restaurant ; que si la situation projetée de la demande n'est pas correcte et que c'est une régularisation de la situation existante de fait avec la présence de 3 portes fenêtres, il y a lieu de mettre en place un système de garde-corps amovibles pour l'ensemble des portes fenêtres ; que malgré l'interdiction d'utiliser ce jardin à des fins commerciales l'accès à ce jardin doit rester possible pour son entretien ;

Que pour des raisons de sécurité un système de garde-corps doit rester amovible, permettant ainsi à toute personne d'évacuer en cas d'incendie en se réfugiant dans le jardin ;

Considérant que deux caves en sous-sol sont attribuées au commerce, où un espace de stockage pour les poubelles et les vidanges est prévu ; que la société Makady récupèrent les huiles usagées et la société Bruxelles propreté ramasse les poubelles via un contrat d'enlèvement professionnel ; que les livraisons s'effectuent en matinée, deux ou trois fois par semaine ; qu'ainsi les poubelles ne seront plus entreposées dans le jardin comme avant (visibles sur les images de 2021 de google maps) ; qu'il y a lieu de respecter cela ;



Considérant que le jardin, seulement accessible par le restaurant, ne sera presque jamais utilisé sauf pour les pauses des employés ; qu'en changeant l'utilisation et l'affectation de ce rez-de-chaussée, ce jardin ne sera jamais utilisé à des fins privées par du logement ;

Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de verdoisement prioritaire au PRDD et que dans cette zone centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d'espaces verts publics et privés alors que la densité d'habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d'espaces verts particulièrement prégnant et qu'il faut autant que possible, créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résiduels, des intérieurs d'îlots, des toitures et des façades ;

Qu'il est nécessaire pour l'amélioration de l'intérieur d'îlot, dense de ce côté-là, que l'aménagement de ce jardin soit plus qualitatif avec une proposition paysagère adaptée à ce jardin enclavé et la plantation d'un bel arbre à hautes tiges ;

Le conduit de cheminée non domestique

Considérant qu'en situation existante de fait le conduit de la cheminée non domestique longe la façade arrière pour avoir son embout situé juste au-dessus de la corniche du bien, nuisant ainsi fortement les voisins, avec des fumées et des odeurs qui se dispersent au niveau des façades arrière et des velux en toiture ; Qu'après l'annulation du permis par le Conseil d'Etat le 23/12/2020, la nouvelle demande de permis introduite prévoit le déplacement de cette cheminée pour l'intégrer à l'intérieur du bâtiment ;

Que le projet propose de garder les moteurs d'extraction et d'induction d'air à l'extérieur sur la toiture de l'annexe, puis d'incorporer à l'intérieur de l'immeuble, au niveau du premier étage, le tuyau d'évacuation des hottes, pour pouvoir ensuite faire ressortir à 1m de haut cette cheminée non domestique, située en milieu de toiture près de son faite (respectant l'article 62 du RCB) ; qu'ainsi les caissons techniques des moteurs et la cheminée d'extraction sont installés le long de la façade arrière seulement en partie basse (au niveau du 1^{er} étage), compris entre deux volumes bâtis, ceux de deux annexes arrières, celle du bien (R+1) et celle du voisin (n°31) accolée au mur mitoyen ; que l'installation de ces caissons et tuyaux sont proches du mur mitoyen (du n°31) mais ne sont pas contre ; que la vibration des moteurs ne se fait pas par l'intermédiaire du contact directe avec le mur mitoyen ;

Considérant que les deux hottes à doubles flux du restaurant sont reliées à un double moteur d'extraction de 600mm x 700mm et à un petit moteur d'induction d'air frais de 650mm x 650mm ; que les moteurs sont isolés au moyen de silent block et d'un caisson d'isolation acoustique qui reprend l'ensemble de l'installation ; que cela permet de limiter les nuisance sonores pour les voisins proches, les habitants de l'immeuble et les clients du restaurant ; que malgré cette installation déjà mise place, ce système d'extraction et d'induction d'air continue de créer des nuisances de bruit et de vibration ; qu'en commission de concertation, les riverains expliquent que suite au passage de l'expert, l'installation ne respecte toujours pas les normes de décibels imposées en intérieur d'îlot ;

Considérant que le site se trouve en zone d'habitation au PRAS ; que toute activité ne peut nuire à l'affectation principale qui est le logement ; et correspond donc à une zone 2 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ; que toutes les mesures doivent être prises afin de limiter les nuisances sonores liés à l'activité du restaurant et les moteurs des hottes (silent block, isolation acoustique).

Considérant que toutes les mesures doivent être prises pour limiter les nuisances olfactives des rejets d'air vicié des hottes non domestiques ; qu'il y a lieu de mettre en place des filtres performants régulièrement entretenus afin de réduire au maximum ces nuisances ; qu'un système mécanique est mis en place en fin de conduit pour permettre à l'air vicié d'être propulsé vers le haut ;

Considérant que les moteurs d'extraction des hottes ne peuvent pas être intégrés dans le volume de l'annexe car l'installation de tout ce système (moteurs + caissons d'isolation + tuyaux) possède un certain volume qui empêcherait à l'intérieur l'accès aux sanitaires et à la cuisine située dans l'annexe ; que son intégration ailleurs au rez-de-chaussée du bâtiment n'est pas possible ; qu'ainsi installé sur la toiture de l'annexe, cet élément technique déroge à l'article 6 du titre I du RRU du fait qu'il n'est pas incorporé au volume de la toiture ; qu'étant en partie cachée par les deux volumes des annexes, cette dérogation peut être acceptable ; que ces deux volumes bâtis qui l'encadrent la rendent peu visible en intérieur d'îlot ; qu'il serait intéressant d'étudier la possibilité de mettre en place une structure légère et esthétique, qui isolerait acoustiquement l'installation de ces moteurs au 1^{er} étage et serait une barrière visuelle ;

Que selon le glossaire du PRAS, un intérieur d'îlot est « *un espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme* » ; qu'il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol en vigueur pour le territoire où se situe le bien ; Que l'article 4 du titre I du RRU définit ainsi l'implantation des bâtiments en mitoyenneté : « *lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (ici le n°31) et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté* » ;



Qu'ainsi cette installation placée au R+1 n'est pas considérée en intérieur d'îlot à ce niveau-là ; qu'en déviant le tuyau d'évacuation à l'intérieur du bien au 1^{er} étage cela n'impacte plus l'intérieur d'îlot aux étages supérieurs ;

Considérant que le tuyau d'évacuation est dévié à l'intérieur de l'immeuble au niveau de la cage d'escalier commune, dans une « gaine » longeant le plafond de la volée d'escalier montant au palier du 1^{er} étage ; qu'ensuite cette gaine s'incorpore au niveau du plafond dans le coin de la pièce centrale du 1^{er} étage, remontant ainsi jusqu'en toiture près du faite pour en ressortir à 1m au-dessus;

Considérant que le profil voisin du n°31 est plus haut que celui du bien, que l'installation de cet embout de cheminée dépassant seulement 1m le pan de la toiture, ne résoudra pas le problème de nuisance de fumée et d'odeurs pour le voisin mitoyen n°31 ; que le demandeur explique en commission de concertation que pour une raison de stabilité il n'est pas possible de remonter la cheminée située à cet endroit-là plus haut que le profil du voisin n°31 ;

Que de plus, l'aménagement intérieur proposé est alambiqué et pénètre dans le logement du 1^{er} étage, pouvant créer ainsi une nuisance à ce logement ; qu'une solution plus logique et simple serait de continuer cette gaine au-dessus du palier du 1^{er} étage pour remonter directement le long du mur mitoyen (du n°31); qu'ainsi la cheminée pourrait remonter en toiture, s'appuyant le long du mitoyen pour dépasser le faite de ce voisin qui est plus haut que celui du bien ; que cela permettrait de résoudre les nuisances olfactives que subissent les voisins;

Considérant que la chaudière privative du commerce est aménagée dans la cave avant en sous-sol et l'évacuation se fait via le conduit de cheminée domestique existant le long du mitoyen droit ; que cela n'apporte pas de nuisance au voisinage ;

Les enseignes

Considérant que le bien se trouve en zone restreinte pour les enseignes au Règlement Régionale d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une enseigne lumineuse parallèle de type néon avec l'inscription « FERNAND OBB Deli », faisant 30cmx290cm, au-dessus de la vitrine et d'une tente solaire ; Qu'une enseigne lumineuse perpendiculaire sur pointe de 70cm x 70cm de dimensions, respectant les normes du titre VI du RRU, est mise à droite de la vitrine ;

Que ces deux enseignes lumineuses sont toutes les deux implantées à moins d'un mètre de la mitoyenneté de droite, dérogeant ainsi à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses (RCB) concernant les enseignes et les panneaux publicitaires ;

Que l'enseigne lumineuse perpendiculaire peut être déplacée à gauche de la vitrine sans qu'elle perde sa visibilité dans la rue et sans qu'elle déroge à l'article 46A du RCB ; qu'il y a lieu de la déplacer à cet endroit-là ;

Que l'enseigne parallèle est placée au milieu de la devanture du commerce (vitrine + porte) afin de s'intégrer harmonieusement en façade avant ; que cette dérogation à l'article 46A du RCB est acceptable pour cette enseigne ;

Considérant qu'une tente solaire avec enseigne dessus existe déjà et fait l'objet d'une régularisation dans cette demande ; que cette tente solaire protège la vitrine du commerce située au sud ; que ses couleurs et son enseigne restent sobres et acceptables ;

Avis Favorable à condition de :

- Compléter les documents graphiques :
 - Compléter les plans de la situation légale ;
 - Dessiner les plans de la situation de fait ;
 - Dessiner les profils et l'implantation des voisins mitoyens en coupes, façades et plans (en situation existante de fait et en situation projetée) ;
 - Dessiner les ouvertures existantes (fenêtre et porte) de l'annexe arrière au rez-de-chaussée
 - Dessiner correctement les baies en façade arrière, (situation existante de fait et situation projetée) (situation existante de fait et situation projetée) (situation existante de fait et situation projetée) et ajouter au dossier une photo actuelle de la façade arrière ;
- Déplacer la gaine de la cheminée située à l'intérieur, en la faisant passer au-dessus du palier du 1^{er} étage de la cage d'escalier afin de la remonter et de la faire sortir en toiture le long du mur mitoyen, dépassant ainsi d'1m minimum le profil du mitoyen le plus haut, celui du n°31 ;
- D'étudier une solution permettant de limiter significativement les nuisances sonores et vibratoires du moteur de la hotte avec un bureau d'étude spécialisé en acoustique. Ensuite, il y a lieu de fournir le rapport du bureau d'étude au département Bruit de Bruxelles Environnement et de s'accorder à leur avis ;



- Etudier la possibilité de mettre une structure légère, acoustique et esthétique autour de l'installation des moteurs au 1^{er} étage ;
- De placer un filtre permettant de limiter les nuisances olfactives des rejets d'air vicié de la hotte non domestique et de fournir le contrat d'entretien du filtre ou une preuve de son entretien ;
- Faire une proposition paysagère pour le jardin, en restructurant son aménagement et en y intégrant de la végétation plus qualitative et un bel arbre à haute Tiges ;
- Déplacer à gauche de la vitrine l'enseigne lumineuse perpendiculaire ;
- Se conformer à l'avis du SIAMU ;

Listes dans lesquels se trouvent des bureaux spécialisés en acoustique :

- https://app.bruxellesenvironnement.be/listes/?nr_list=0000002 (code 9)
- <http://environnement.wallonie.be/cgi/dgrne/dppgss/labobrui.idc>
- <https://omgeving.vlaanderen.be/overzichtslijsten-erkende-personen-bedrijven-opleidingscentra> (aller dans le module de recherche « zoekmodule » et prendre « Milieudeskundigen geluid & trillingen »)

Commune : Abstention

Administration communale			Urban. Brussels - Direction de l'Urbanisme
Catherine MORENVILLE	Christophe DE BLIECK	Catherine AVAKIAN	Margaux MARQUEZY
Urban.brussels - Direction du Patrimoine Culturel	Bruxelles Mobilité	Bruxelles Environnement	Perspective
Michèle KREUTZ		Alexandrine DEBOUCHE	



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-185** : changer partiellement la destination du commerce au rez-de-chaussée et sous-sol en logement, transformer la cour, modifier des aménagements intérieurs et la façade au rez-de-chaussée / de gedeeltelijke verandering van de commerciële bestemming van het gelijkvloers en kelders tot woning, de verwerking van de koer, het wijzigen van binnen inrichtingen en van de gevel op het gelijkvloers

Rue Théodore Verhaegen 152

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Emmanuel Baeten
N° dossier : PU2020-185 / 13/AFD/1761467

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, 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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre II :

- article 3 - superficie des locaux habitables
- article 4 - hauteur sous plafond - locaux habitables
- article 5 - mezzanine
- article 10 - superficie nette éclairante

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

Considérant 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 7 logements et commerce au rez-de-chaussée composé comme suit :

- 2^e sous-sol, communs et caves privatives ;
- 1^{er} sous-sol, commerce lié au rez-de-chaussée ;
- rez-de-chaussée 2 commerces ;
- 1^{er} étage : 1 logement 1 chambre et terrasse (gauche) et 1 logement 2 chambres (droite)
- 2^e étage : 2 logements 1 chambre + terrasse
- 3^e étage : 2 logements 1 chambre + terrasse
- 4^e étage (combles) : 1 logement 3 chambre + mezzanines

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 2010-259) portant sur la modification de la façade, la modification du nombre et la répartition des logements avec aménagement de terrasses et modification de volume, que ce permis a été octroyé sous conditions et notifié en date du 16/11/2011 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 06/03/2017, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- dans les logements numéro 1, 3, 4 et 6, le sas WC n'a pas été réalisé, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre II art.8 hygiène et confort) ;
- l'aménagement ouvert au 3^e étage du logement 5 (pas de chambre séparée) n'a pas été réalisé, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre II art.3 normes minimales de superficie) ;
- la profondeur de la terrasse au 2^e étage du logement 4 n'est pas conforme aux plans du permis délivré ;



- *l'aménagement des logements 2 et 7 n'est pas conforme aux plans du permis d'urbanisme et engendre des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme art.3 superficie minimale et art.10 éclairage naturel ;*

Considérant d'autre part, que lors de ladite visite de contrôle, il est apparu que des travaux supplémentaires soumis à permis d'urbanisme ont été effectués sans qu'un tel permis n'ait été délivré :

- *les accès aux 2 commerces du rez-de-chaussée ont été modifiés ;*
- *une cuisine commune au rez-de-chaussée et des sanitaires communs au sous-sol ont été réalisés ;*
- *une modification de la cour anglaise à l'arrière du bâtiment principal a été réalisée ;*
- *le changement de destination du rez-de-chaussée de commerce (droit) en logement duplex (rez-de-chaussée et sous-sol) a été effectué ;*
- *l'escalier privatif reliant le rez-de-chaussée commercial au sous-sol a été déplacé ;*
- *la devanture des 2 commerces et le portail ne correspondent pas aux plans du permis délivré ;*

Considérant que la présente demande vise à changer partiellement la destination du commerce au rez-de-chaussée et sous-sol en logement, transformer la cour, modifier des aménagements intérieurs et la façade au rez-de-chaussée et plus précisément :

- modifier le cloisonnement des caves au 2^e sous-sol (régularisation) ;
- modifier le relief du sol au 2^e sous-sol (rehausse de ½ niveau) et aménager une cour extérieure (régularisation) ;
- changer la destination d'un local commun et local poubelles pour agrandir le commerce de gauche au rez-de-chaussée et 1^{er} sous-sol (régularisation) ;
- modifier la façade au rez-de-chaussée ;
- changer la destination du commerce de droite au rez-de-chaussée et 1^{er} sous-sol en logement (régularisation) ;
- modifier les aménagements du logement de droite au 1^{er} étage (régularisation) ;
- modifier les aménagements du logement dans les combles (régularisation) ;
- réaliser des travaux structurels (escaliers) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/08/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que, bien que le nombre de caves privatives s'en trouve sensiblement réduit, celles-ci restent en nombre suffisant, le cloisonnement du 2^e sous-sol est envisageable sur le principe ;

Considérant que la nouvelle cour anglaise au 2^e sous-sol tend à désenclaver l'intérieur d'îlot et propose une zone perméable de pleine terre plantée, initialement inexistante et que celle-ci est donc envisageable et même bienvenue sur le principe ;

Considérant en outre que le projet prévoit une autre petite partie de la cour au rez-de-chaussée en zone de pleine terre perméable, ce qui est également le bienvenu ;

Considérant que le local poubelle commun à l'arrière du rez-de-chaussée est transformé et privatisé en cuisine dédiée au seul commerce de gauche (galerie) ;

Considérant que l'escalier privatif de ce commerce menant à la cave privative du 1^{er} sous-sol est supprimé, que les accès à cette pièce se font dorénavant via la cage d'escalier commune et qu'en outre la porte d'entrée principale du commerce et celle dans le hall d'entrée commun sont supprimées ;

Considérant que les modifications en façade avant au rez-de-chaussée (porte cochère, vitrine du commerce de gauche et châssis du logement à droite) ainsi que la restauration du sous-bassement en pierre bleue d'origine tendent à revaloriser l'expression de celle-ci ;

Considérant qu'il y aurait lieu en outre de reconstituer le bossage au-dessus des deux baies principales (commerce de gauche et logement de droite) afin d'en rétablir les caractéristiques esthétiques et patrimoniales ;

Considérant néanmoins que le retrait de la porte d'entrée du commerce (galerie) de gauche rend obligatoire l'accès du public depuis l'espace d'accès privé des logements, ou par la cour ;

Considérant vu tout ce qui précède qu'il n'existe plus d'accès public au commerce, que la séparation entre les accès audit commerce et aux logements n'existe plus et que ces changements s'accompagnent de la perte de locaux communs de maintenance nécessaires, ce qui est dommageable sur le principe ;



Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial et qu'il y a lieu à cet endroit, de préserver la continuité du maillage commercial en vertu de l'article 22 du Plan Régional d'Aménagement des Sols stipulant que :

"En liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un " G " sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces...";

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée droit a été transformé en duplex du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, impliquant des travaux structurels soumis à l'intervention d'un architecte et sans qu'un permis d'urbanisme préalable n'ait été délivré ;

Considérant en outre que ledit logement présente une chambre à l'arrière dérogeant fortement à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur de 238 cm) ;

Considérant également que, bien que conforme à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, (surfaces nettes éclairantes) ladite chambre présente une situation peu confortable d'enclavement en intérieur d'îlot et de vis-à-vis avec le bâtiment arrière impliquant un éclairage naturel et des vues et dégagements de qualité minimale que la cour anglaise et la nouvelle terrasse privée n'améliorent que partiellement ;

Considérant dès lors que, vu la situation du bien et le manque de confort qu'offre l'appartement, la modification de destination du rez-de-chaussée commercial en logement n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de rétablir un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que les aménagements pour le logement droit du 1^{er} étage, non conformes au permis d'urbanisme délivré (PU 2010-259), engendrent des dérogations à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (surfaces nettes éclairantes), pour la chambre arrière 2 et le séjour à l'avant, et à l'article 3 du Titre II pour la chambre 1 à l'arrière (normes minimales de superficie) ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer audit permis d'urbanisme, que les aménagements de ce permis pour ce logement n'engendraient qu'une dérogation minimale à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre secondaire en façade avant et que les nouvelles dérogations engendrées, plus importantes et plus nombreuses, ne sont donc pas acceptables ;

Considérant pour l'appartement du 4^e étage (combles) que les aménagements non conformes au permis d'urbanisme délivré (PU 2010-259) engendrent des dérogations à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (surfaces nettes éclairantes), pour les chambres 1 et 3 du 4^e étage à l'avant ;

Considérant enfin que l'aménagement des mezzanines dans les combles en chambres et pièces de séjour engendre des dérogations aux articles 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'une hauteur sous comble de 230 cm sur au moins 50% de la superficie n'est pas respectée ;

Considérant en outre que la mezzanine du séjour présente une dérogation à l'article 5 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que le volume total des locaux est inférieur à la somme de leurs superficies multipliées par 2,5 ;

Considérant en conclusion de tout ce qui précède que les modifications (aménagement des appartements des 1^{er} et 4^e étages et affectation du commerce) malheureuses et la disparition des accès publics aux commerces, non conformes au permis d'urbanisme délivré (PU 2010-259), sont dommageables et qu'il y a lieu de manière générale de se conformer audit permis ;

Considérant en outre que, malgré quelques adaptations nécessaires, les modifications de la façade avant tendent à revaloriser l'expression de celle-ci ;

Considérant que malgré quelques améliorations ponctuelles, la majorité des modifications proposées constituent une dégradation qualitative des aménagements par rapport au permis précédemment octroyé ;

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-129** : créer une terrasse sur toiture plate avec modification de volume / het bouwen van een terras op een platte dak met wijzigen van het volume
Rue de l'Aqueduc 22

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Gilles Dubru
 N° dossier : PU2021-129 / 13/XFD/1785008

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 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 : 1 logement en duplex au rez-de-chaussée et au sous-sol et 1 appartement 2 chambres au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande vise à créer une terrasse sur toiture plate avec modification de volume et plus précisément :

- Rehausser la toiture d'annexe pour créer une terrasse ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que cette terrasse permet à un logement 2 chambres de disposer d'un espace extérieur généreux et d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant qu'au vu de la situation enclavée de la terrasse, celle-ci n'est pas susceptible de nuire aux propriétés voisines, que les retraits induits par cette situation ne permettent pas des vues vers ces propriétés, que celle-ci est dès lors envisageable sur le principe ;

Considérant que la rehausse d'une des annexes existantes est conforme aux normes du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci permet d'aménager une terrasse plus généreuse, que celle-ci est dès lors acceptable ;

Considérant qu'il est prévu d'installer des systèmes pour plantes grimpantes ainsi que des bacs à plantes fixes, que cela permet de végétaliser la toiture plate et dès lors de contribuer à l'amélioration de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la demande mais qu'il serait souhaitable que la caractéristiques d'origine des menuiseries soient rétablies (proportions des divisions, allèges pleines, suppression des caissons à volet extérieurs, ...), qu'il apparaît en outre que la modification du châssis du rez-de-chaussée est récente (entre 2013 et 2014) et non conforme aux prescriptions du RCUZ ;

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-158** : modifier le volume avec travaux structurels et créer une terrasse au 4^{ème} étage / het wijzigen van het volume met structurele werken en het bouwen van een terras op de vierde verdieping
Rue Théodore Verhaegen 166A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Xavier Campion
 N° dossier : PU2021-158 / 13/XFD/1787438

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, 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 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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I :

- Art.4 (profondeur de la construction)
- Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II :

- Art.10 (superficie nette éclairante)
- Art.4 (hauteur sous plafond - locaux non 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 l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial, 1 logement par étage du 1^{er} au 4^e étage et 1 logement dans le bâtiment situé en fond de parcelle ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 12/06/1981 pour la transformation intérieure et la construction d'annexes sans autorisation aux 3^e et 4^e étage ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 07/05/1990 pour la construction d'annexes et de terrasses dans les bâtiments avant et arrière ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-020/09) dressé le 22/04/2009 pour de nombreuses modifications de volume dans les bâtiments avant et arrière, l'aménagement de toitures plates en terrasses, la division de la maison arrière en plusieurs logements et la construction d'un abri de jardin ;

Vu le permis d'urbanisme PU2021-59 pour modifier le volume avec travaux structurels et créer une terrasse sur toiture plate au 3^e étage (régularisation simplifiée article 330 du CoBAT) ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume avec travaux structurels et créer une terrasse au 4^e étage et plus précisément :

- Agrandir l'annexe arrière ;
- Créer une terrasse sur toiture plate ;
- Percer des baies ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/08/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que l'agrandissement du volume d'annexe engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur des constructions) et à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que ce dépassement en profondeur n'est toutefois pas excessif, qu'il permet au séjour de bénéficier d'une dimension plus généreuse pour un logement 2 chambres ;

Considérant accessoirement que l'annexe existante de fait, non légale mais existante depuis de nombreuses années, est réduite en profondeur dans le projet ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que toutefois les reculs imposés par le Code Civil en matière de vues sont respectés (1,90m de part et d'autre de la terrasse), que la terrasse présente des dimensions limitées qui ne permettent pas des nuisances excessives ;

Considérant que la salle-de-bain présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente aux configurations d'origine et qu'au vu de la situation sur le palier à l'entresol, il serait difficile de supprimer cette dérogation ;

Considérant que les deux chambres situées en façade avant présentent des dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celles-ci sont toutefois inhérentes aux configurations des baies d'origine ;

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 :

- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et à l'article 4 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-49** : modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant / het verwijzigen van het aantal woningen, de binneninrichtigen met structurele werken et de voorgevel

Rue Dejoncker 43

Demandeur / Aanvrager : R.M.R. - S.R.L.

N° dossier : PU2021-49 / 13/XFD/1777645

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, 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 : /

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre II

Art. 10 (éclairage)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 : maison unifamiliale ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements (2 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres) ;
- Créer des escaliers entre les étages ;
- Créer un escalier extérieur ;
- Modifier la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/08/2021 (favorable sous condition, exutoire de fumée au sommet de la cage d'escalier et ventilation et accès au local compteurs à vérifier) ;

Considérant que l'aménagement du logement en duplex au sous-sol et rez-de-chaussée propose une chambre au sous-sol en façade avant, que celle-ci déroge fortement à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage), a une vue directe sur l'espace public et engendre des problématiques d'intimité et donc de nécessité d'occultation (réduction de l'éclairage déjà déficient), et se situe au droit des nuisances de la voirie ; que celui-ci ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir les aménagements sans local habitable au sous-sol ;

Considérant que le premier étage ne fait pas l'objet de la demande (indication dans les plans), qu'il est dès lors difficile de statuer sur la demande ; que dans le cadre d'une division d'une maison unifamiliale, l'ensemble des logements doit être visé ;

Considérant que l'aménagement du duplex supérieur présente un escalier d'accès à l'espace sous faite peu confortable, que l'escalier reliant le rez-de-chaussée et le sous-sol est également peu confortable (largeur, échappée verticale, ...) ;

Considérant que les aménagements s'accompagnent de cloisonnements des pièces d'origine, que ces cloisonnements portent atteinte aux qualités spatiales et le cas échéant patrimoniales des locaux ;

Considérant en effet l'absence de reportage photos intérieures complet (seules 3 photos très peu représentatives sont fournies), que le projet pourrait porter atteinte à des éléments patrimonialement intéressants mais qu'en l'absence de photos, il est impossible de statuer sur la qualité et le maintien de ces décors ;

Considérant que de nouveaux locaux de caves ont été créés en fond de parcelle, notamment par la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales, que cette situation est dommageable à la bonne gestion des eaux de pluie (suppression de pleine terre et d'un volume tampon) ;

Considérant que la modification des divisions du châssis du rez-de-chaussée et sous-sol en façade avant porte atteinte à la lisibilité de la façade et à la cohérence architecturale globale, qu'il convient de maintenir une division tripartite pour l'imposte et la fenêtre au rez-de-chaussée et sous-sol, conformément aux caractéristiques d'origine ;

Considérant l'absence de légende sur la façade avant, qu'il convient toutefois de se conformer aux caractéristiques d'origines (matériaux et couleurs) pour l'entièreté des châssis en façade avant ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle ;

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-87** : régulariser les façades avant / het regulariseren van de voorgevels
Rue Américaine 40

Demandeur / Aanvrager : JUVANOR - S.P.R.L.
 N° dossier : PU2021-87 / 13/XFD/1780567



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

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

Zone de protection : 23 à 25 RUE AMERICAINE Maison personnelle de l'architecte Victor Horta

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. 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.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 Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville" :

- Art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)
- Art. 15 (Généralités)
- Art. 16 (Portes)
- Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
- Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 23-25 rue Américaine ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial et 1 appartement 2 chambres par étage du 1^{er} au 4^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-010) portant sur des travaux impliquant la modification de la répartition des logements, que ce permis a été notifié en date du 17/06/2008 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle en date du 13/09/2017, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : modification des châssis et des fenêtres en façade avant au 1^{er} et 4^e étage (lucarnes), et la non-conformité aux plans et impositions du permis délivré des vitrines du commerce et des portes d'entrée (division et couleur) ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les façades avant et plus précisément :

- La modification des couleurs de la façade et des portes d'entrée ;
- La modification des divisions de châssis en 1^{er} étage ;
- Les modifications des dimensions des lucarnes au 4^e étage ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 8/9/2021 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la modification des dimensions des lucarnes sous combles engendre une dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville", que toutefois celles-ci sont alignées sur les travées existantes, et que la dérogation à l'article 10 (surface éclaircissement) du Règlement Régional d'Urbanisme pour les pièces situées sous combles a été acceptée dans le permis précédent, que ces modifications sont dès lors acceptables ;



Considérant que la modification des divisions des châssis du 1^{er} étage engendre des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville", qu'il s'agit d'un entresol se différenciant du reste de la façade par son expression et que la division projetée renforce la composition verticale de la façade ;

Considérant que le support d'enseigne a été modifié avec un revêtement bois peint en gris qui engendre une dérogation à l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville", que le support en bois est toutefois harmonieux, sobre et présente une intégration satisfaisante ;

Considérant que la modification de la porte d'entrée du commerce située à l'angle déroge à l'article 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville" en ce que les divisions et les caractéristiques d'origines ne sont pas respectées, que cela appauvrit et dénature l'expression architecturale de cette façade, qu'il y a lieu de se conformer strictement aux caractéristiques d'origines (division, matériaux, moulures...);

Considérant que le retour aux caractéristiques d'origine pour les châssis du rez-de-chaussée est le bienvenu (petit bois, matériaux et divisions);

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

- **Se conformer aux caractéristiques d'origine reprises dans la situation de droit pour la porte d'entrée située à l'angle ;**

Les dérogations aux articles 12, 15, 19 et 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-147** : placer des auvents solaires en façade avant / het plaatsen van zonneschermen aan de voorgevel
Avenue Louise 13

Demandeur / Aanvrager : Nespresso Belgium nv - S.A.
N° dossier : PU2021-147 / 13/XFD/1786767

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : /

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS : Néant

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

Considérant que la demande vise à placer des auvents solaires en façade avant ;



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

Considérant qu'une autre demande est en cours pour l'aménagement de logements aux étages de l'immeuble, à partir du 2^e étage ;

Considérant qu'en séance, le demandeur confirme que l'activité commerciale sera limitée au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;

Considérant que les auvents doivent être situés sur des baies concernées par l'activité commerciale (pas de réduction d'éclairage de pièces de logement) ;

Considérant dès lors que les auvents situés au RDC et au 1^{er} étage sont conformes à la réglementation et présentent une intégration satisfaisante ;

Considérant que les enseignes font l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme ;

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

- **Limiter les auvents au niveaux concernés par le commerce, à savoir le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage.**

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-196** : modifier le volume et la toiture, rehausser un mur mitoyen, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses / het aanpassen van het volume en het dak, het verhogen van de feestmuur, het uitvoeren van structurele werkzaamheden en het aanleggen van terrassen
Rue Arthur Diderich 53

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Katarrzyna Krzysztof et Madame Szychowska Plesniak
N° dossier : PU2020-196 / 13/XFD/1763138

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, 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 : 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 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 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 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme - TITRE I:

article 4 - profondeur de la construction

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



article 7 - Gabarit des constructions
article 13 - Matériaux de couverture

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 vise à modifier le volume et la toiture, rehausser un mur mitoyen, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses et plus précisément :

- Démolir la façade arrière du rez-de-chaussée, construire une véranda pour aménager un séjour ;
- Modifier le relief du jardin pour aménager une terrasse surélevée au rez-de-chaussée à l'arrière ;
- Agrandir les baies de la façade arrière aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Rehausser le mur mitoyen voisin (n°51) au 1^{er} étage ;
- Rehausser la toiture, y intégrer une terrasse, placer des panneaux solaires et modifier la couleur des tuiles d'origine ;

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 06/09/2021 au 20/09/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la construction de la véranda ainsi que de la terrasse du jardin engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le voisin (n°51) le moins profond ;

Considérant néanmoins qu'à cet endroit déjà fortement densifié (construction sur tout le rez-de-chaussée de la parcelle voisine) cette dérogation est minime et que la nouvelle construction ne nuit pas de manière disproportionnée à l'îlot ;

Considérant en outre que la terrasse au rez-de-chaussée n'implique pas de nuisances significatives, ne crée pas de vues directes chez les voisins, n'engendre pas d'imperméabilisation excessive de l'intérieur d'îlot et améliore le confort de l'habitation ;

Considérant également que les aménagements intérieurs sont globalement conformes au Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse mitoyenne (11 cm) au 1^{er} étage avec le voisin (n°51) entraîne une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le voisin le plus bas ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est minime, n'impacte pas le voisin de manière disproportionnée et permet en outre d'éviter les vues directes sur ledit voisin ;

Considérant que l'agrandissement des baies aux 1^{er} et 2^e étages en façade arrière améliore l'éclairage naturel et le confort général du logement ;

Considérant que la rehausse de toiture engendre une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elle dépasse très ponctuellement de plus de 3 m la hauteur du profilé voisin le plus bas mais que cette dérogation est minime et ne modifie pas substantiellement la situation légale (isolation de la toiture uniquement) ;

Considérant néanmoins que les nouvelles tuiles de toiture proposées sont de couleur « graphite », que des panneaux solaires sont placés en versant avant, que ces modifications engendrent une dérogation à l'article 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce que leur couleur n'est pas en harmonie avec la tonalité rouge des toitures voisines et qu'il y a dès lors lieu de proposer une tonalité similaire aux voisins, que néanmoins cette toiture est peu visible depuis l'espace public ;

Considérant en conclusion de tout ce qui précède que le projet n'impacte pas négativement l'intérieur d'îlot, ne présente que des dérogations minimales et propose un bon aménagement des lieux ;

Considérant que les menuiseries en place actuellement en façade avant, ne sont pas conformes aux caractéristiques d'origine et engendrent des dérogations au RCUZ ; qu'il y a lieu de rétablir les caractéristiques d'origine de ces menuiseries ;



Considérant qu'il y a lieu d'envisager une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondation par l'installation d'une citerne de récupération d'eau pluviale et/ou d'une toiture végétalisée ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:
 - Rétablir les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade avant ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Règlement régional d'urbanisme, et 7 et 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-230** : effectuer des modifications structurelles, de toitures, de façades, d'aménagement de jardins et de terrasses (régularisation) / het uitvoeren van structurele, dak-, gevel-, tuin- en terrasaanpassingen (regularisatie)

Avenue Ducpétiaux 102

Demandeur / Aanvrager : SGDA - S.A. (EGGERICKX)

N° dossier : PU2019-230 / 13/XFD/1721274

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal 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 l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)

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

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

application de la prescription particulière 3.5.1° 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.4 (profondeur de la construction)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme Titre II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement régional d'urbanisme Titre VIII :

art.6 (Nombre d'emplacements de parage à prévoir pour le logement)

REPORT d'avis en attente d'une visite sur place et de précision sur la toiture végétalisée



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-177** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal et de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, van het volume en de gevel en het aanleggen van een terras
Avenue Louise 17

Demander / Aanvrager : RPM Invest Brussels (Bouvier)
 N° dossier : PU2021-177 / 13/XFD/1789218

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen: GBP: gemengde gebied

- in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- in een lint voor handelskernen
- punt van wisselend gemengd karakter
- langs een structurerende ruimte

Onderworpen aan het advies van de Overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
 art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken
 toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
 toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
 toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I:

- Art. 4 (Diepte)
- Art. 6 (Hoogte)

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel II:

- Art.4 (hoogte onder het plafond - bewoonbare lokalen)
- Art.10 (Natuurlijke verlichting)

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

Overwegende dat het goed per definitie ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932)

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het aantal et de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, van het volume en de gevel en het aanleggen van een terras betreft:

- Het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen:
 Louizalaan 17: het splitsen van de woningen met 1 slaapkamer op de 2^{de}, 3^{de} en 4^{de} verdieping in twee studio's;
 Jourdanstraat 4 en 2/2A: de woningen met 1 slaapkamer op de 2^{de} en de 3^{de} verdieping worden studio's;
 Louizalaan 13: het verwijderen van de commerciële ruimten op de 2^{de} en de 3^{de} verdiepingen om woningen met 1 slaapkamer uit te voeren;
- Het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen: wijzigingen van de ruimtelijke indelingen voor de creatie van de studio's;
- Structurele werkzaamheden uit te voeren: wijzigingen van dragende muren, creatie en verwijdering van trappen, creatie van een lift, verhoging van de vloer en nieuwe dak voor het gebouw te Jourdanstraat 4 en 2/2A;
- Wijzigingen van het volume: creatie van 2 dakkapellen aan de voorkant en de wijziging van de dakvorm voor Jourdanstraat 4 en 2/2A, creatie van een dakkapel aan de voorkant voor Louizalaan 17 en verhoging van het dak voor Louizalaan 17 en Jourdanstraat 4 (in het binnenterrein) ;
- Het aanleggen van terrassen: creatie van een terras op de 5^{de} verdieping



- Het wijzigen van de gevels: verandering van zwart naar blauwe steen voor de horizontale streep op de begane grond voor Jourdanstraat 4 en 2/2A en indeling op de dakkapellen voor Louizalaan 17 en Jourdanstraat 4 en 2/2A

Overwegende de afwezigheid van reacties tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 06/09/2021 tot 20/09/2021;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 06/09/2021 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat de wijzigingen in de commerciële ruimte miniem zijn en dat de aanwezigheid van een nieuwe liftkooi geen gevolgen heeft op de ruimte kwaliteit van de handel;

Overwegende dat het splitsen van de bestaande appartementen met 1 slaapkamer om studio's te creëren te 17 Louizalaan gevolgen heeft op het volume waardoor een buiten trappenkooi bij evacuatie moet geplaatst worden en dat de trappenkooi afwijkt van het artikel 4 titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (diepte) omdat het volume te diep wordt geplaatst in verhouding met de diepste buur bebouwing ;

Overwegende dat het behouden van doorzonwoningen met 1 slaapkamer een betere optie is voor het gebouw omdat zulke inrichting van de ruimte de leef kwaliteit behoudt;

Overwegende dat het aanleggen van een terras op de 5^{de} verdieping, dat het terras het burgerlijk wetboek niet respecteert op vlak van schuine en rechtstreekse zichten op de burens en dat het heeft de hoogste positie ten opzichte van de buurgebouwen waardoor een afstand van 1,90m moet worden gecreëerd ten opzichte van de limieten van het terras en dus een beperkte oppervlakte moet hebben;

Overwegende dat het terras slechts een studio bedient en zo een buiten ruimte beter zou passen bij een grotere woning met een familie en dus een duplex met meerdere slaapkamers een betere optie zou zijn om meer typologieën te bieden in het gebouw;

Overwegende dat het ontwerp in tegenstelling is met de gemeentelijke en gewestelijke wil op vlak van woonkwaliteitsverbetering, en behoud en oprichting van woningen geschikt voor gezinnen met kinderen omdat het project te veel studio's en 1 slaapkamer woningen biedt en dat andere type woningen ook nodig zijn;

Overwegende dat de verhoging van de vloer van de bebouwing in de binnen terrein van huizenblokken de circulatie verbeterd tussen de verschillende gebouwen van het ontwerp, dat als gevolg een verhoging van het volume (platte dak) moet worden uitgevoerd waardoor een afwijking van het artikel 4 en 6 titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (diepte en hoogte) bestaat maar aanvaardbaar is omdat het weinig impact op de bouwconstructies heeft;

Overwegende dat dit binnenterrein al dicht bebouwd is (geen volle grond afgeschafte) waardoor het creëren van een groen dak een goede optie zou zijn in verhouding met de gemeentelijke politiek op vlak van versiering van binnenterreinen in huizenblokken;

Overwegende dat er afwijkingen aan de artikels 4 en 6 van het titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening zijn te vinden, dat ze niet werden gevraagd en dat de aanvrager en de architect bevestigen tijdens de overleg commissie het aanvragen van de afwijkingen;

Overwegende dat de woonkamers van de woningen van de gebouwen gelegen te Louizalaan 17 en Jourdanstraat 2/2A en 4 afwijken van het artikel 10 titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (natuurlijke verlichting) omdat er te weinig natuurlijke licht is in die ruimten maar wordt gecompenseerd door de grote open volumes waardoor de toestand aanvaardbaar is;

Overwegende dat de studio 2.3 gelegen te Jourdanstraat 2/2A afwijkt van het artikel 4 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de hoogte onder het plafond niet genoeg is (om de woonruimte als leefbaar te beschouwen) en dat het een klein en punctuele afwijking is ;

Overwegende dat de wijziging van het volume voor het gebouw te Jourdanstraat 4 en 2/2A een vereenvoudiging van de achtergevel biedt (en dat het zorgt voor een relatieve ontlasting van de binnen terrein van huizenblokken) ;

Overwegende dat het plaatsen van een rooster op het dak van het gebouw gelegen te Jourdanstraat 4 dezelfde strategie volgt en zorgt voor het behouden van de typische vorm van de dakhelling;

Overwegende dat de creatie van een dakkapel voor het gebouw op de Louizalaan 17 goed past bij het architecturaal karakter van de gevel, dat uitlijning met de raamopeningen van de onderste niveaus niet gemaakt is maar niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en een beter ruimte kwaliteit biedt aan de binnen ruimte van de woning;

Overwegende dat wijzigingen van gevel voor het gebouw gelegen te Jourdanstraat 2/2A en 4 de architecturale identiteit respecteren, dat de wijziging van de dakkapellen het ritme van de gevels relatief goed volgen en dat het gebruiken van de blauwe steen ideaal is om de commerciële sokkel te onderlijnen;



Overwegende dat de plannen weinig informatie over ketels en hun afvoersysteem tonen en dat het ontwerp het artikel 62 van het Bouwreglement moet respecteren;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw, met als voorwaarden:

- Het behouden van doorzonwoningen voor het gebouw gelyk te Louizalaan 17
- Het creëren van een duplex op de 4^{de} en de 5^{de} verdieping te Louizalaan 17
- Het respecteren van het artikel 62 van het Bouwreglement voor de ketels en hun afvoersysteem
- Het respecteren van het artikel 4 titel II van de GSV voor de woning 2.3 te Jourdanstraat 2/2A en 4
- Het behouden van een afstand van 1,90m ten opzichte van de limieten van het terras op de 5^{de} verdieping gelegen te Louizalaan 17 en de vergroening van overblijvende dak
- Het verwijderen van de noodtrap van de achtergevel te Louizalaan 17 en de nooduitgang op de achtergevel te Jourdanstraat 4
- De vergroening van de platte daken in het binnen blok

De documenten die aan deze voorwaarden beantwoorden zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing met het artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen, administratieve documenten – (Bijlage I, statistiek en EPB voorstel – advies van de brandweerdienst + afgestempelde plannen).

De afwijking aan art. 4 en 10 titel II, art. 4 en 6 titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-21** : Créer une lucarne arrière et modifier le plafond dans la pièce avant au niveau des combles (permis modificatif) / Bouw van een dakkapel aan de achterzijde en wijziging van het plafond in de voorkamer op zolderniveau (wijzigingsvergunning)
Rue Defacqz 95

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Claude Delcroix
N° dossier : PU2021-21 / 13/XFD/1773876

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, 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 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.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 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 : 1 logement de 2 chambres en duplex (rez-de-chaussée et partie du sous-sol), 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage, et 1 logement de 2 chambres en duplex (2^e étage et combles) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-61) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements avec la modification du volume en intérieur d'ilot, que ce permis a été notifié en date du 17/02/2020 et considérant que les travaux nécessaires à la mise en conformité devaient être terminés endéans les 12 mois à dater de la notification du permis ;

Considérant que la présente demande (permis modificatif) ne concerne que le niveau supérieur (combles) du duplex supérieur et vise à créer une lucarne arrière et modifier le plafond dans la pièce avant au niveau des combles et plus précisément :

- Maintenir la structure existante, fermée au niveau de la chambre 1 avant ;
- Maintenir la cloison intérieure au niveau de la chambre 2 arrière ;
- Créer une lucarne arrière pour la chambre 2 ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9/07/2019 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le projet propose de maintenir la structure existante mais de supprimer le plafond en plaques de plâtres situé sous les solives afin d'obtenir 2m37 entre celles-ci et le plancher de la chambre, et pouvoir dès lors maintenir l'isolant au niveau de la toiture ;

Considérant que la dérogation reste importante et qu'il y a lieu de se conformer à minima au permis précédent ;

Considérant que la création d'une lucarne pour la chambre arrière permet de ne plus déroger à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (superficie de 9,8m² pour cette 2^e chambre), ni à l'article 4 (hauteur sous plafond), et permet une plus grande ouverture sur l'extérieur ;

Considérant que cette lucarne est conforme à la réglementation et qu'une lucarne similaire a été autorisée par permis d'urbanisme (PU2019-129) sur la parcelle voisine de gauche, en toiture arrière (Defacqz 97) ;

Considérant dès lors que la suppression de la cloison intérieure au niveau de la chambre 2 n'est plus nécessaire (conformité à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) ;

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

- **Se conformer au permis d'urbanisme 2015-61 pour l'aménagement de la chambre 1.**

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-108** : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, modifier le nombre de logements, le volume avec travaux structurels, la façade avant au rez-de-chaussée, créer des terrasses, rehausser les murs mitoyens et placer 3 enseignes / het verandering van het gebruik van de begane grond van commerce naar restaurant, het wijzigen van het aantal woningen van het volume met structurele werken en van de voorgevel aan de begane grond, het bouwen van terrassen, het verhogen van de gemeenschappelijke muren en het plaatsen van 3 uithangboorden
Chaussée de Waterloo 214

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stéphane MAIL-FOUILLEUL
N° dossier : PU2021-108 / 13/XFD/1782800

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)



EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

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

Zone de protection : /

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

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 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 Hôtel de Ville" :

Art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

Art. 15 (Baies - Généralités)

Art. 16 (Portes)

Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art. 42 (Enseignes et dispositifs publicitaires)

Art. 43 (volets)

Règlement Communal sur les Bâtisses :

Art. 46A (Enseignes et publicités)

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 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 d'urbanisme zoné « Quartier 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 : rez-de-chaussée commercial, maison unifamiliale aux étages et atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, modifier le nombre de logements, le volume avec travaux structurels, la façade avant au rez-de-chaussée, créer des terrasses, rehausser les murs mitoyens et placer 3 enseignes et plus précisément :

- Changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant ;
- Modifier les ouvertures, les matériaux, les baies et les portes de la façade au rez-de-chaussée ;
- Créer un nouveau volume sur la hauteur des deux sous-sols en intérieur d'îlot ;
- Agrandir le restaurant au rez-de-chaussée ;
- Démolir sans reconstruire le volume annexe du WC au 1^{er} étage ;
- Créer une terrasse au rez-de-jardin, au sous-sol -1, et un balcon au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- Rehausser les murs mitoyens ;
- Aménager 2 logements 1 chambre au sous-sol -2 et au sous-sol -1 ;
- Placer 1 enseigne parallèle et 2 enseignes perpendiculaires ;

Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/08/2021 (défavorable, chaque logement doit disposer de deux voies d'évacuation) ;

Considérant que cet avis du SIAMU ne permet pas de poursuivre favorablement la demande ;



Considérant l'aménagement des sous-sols en 2 logements 1 chambre, que ceux-ci sont mono-orientés, qu'ils présentent peu de qualités spatiales, qu'ils ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la proposition, augmentant le nombre de logements en proposant des logements 1 chambre peu qualitatifs, va à l'encontre de la politique communale et régionale qui veille à une mixité de taille de logements 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 l'aménagement du logement au -2 s'accompagne d'une modification de volume importante, que ce volume déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et est contraire à la politique d'amélioration des intérieurs d'îlot ;

Considérant que la terrasse aménagée à hauteur du sous-sol -1 engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur), qu'une rehausse mitoyenne importante est proposée afin de limiter les vues conformément au Code Civil, que ces dispositifs semblent excessifs et que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le balcon aménagé au rez-de-chaussée engendre également une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur), que ce balcon est attenant au restaurant et qu'il est porteur de nuisances potentielles pour les logements avoisinants ;

Considérant en conclusion que la multiplication de ces terrasses est de nature à générer des nuisances visuelles et sonores ;

Considérant que l'agrandissement du restaurant au rez-de-chaussée vient fermer une dent creuse et est conforme aux normes du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la modification de la façade avant au rez-de-chaussée présente des dérogations aux articles 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades), 15 (Baies - Généralités), 16 (Portes), 19 (Fenêtres et portes fenêtres) et 43 (volets) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville" traduisant une intégration peu harmonieuse ;

Considérant que le placement de l'enseigne parallèle présente des dérogations à l'article 36 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, 46A du Règlement communal sur les bâtisses et à l'article 42 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville", que les deux enseignes perpendiculaires (publicités associées à l'enseigne) dérogent à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion que les aménagements proposés ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

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

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-150** : transformer l'appartement du 3ème étage et les combles en duplex 3 chambres, construire une terrasse et une lucarne à l'arrière au 4ème étage, régulariser le balcon arrière du 3ème étage / de verbouwing van het appartement op de 3e verdieping en de zolderverdieping tot een duplexwoning met 3 slaapkamers, de inrichting van een terras en een dakkapel aan de achterzijde van de 4e verdieping, de regularisatie van het balkon aan de achterzijde van de 3e verdieping
Rue de la Victoire 158

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Rui Salgado
N° dossier : PU2021-150 / 13/XFD/1787126

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, 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 :

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – TITRE I :

article 4 (profondeur de la construction)

article 6 (hauteur)

Règlement régional d'urbanisme – TITRE II :

article 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 de rapport de 4 logements avec caves et cuisine au sous-sol, magasin à l'avant et appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, un appartement 2 chambre par étages du 1^{er} au 3^e étage et grenier dans les combles ;

Considérant que la demande vise à transformer l'appartement du 3^e étage et les combles en duplex 3 chambres, construire une terrasse et une lucarne à l'arrière au 4^e étage, régulariser le balcon arrière du 3^e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/08/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que sur le principe, la réunion des 2 derniers étages de l'immeuble permettant de proposer un appartement duplex 3 chambres au lieu de 2 chambres et de plus grande taille est envisageable et bienvenue dans la mesure où cela tend à répondre à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la reportage photos intérieures laisse apparaître des décors d'intérêt patrimonial et esthétique (corps et manteaux de cheminées, moulures, menuiseries intérieures, plancher, ...) et qu'il y a lieu de les préserver au mieux ;

Considérant que les plans laissent apparaître la démolition du manteau de la cheminée dans la pièce centrale (salon) mais que le corps en reste préservé permettant de maintenir les moulures au plafond ;

Considérant que la nouvelle configuration WC/vestiaire remplaçant l'ancien sas d'entrée de l'appartement met à mal les moulures de la cuisine mais s'aligne néanmoins sur le linteau de la baie intérieure entre la salle-à-manger et la cuisine, permettant le cas échéant de préserver les moulures au plafond dans la salle-à-manger ;

Considérant que les portes intérieures sont qualitatives et qu'il y a lieu de les conserver, que les portes permettent l'aménagement en espace traversant du 3^e étage améliorant l'éclairage de la pièce centrale ;

Considérant que les pièces de vie (salle-à-manger, salon et les deux chambres) présentent toutes une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que ces nouveaux aménagements améliorent la situation existante ainsi que la situation de droit du permis de construction d'origine (PU 1928) prévoyant déjà deux chambres à l'époque et présentant une configuration similaire ;



Considérant que le balcon, construit depuis au moins 1971 (voir Bruciel) sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré, engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse de plus de 3 m le voisin le moins profond (n°160), mais ne contrevenait pas à l'époque, à la réglementation en vigueur ;

Considérant que la terrasse du 4^e étage présente des zones de reculs par rapport aux voisins permettant de limiter de manière satisfaisante les nuisances et les vues directes sur les voisins, que celle-ci n'engendre pas d'enclavement supplémentaire de l'îlot et qu'elle augmente le confort du logement ;

Considérant que ladite terrasse engendre néanmoins une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le voisin le moins profond (n°160) ;

Considérant l'absence d'information relative à l'architecte chargé du contrôle de l'exécution des travaux et qu'il y aura lieu de respecter cette imposition ;

Considérant en conclusion de tout ce qui précède que les aménagements proposés améliorent la situation d'origine du bien, le confort du logement et son agrément et permettent un logement qualitatif de grande taille ;

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

- Préserver au maximum ou reconstituer les moulures aux plafonds de la salle-à-manger et du salon ;
- Conserver l'espace traversant et les portes vitrées au 3^e étage.

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

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

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2021-22** : rénover l'habitation uni familiale et l'atelier en conservant les deux affectations / rénover l'habitation uni familiale et l'atelier en conservant les deux affectations
Place Antoine Delporte 2

Demandeur / Aanvrager : Alexandra Swenden
N° dossier : FD2021-22 / 13/PFU/1780312

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
RCU :
Zone de protection :

Vu la situation du bien en zone d'habitation 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 ;

Vu le périmètre du RCUZ (Règlement communale d'urbanisme zoné) « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Vu que certaines parties du bien sont inscrites sur la liste de sauvegarde comme monument par un arrêté du 16/10/1997 ; que ces éléments sont pour la maison, la façade à rue, la toiture et la cage d'escalier ; qu'ils sont pour l'atelier les façades et la toiture, en ce compris la charpente ;

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

Vu que le bien se trouve en zone de protection des biens classés place Antoine Delporte 17 et avenue Ducpétiaux 106 ;

Vu la situation légale datant de 1904 est une maison unifamiliale avec un atelier ; que depuis aucun permis n'a été délivré sur le bien ; que la destination licite du bien un logement (maison unifamiliale) et des activités artisanales (ancien atelier de peinture du peintre Eugène Broerman) ;

Vu que les demandeurs sont les nouveaux propriétaires depuis le 15 octobre 2020 ; que le bien est principalement semblable aux plans de 1904, mais que certaines différences sont constatables, datant soit de la construction de l'immeuble ou soit réalisées par les différents propriétaires successifs ;



Vu que la présente demande de permis est introduite afin de rénover l'habitation uni familiale et l'atelier en conservant les deux affectations ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la 0.6 du PRAS : Actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'ilot ;
- dérogation à l'art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU et ;
- dérogation à l'art. 6 (la toiture) du titre I du RRU ;

La demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/09/2021 au 20/09/2021, enquête pendant laquelle il y a eu 1 réclamation introduite ;

Considérant que la réclamation formulée lors de l'enquête publique porte principalement sur les aspects suivants ;

- Les plans ne donnent aucune indication concernant la façade arrière de l'atelier (côté Ducpétiaux). La corniche de cette façade est en mauvais état et devrait également être restaurée. Selon les renseignements obtenus par téléphone de l'architecte, ceci est bien prévu, mais malheureusement pas précisé dans les documents.
- Une bonne isolation acoustique devrait être prévue pour l'ascenseur, pour éviter des nuisances sonores à l'intérieur de l'ilot.

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 31/08/2021 ;

Vu l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) émis en séance du 25/08/2021;

Considérant que cette bâtisse a toujours été une maison unifamiliale avec atelier ; que l'objectif est de maintenir cette activité moyennant quelques aménagements en vue de moderniser certains espaces ;

Considérant que les interventions du rez-de-chaussée visent en partie à valoriser le patrimoine existant tel que l'ancienne cour ainsi que la cage d'escalier ; que cependant les interventions sur la cuisine modifient des éléments d'origine et la distribution ; que ces interventions n'impactent pas les espaces sauvegardés et bien que dommageable sont tolérables hormis la mise en œuvre du mortex dans le hall et la cage d'escalier, impliquant le non-respect du dallage en damier noir et blanc d'origine ;

Considérant que le projet prévoit la modification de la porte de la pièce centrale donnant directement sur la cage d'escalier. A la place d'une porte sur le côté de la pièce, celle-ci serait centrale vers la cage d'escalier. La porte de la première pièce à gauche en entrant serait condamnée. Cette intervention porte préjudice aux caractéristiques de l'immeuble.

Considérant que les modifications du premier étage sont plutôt mineures, et qu'elles ne modifient pas la distribution générale du bien ; que cependant la mise en œuvre des nouveaux sanitaires et de l'ascenseur impliquent la démolition de menuiseries d'origine dans la chambre 3 et la salle de jeux/bureau ; que les menuiseries rectifiaient l'oblique du mur en créant des placards ; qu'il est regrettable de les perdre et qu'il serait souhaitable que ces menuiseries retrouvent une place dans la maison ; que dans la mesure du possible, il serait idéal qu'elles soient modifiées et retrouve une place proche de celle d'origine ;

Considérant que les modifications du 2^{ème} étages sont plus conséquentes que les installations réalisées au 1^{er} étage ; que l'objectif est de créer une suite principale avec chambre, salle-de-bain, bibliothèque, dressing et salle de yoga ; que la distribution des espaces n'est pas fondamentalement modifiée ; que le couloir est réduit et une cloison est placée sur le palier de l'escalier ; que cela permet de laisser place à une grande pièce accueillant l'espace dressing/yoga ; que cette modification est acceptable tout en maintenant la porte menant à la cage d'escalier ;

Considérant la disparition de toutes les menuiseries rectifiant l'oblique servant de placards du rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage.

Considérant que l'aménagement du grenier contribue à l'amélioration de l'habitabilité de l'immeuble. Le velux en façade avant n'est pas aligné et est visible depuis l'espace public et ne contribue, dès lors, pas à la mise en valeur de l'immeuble de prévoir le remplacement des tabatières existantes par des fenêtres de toit de type Cast PMR.

Considérant que la modification des baies de la façade arrière n'est pas qualitative en ce que la baie du second étage ne rentre plus du tout dans la composition de la façade ; cependant que la mise en œuvre d'une grande baie vitrée pour autant que celle-ci s'intègre dans la composition de la façade arrière et dans l'axe des baies des étages pourrait être envisagée ;

Considérant que le projet prévoit des châssis en aluminium en façade arrière ; que les profilés sélectionnés dans les détails complémentaires sont très minces et de meilleure facture que les châssis bois existant ;

Considérant que la façade arrière ne présentant pas de décors particuliers et pourrait, dès lors être isolée, pour autant que la finition de l'enduit soit lisse, que la ventilation du bien sera assurée par des invisibles dans les châssis en façade arrière et l'extraction par des extracteurs mécaniques dans les salles de bain.



Considérant que la 3^{ème} pièce en enfilade au rez-de-chaussée appelée véranda semble avoir une toiture inclinée de type verrière sur les plans de 1904 ; qu'à l'heure actuelle il s'agit d'une toiture plate juste en dessous du balcon du 1^{er} étage ; qu'il n'y a aucune trace qui prouve que cette verrière est existée un jour, ni de documentation permettant une éventuelle restitution ; que cependant si la situation était d'origine la dalle du balcon et la dalle de la toiture seraient très certainement la même ; qu'ainsi il est probable que cette toiture a été modifiée et que cette transformation semble dater d'avant la sauvegarde ; qu'elle n'est pas de nature à dévaloriser le bien ;

Considérant que cette 3^{ème} pièce en enfilade, en situation existante, dépasse de peu le voisin le plus profond (mitoyen de gauche) ; que l'isolation de la façade arrière va accentuer de quelques centimètres ce dépassement déjà existant ; qu'ainsi cette annexe déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; qu'elles sont acceptables ;

Considérant que le balcon du premier étage est jouté à un appendice de 1.60 m sur 0.96 m servant de toilette ; que les plans d'origine ne montrent pas les plans des étages supérieurs (1^{er}, 2^{ème} et combles) ; qu'ainsi on ne peut pas vérifier l'existence de cette toilette en plan, mais qu'en coupe le dessin d'une annexe à l'arrière du balcon du 1^{er} étage laisse supposer que cette toilette était prévue à l'origine ;

Considérant qu'en façade arrière un second balcon se trouve au 2^{ème} étage au-dessus du premier balcon et de la toilette ; que sur les documents graphiques d'origine il n'y a pas de balcon à cet étage là ; que ce balcon dépasse d'environ 1m le profil du voisin de gauche et déroge ainsi à l'article 4 du titre I du RRU ; qu'une partie du mur mitoyen (1m30 de long) monte jusqu'à ce balcon, à environ 1m au-dessus du niveau de son plancher ; que cela crée des vues depuis le balcon vers le voisin de gauche ; qu'ainsi la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU est acceptable mais qu'il y a lieu de se conformer au code civil en respectant les 1m90 de distance, comme par exemple en végétalisant cette partie de balcon ou en rajoutant un garde-corps fixe afin de bloquer l'accès vers le mitoyen ;

Considérant que les châssis existants sont de facture médiocre ; que cependant les châssis de remplacement proposés présentent des profilés aux bois plus larges qui ne sont pas proche des profilés couramment utilisés au début du 20^{ème} siècle ;

Considérant que les plans prévoient une mise en peinture blanc/gris des châssis en façade avant hormis la porte actuellement en bleue qui serait laissée en bleue ; qu'il y aura lieu dans ce cas de définir une teinte uniforme concernant les boiseries. La porte étant la seule menuiserie d'origine de la façade, une stratigraphie sera réalisée sur cette dernière en vue d'en déterminer la couleur d'origine ; que l'ensemble des menuiseries de la façade seront repeintes en fonction des résultats de cette étude stratigraphique. Qu'en façade avant un grand sgraffite se développait au centre de la façade sur le 1^{er} et le 2^{ème} étage ; qu'il est un élément de décor important de la façade ; qu'aujourd'hui ce sgraffite a presque disparue mais que son dessin apparaît sur la façade avant des plans d'origine ; qu'il serait envisageable de le restituer suivant les traces encore existantes sur la façade et les documents d'archives ; qu'il serait intéressant d'apporter des éléments complémentaires sur la possibilité de restaurer ce sgraffite ;

Considérant que le grenier de cette bâtisse semble ne jamais avoir été habité ; que la charpenterie semble intacte et les chevrons d'origine ; que l'isolation prévue serait placée vers l'intérieur avec 19 cm de laine minérale ce qui a pour effet de masquer tous les chevrons et d'enterrer une partie des pannes ; qu'il est regrettable d'isoler par l'intérieur masquant ainsi les chevrons et une partie des pannes ; Qu'au vu de la disposition de la maison dans le tissu urbain, de la taille de la corniche en façade avant et de l'isolation de la façade arrière imposant la mise en œuvre d'une nouvelle corniche, qu'il est souhaitable que dans la mesure du possible l'isolation soit envisagée en sarking ; qu'au besoin l'épaisseur de l'isolation sera adaptée ;

Considérant que la toiture de l'atelier est rénovée et isolée par l'extérieur, surélevant la toiture ; que cela déroge à l'article 6 du titre I du RRU ; qu'afin de ne pas défigurer la charpente intérieure de cet atelier cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet malgré quelques interventions dommageables telle que l'ouverture de la cuisine détruisant le hall vers l'atelier et la démolition des menuiseries formant les placards, a évolué dans la bonne direction au vu de l'esquisses qui réorganisait une grande partie de la circulation et de l'organisation générale du bien ; que la mise en œuvre de l'ascenseur n'impacte pas l'agencement général de la bâtisse et les espaces sauvegardés ;

Considérant l'avis de la CRMS libellé comme suit :

En réponse au courrier du 10/08/2021, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 25/08/2021.

L'arrêté gouvernemental du 16/10/1997 inscrit sur la liste de sauvegarde la façade à rue, la toiture et la cage d'escalier de l'habitation sis 2, place Delporte à 1060 Saint-Gilles.

Réalisée en 1904 par l'architecte Jacques Van Mansfeld pour l'artiste-peintre Eugène Broerman, la bâtisse se compose d'une maison d'habitation et d'un atelier à l'arrière. Sur la façade sont présent les restants d'un sgraffite qui représentait une femme et une fleur. L'hôtel ne semble pas avoir subi de



rénovation profonde dénaturant ses circulations, ses volumes ainsi que ses décors. Seuls les plans du sous-sol et du rez-de-chaussée de 1904 ont été retrouvés, ainsi que l'élévation et la coupe. Les plans de la situation existante présentent certaines différences mineures par rapport aux plans d'origine. Les châssis ont été remplacés (modèles de châssis double vitrage en bois - méranti ? - de facture moyenne), probablement après l'inscription sur la liste de sauvegarde. Sans beaucoup de documentation sur les châssis d'origine, il semble que les divisions principales des châssis semblent avoir été respectées, et que les petits bois (visibles sur l'élévation d'origine mais non existants sur la carte postale de 1905-1908) aient disparu ou Façade avant ;

Depuis la sauvegarde du bien, des transformations aux parties protégées ont été réalisées sans autorisation par les anciens propriétaires. Ainsi, les vues de la cage d'escalier, au moment de la sauvegarde, montrent que l'escalier était en bois verni et que le sol était revêtu d'un dallage noir et blanc en damier. Aujourd'hui, toutes les boiseries de la cage d'escalier sont peintes dans une teinte bleu-grise patinée et le sol est couvert d'un carrelage multicolore.

DEMANDE

Le bien, qui a toujours été une maison unifamiliale avec atelier conservera ses fonctions d'origine moyennant une rénovation générale afin de réaménager certaines circulations et de moderniser certains espaces.

Au rez-de-chaussée :

- *modification de la véranda pour y installer un espace cuisine de grande taille, en supprimant le mur, en ce compris la double porte et la cheminée, donnant sur le couloir,*
- *modification des baies en façade arrière afin de bénéficier d'une grande baie vitrée, - installation d'un ascenseur,*
- *démolition de la toiture couvrant l'ancienne cour pour en faire un jardin d'hiver, en vitrant également le mur séparant le couloir de la courette, - agrandissement de l'ouverture secondaire vers l'atelier,*
- *modification de l'ouverture principale de l'atelier, 3/6 - démolition d'une cloison légère (non originelle) entre les deux pièces principales (travée de gauche),*
- *couverture des finitions des sols par une finition du type mortex dans la cuisine et le hall, - décapage de la peinture de l'escalier afin de retrouver son aspect verni d'origine,*
- *remplacement de la porte donnant de la pièce centrale vers la cage d'escalier par une double porte (récupérée de la véranda), Les propriétaires ont l'objectif de faire de l'atelier un lieu où organiser des petites réceptions, des cours, des ateliers, etc. Cependant, comme il est prévu d'inclure le couloir principal menant à l'atelier dans l'espace cuisine, l'accès à l'atelier doit se faire par un autre espace afin d'éviter de mélanger les circulations publiques / privées, d'où la volonté d'ouvrir d'avantage l'entrée secondaire de l'atelier qui serait précédée d'un vestiaire.*

Premier étage :

Il est projeté de créer des sanitaires et d'installer un ascenseur montant du RDC au R+2, ce qui implique la démolition de menuiseries d'origine dans une chambre et dans la salle de jeux/bureau, menuiseries qui rectifient actuellement l'oblique du mur en créant des placards. Les autres aménagements du premier étage sont plutôt mineurs, ne modifiant pas la distribution générale du bien.

Deuxième étage et grenier :

Les modifications du 2ème étage sont plus conséquentes que celles projetées au 1er étage, l'objectif étant de créer une suite avec chambre, salle de bain, bibliothèque, dressing et salle de yoga. La distribution des espaces n'est pas fondamentalement modifiée. Le couloir est réduit et une cloison placée sur le palier de l'escalier. Cela permet de laisser place à une grande pièce accueillant l'espace dressing/yoga. Il est également prévu d'installer un escalier hélicoïdal vers le grenier et de supprimer une partie du plancher en vue de créer une double hauteur sur l'espace bibliothèque.

Façades et toiture :

En façade avant, les châssis (non originels) seront remplacés par des modèles en bois, munis de double vitrage et peints en blanc/gris. La porte d'entrée reste en place.

En façade arrière, la demande porte sur :

- *la régularisation de la toiture plate à la place de la verrière de la véranda, et aménagement en toiture verte,*



- la régularisation du balcon du second étage,
- l'isolation de la façade et du pignon, pose d'un enduit, - le remplacement des châssis par des châssis en aluminium thermolaqués,
- la modification de la porte-fenêtre au rez-de-chaussée et de la baie de gauche au second étage,

En toiture, il est prévu d'installer deux fenêtres de toit (type velux), une dans chaque versant. La toiture serait isolée, la couverture en tuiles remplacée et la corniche remise en peinture. La charpenterie semble intacte et les chevrons d'origine. L'isolation prévue (19 cm de laine minérale) serait placée à l'intérieur.

Atelier :

La toiture serait isolée, la couverture actuelle remplacée par des ardoises artificielles et les velux actuels remplacés ; une nouvelle cheminée serait installée.

AVIS CRMS

En se réjouissant que la maison garde sa fonction d'origine et que certains des espaces retrouvent leur lustre d'antan, la CRMS émet un avis favorable sous les conditions suivantes :

Intérieur :

- La CRMS demande de restituer la finition d'origine en damier noir et blanc du hall et de la cage d'escalier. En effet, la proposition de recouvrir le carrelage existant (pas d'origine et réalisé sans autorisation) par du mortex ne mettra pas en valeur l'espace protégé car ce matériau est totalement étrange aux caractéristiques architecturales et stylistiques de cet espace protégé.
- La CRMS ne souscrit pas à la modification de la porte d'origine (pièce centrale de l'enfilade) donnant sur la cage d'escalier, car celle-ci, située dans l'axe de la première volée d'escalier, participe pleinement à la configuration d'origine de l'espace classé.
- Pour la même raison, la CRMS n'accepte pas la suppression de la porte de la pièce située à gauche du couloir de l'entrée. Elle demande de la conserver (même si l'aménagement de la pièce ne permettrait plus son ouverture).
- Au niveau de la véranda, la CRMS ne souscrit pas à la suppression pure et simple du mur séparant cette pièce du couloir, ni à la suppression de la cheminée. Elle ne s'oppose cependant pas à l'idée de créer une plus grande transparence entre ces deux pièces mais estime qu'une solution plus légère et respectueuse de la configuration existante devrait être trouvée.
- La CRMS déplore la disparition des placards rectifiant l'oblique aux divers niveaux (RDC, R+1 et R+2) et encourage l'intégration de ces menuiseries au projet de rénovation. De même, concernant le déplacement de certaines portes aux étages, la CRMS demande d'étudier la possibilité de les récupérer et de les replacer dans la maison. - La finition des menuiseries de la cage d'escalier doit être définie sur base d'une étude stratigraphique. Un échantillon de la couche de finition sera soumis pour approbation à la DPC.

Façades et toiture:

- Concernant les nouveaux châssis de la façade avant, la CRMS marque son accord sur le principe de leur remplacement. Cependant, les nouveaux châssis proposés présentent des profilés trop larges par rapport à ceux utilisés au début du 20^e siècle. La CRMS demande cependant d'améliorer les détails des nouveaux châssis de la façade avant (largeur des bois vus se rapprochant aux châssis historiques (ca.4,5 cm), rejets d'eau profilés, mauclairs et traverses moulurés, vitrage extra-clair, intercalaires de la même teinte des châssis, pas d'oscillo-battants,...) et de soumettre les détails adaptés à l'approbation préalable de la DPC : - La finition et les teintes des menuiseries en façade doivent se fonder sur une étude stratigraphique (à effectuer sur la porte d'entrée) et seront soumises pour approbation à la DPC. Pour la porte, on optera pour la même teinte que celle des châssis et sa quincaillerie sera conservée. Les menuiseries destinées à être peintes ne seront pas systématiquement mises à nu mais simplement égrainées et nettoyées afin d'être repeintes. Ces conditions s'appliquent également pour la remise en peinture de la corniche. - En façade arrière, la porte-fenêtre arrière constitue un élément caractéristique qui s'intègre parfaitement dans la composition. La CRMS demande dès lors de la conserver. De même, la baie de gauche du R+2 ne sera modifiée ni dans ses dimensions ni dans son emplacement, étant elle aussi cohérente avec les deux travées gauches de cette façade.
- La CRMS accepte l'isolation de la toiture principale. Une isolation en sarking pourrait également être envisagée car l'isolation par l'intérieur masquerait les chevrons et une partie des pannes. - La CRMS ne souscrit pas au velux en toiture (versant avant) mais demande de remplacer les deux tabatières en zinc existantes par des fenêtres de toit (type Cast) de mêmes dimensions car ce versant de la toiture est très visible depuis la place A. Delporte. - Dans le cas où, lors du démontage de la couverture, des dégradations



sont révélées, tout remplacement et/ou toute réparation seront soumis pour approbation à la DPC. Les remplacements et greffes se feront avec la même essence de bois.

- La CRMS accepte l'isolation de la toiture principale. Une isolation en sarking pourrait également être envisagée car l'isolation par l'intérieur masquerait les chevrons et une partie des pannes. - La CRMS ne souscrit pas au velux en toiture (versant avant) mais demande de remplacer les deux tabatières en zinc existantes par des fenêtres de toit (type Cast) de mêmes dimensions car ce versant de la toiture est très visible depuis la place A. Delporte. - Dans le cas où, lors du démontage de la couverture, des dégradations sont révélées, tout remplacement et/ou toute réparation seront soumis pour approbation à la DPC. Les remplacements et greffes se feront avec la même essence de bois.

Concernant les maçonneries, la CRMS demande que :

- tout ragréage des maçonneries existantes d'origine sera réalisé à l'aide de brique pleine respectant l'appareillage existant et à l'aide de mortier de chaux (sauf si des analyses révèlent que le mortier est un mortier à base de ciment).

- les joints ne seront pas rejointoyés au ciment, la chaux sera privilégiée (sauf si des analyses révèlent que le mortier est un mortier à base de ciment). - la fiche technique du fixateur sera soumise pour approbation à la DPC.

- les murs bordants les jardins conserveront leur couvre-mur en terre cuite, - en l'absence d'une étude précisant les problèmes d'humidité présents en cave, aucune intervention ne sera prévue. Dans tous les cas, il sera privilégié des techniques permettant aux maçonneries de continuer à respirer. Il est donc nécessaire d'exclure le cuvelage qui aurait pour effet de reporter les problèmes d'humidité plus haut.

- en façade arrière, l'enduit sur isolant sera lisse et non texturé. - l'enduit sur maçonnerie d'origine sera un enduit à base de chaux (aérienne et/ou NHL 2, 3.5). - la citerne existante sera dans la mesure du possible restaurée et réutilisée plutôt que remplacée.

Avis favorable moyennant les conditions suivantes :

- De se conformer aux conditions de l'avis conforme de la CRMS;
- La finition d'origine en damier noir et blanc de la cage d'escalier principale sera restituée,
- Les portes d'origine du rez-de-chaussée donnant sur la cage d'escalier ne seront pas modifiées,
- Intégrer au projet l'oblique servant de placards du rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage.
- Supprimer Le velux en toiture en façade avant. Les deux tabatières existantes seront remplacées par des fenêtre de toit de type Cast PMR,
- La baie vitrée du rez-de-chaussée en façade arrière sera adaptée afin de s'inscrire davantage dans la composition de la façade. Elle sera dans l'axe des baies des étages,
- La baies du 2^{ème} étage ne sera pas modifiée,
- Les nouveaux châssis bois de la façade avant respecteront les conditions suivantes :
 - Les bois vus des châssis font 4,5 cm de large, ce qui les rapproche des largeurs des châssis anciens.
 - Le dormant est bien au fond des batées, avec un bois vu de maximum 2,5 cm. Les largeurs de bois-vu, y compris ceux des dormants, sont des maximums à respecter impérativement. Ce serait même mieux de faire plus étroit (1,5 cm serait l'idéal pour le dormant). Le menuisier devra faire particulièrement attention, lors de sa prise de mesure des baies, à calculer les dimensions des châssis au plus juste pour loger profondément les dormants dans les battées.
 - L'imposte possède un double cadre.
 - Le mauclair et la traverse d'imposte sont moulurés d'un tore qui se raccorde suivant un T.
 - Les rejets d'eau sont profilés en talon.
 - La pièce d'appuis est à rejingot.
 - La partie basse du mauclair devra recouvrir le joint entre les deux rejets d'eau moulurés des ouvrants. Pour ce faire, la base du mauclair sera une applique qui se creuse selon le contre-profil du jet d'eau. Le joint entre l'applique et les rejets d'eaux doit être impeccable.
 - Dans l'axe de la traverse d'imposte, à la jonction des moulures en tore, il devra exister une petite portion de moulure verticale appliquée, de manière que le raccord des deux moulures donne l'illusion d'un onglet parfaitement ajusté.
 - Les talutages en biais des champs du cadre dormant (appelés « cochonnets » par les menuisiers), et ceux de part et d'autre de la moulure en tore, ne sont pas souhaitables. Il faut des retours d'équerre (càd droit) dits « en carré ».



- Le talutage en biais sur le pourtour du vitrage doit être un chanfrein à 45° imitant un biseau de mastic. Il faut lui donner une hauteur de 12 mm maximum.
 - Le vitrage doit être extra-clair (pas d'effet réfléchissant ou miroir, même léger)
 - Placement d'intercalaires de la même teinte que le châssis
 - A noter qu'aucun châssis ne pourra être oscillo-battants en façade avant (ceux-ci seront éventuellement tolérés en façade arrière).
- La finition et les teintes des menuiseries en façade avant et dans la cage d'escalier résulteront des conclusions d'une étude stratigraphique. Toutes les finitions seront soumises pour approbation à la DT,
 - L'isolation de la toiture principale sera dans la mesure du possible en sarking. Au besoin l'épaisseur de l'isolation sera adaptée,
 - Dans le cas ou lors du démontage de la couverture des dégradations sont révélées, tout remplacement et ou toute réparation seront soumis pour approbation à la DT. Les remplacement et greffe se feront avec la même essence de bois.
 - Apporter des éléments complémentaires sur restauration du sgraffite en façade avant;
 - Se conformer au code civil en respectant les 1m90 de distance sur le balcon du 2^{ème} étage ;

Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-143** : modifier la façade avant, modifier les aménagements intérieurs, placer des brise-vues et fermer une baie dans le mitoyen (modifier les PU2009-304, PU2014-132, PU2015-254) / wijziging van de voorgevel en van de binneninrichtingen, plaatsing van zichtschermeren en sluiting van een opening in een gemene muur (wijziging van de SV2009-304, SV2014-132, SV2015-254)

Rue de Danemark 70

Demandeur / Aanvrager : Kovalam - S.P.R.L. (Ignacio)

N° dossier : PU2019-143 / 13/AFD/1712396

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, 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 :

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)

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

DEROGATIONS :

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 :

- Sous-sol : parking
- Bâtiment arrière : bureau et cabinet de logopédie ;
- Bâtiment latéral : 1 logement
- Bâtiment avant : 3 logements au rez-de-chaussée, 5 logements au 1^{er} étage, 5 logements aux 2^{ème} / 3^{ème} étages et 2 logements au 4^{ème} étage ;



Considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :

- PU2009-304 : Changer la destination d'un immeuble industriel en bureaux, centre psy et logements avec modification de volume et de façade ;
- PU2011-41 : Modifier la façade au rez-de-chaussée ;
- PU2014-132 : Modifier le nombre et la répartition des logements, modifier la façade avant, modifier le volume et aménager des terrasses en intérieur d'îlot ;
- PU2015-254 : Agrandir le parking en sous-sol en modifiant le volume (modifier le PU2014-132) ;
- PU2017-78 : Changer la destination de bureaux situés en intérieur d'îlot en équipement d'intérêt collectif avec travaux structurels et régulariser la construction d'un mur mitoyen (modifier le PU2015-254) ;

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 :

- 3 descentes d'eau de pluie ont été placées en façade avant et se déversent directement sur le trottoir, en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre I art.16) et à l'article 42 du règlement sur les trottoirs ;
- Les châssis en façade avant ne respectent pas les caractéristiques de châssis octroyés par le permis d'urbanisme (divisions, proportions, cintrages, épaisseurs, grilles de ventilation visibles depuis l'espace public, ...);
- Les bardages, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment avant, ne correspondent pas aux bardages octroyés par le permis d'urbanisme ;
- Les coupoles dans le bâtiment arrière ont été modifiées et/ou supprimées ;

Considérant que le demandeur, à son initiative et suite à la séance de commission de concertation du 03/12/2019, a notifié en date du 10/12/2020 (note explicative) sa volonté de modifier sa demande initiale en vertu de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la façade avant, modifier les aménagements intérieurs, agrandir la terrasse du 2^{ème} étage, placer des brise-vues et fermer une baie dans le mitoyen (modifier les PU2009-304, PU2014-132, PU2015-254) ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionné de la commission de concertation émis en séance du 03/12/2019 libellé comme suit :

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade avant, modifier les aménagements intérieurs, agrandir la terrasse du 2^{ème} étage, placer des brise-vues et fermer une baie dans le mitoyen (modifier les PU2009-304, PU2014-132, PU2015-254) et plus précisément :

- *Modifier la façade avant :*
 - *Supprimer certains soupiraux ;*
 - *Placer 3 descentes d'eau de pluie en zinc ;*
 - *Modifier les châssis (non-respect du cintrage et des épaisseurs, grilles de ventilation) ;*
 - *Modifier les divisions et l'aspect du « bow-window » en panneaux de fibre de bois comprimé Trespa (teinte de gris nuancé) ;*
 - *Modifier la corniche prévue entre le R+1 et le R+2 : habillage en fibrociment Eternit (teinte grise) ;*
 - *Modifier le bardage R+2+3 : en bois recomposé (aspect bois) ;*
 - *Modifier le bardage au dernier étage : Ne pas placer les treilles végétales (uniquement un bardage métallique) ;*
 - *Placer un « cache-vue vitrage opalin » au niveau du mitoyen avec le 70b rue de Danemark ;*
- *Régulariser les aménagements intérieurs de certains logements et la répartition des logements dans les immeubles ;*
- *Agrandir la terrasse de l'appartement (lot9) du R+2 jusqu'au mitoyen et placer un « cache-vue en verre opalin » ;*
- *Réduire la hauteur de l'acrotère séparant le bâtiment arrière et latéral ;*
- *Fermer la baie au mitoyen 68 rue de Danemark avec des briques en verre (vue → jour) ;*

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- *Sous-sol : parking*
- *Bâtiment arrière : bureau et cabinet de logopédie ;*
- *Bâtiment latéral : 1 logement*
- *Bâtiment avant : 3 logements au rez-de-chaussée, 5 logements au 1^{er} étage, 5 logements aux 2^{ème} / 3^{ème} étages et 2 logements au 4^{ème} étage ;*

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/10/2019 au 11/11/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/07/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que les modifications de façade (châssis, grilles, DEP, soupiraux,) dénaturent et appauvrissent l'aspect architectural de l'immeuble ;

Considérant que les plans du dernier permis mentionnent exclusivement un bardage bois pour la rehausse, qu'aucun matériau composite n'est explicitement mentionné ;

Considérant que concernant les châssis, la modification des proportions de l'imposte, l'absence de petits bois et de cintrage, la présence de grilles de ventilation altèrent la composition et ne peuvent être rectifiées de manière satisfaisantes par des rappliques ;



Considérant que les descentes d'eau pluviale n'améliorent pas la composition de la façade, que seule une descente d'eau est prévue dans le permis précédent ;

Considérant que l'appréciation de la demande ne peut être infléchi par le poids du fait accompli ;

Considérant que la modification des aménagements intérieurs n'engendre pas de dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'elles ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que l'agrandissement de la terrasse du lot 9 déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction) et est accompagnée du placement d'un pare-vues rehaussant le mur mitoyen (également en dérogation à cet article) ;

Considérant que le demandeur précise en séance que le placement d'un pare-vue en lieu et place d'un mur émane d'une demande initiale du propriétaire voisin pour une plus grande luminosité ;

Considérant cependant que le placement de ce pare-vue génère une profondeur de construction excessive, qu'il ne s'agit en outre pas d'un dispositif urbanistique pérenne ;

Considérant que le retrait prévu dans le permis précédent ne nécessite pas le placement d'un pare-vue et répond à la demande de luminosité du voisin ;

Considérant que la réduction du mur acrotère réduit favorablement l'impact des volumes en intérieur d'îlot et que la fermeture de la baie ne soulève pas de remarque (droit des tiers) ;

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:

- Respecter la façade telle qu'autorisée par le permis d'urbanisme PU2015-254 (châssis, matériaux, ...);
- Ne pas agrandir la terrasse au 2ème étage ni placer de pare-vues ;

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 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade avant, modifier les aménagements intérieurs, placer des brise-vues et fermer une baie dans le mitoyen (modifier les PU2009-304, PU2014-132, PU2015-254) et plus précisément :

- Supprimer certains soupiraux ;
- Placer 3 descentes d'eau de pluie en zinc ;
- Modifier les châssis (grilles de ventilation) ;
- Modifier les divisions et l'aspect du « bow-window » en panneaux de fibre de bois comprimé Trespa (teinte de gris nuancé) ;
- Modifier la corniche prévue entre le R+1 et le R+2 : habillage en fibrociment Eternit (teinte grise) ;
- Modifier le bardage au dernier étage : ne pas placer les treilles végétales (uniquement un bardage métallique) ;
- Placer un « cache-vue vitrage opalin » au niveau du mitoyen avec le 70b rue de Danemark ;
- Régulariser les aménagements intérieurs de certains logements et la répartition des logements dans les immeubles ;
- Réduire la hauteur de l'acrotère séparant le bâtiment arrière et latéral ;
- Fermer la baie au mitoyen sise 68 rue de Danemark avec des briques de verre ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis conforme du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/07/2019 (favorable sous conditions) ;

Considérant que concernant les châssis du rez-de-chaussée, la modification des proportions de l'imposte, l'absence de petits bois et de cintrage, la présence de grilles de ventilation altèrent la composition et ne peuvent être rectifiées de manière satisfaisante par des rappliques ;

Considérant que le demandeur exprime dans la note d'intention fournie le 28/06/2021, son intention de remplacer les châssis installés par de nouveaux respectant les caractéristiques des châssis d'origine (pas d'aérateur, cintrage, petits bois, divisions et proportions), ce qui est bienvenu ;

Considérant néanmoins que l'élévation projetée fournie laisse encore apparaître notamment des aérateurs dans les châssis et qu'il y a lieu de se conformer, pour le moins, à la situation légale telle que représentée dans le permis d'urbanisme octroyé (PU 2015-254) ;

Considérant que seule une descente d'eau est prévue dans le permis précédent, que les descentes d'eau pluviale n'améliorent pas la composition de la façade mais qu'il s'agit toutefois d'une contrainte technique (pente de la corniche, bonne évacuation des eaux pluviales) et que ces descentes sont placées de manière la moins préjudiciable à l'expression de la façade ;

Considérant que les DEP rejoignent le réseau d'égouttage privatif ;



Considérant que l'obturation des soupiraux est réalisée en pierre bleue similaire au soubassement, que la composition générale de la façade n'en souffre pas (soupiraux latéraux, symétrie préservée), qu'il s'agit accessoirement également d'une situation existante maintenue ;

Considérant que les dispositifs de ventilation dans le soubassement ne sont pas reliés à des extractions mécaniques, qu'il s'agit de dispositifs existant de fait ;

Considérant que la treille végétale est remplacée par une treille métallique, que la suppression de la végétation est justifiée par la non-viabilité de celle-ci (épaisseur de substrat trop faible, arrosage nécessaire...), que la suppression de cette végétation confère au dernier étage un impact et une prégnance plus importants et qu'il s'agit d'une dévalorisation du projet initial (importance de la végétation en ville, biodiversité, réduction de la chaleur, isolation...);

Considérant que l'installation de ce type de dispositif végétal ne peut se satisfaire d'un entretien par les occupants et doit s'accompagner d'un arrosage automatisé pour pallier aux carences des occupants ;

Considérant que la modification du bow-window et du parement de la corniche dévalorise l'expression de l'immeuble par l'emploi de matériaux moins nobles ;

Considérant que les cadres de la rehausse intermédiaire se conforment au permis précédent (bardage en bois), que le remplissage reste prévu en matériaux composite, ce qui représente également une dévalorisation de l'expression de l'immeuble ;

Considérant que la légende du permis précédent n'était pas clair sur ce point, qu'une marque de matériaux n'est pas suffisamment explicite et que la rehausse intermédiaire avait été acceptée sur base d'un bardage bois ;

Considérant que l'appréciation de la demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

Considérant que le demandeur précise dans la note d'intention la nécessité d'un pare-vue en vitrage opalin permettant d'éviter les vues directes sur la propriété voisine sise 70b rue de Danemark ;

Considérant que la modification des aménagements intérieurs n'engendre pas de dérogations aux normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'elles ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la réduction du mur acrotère réduit favorablement l'impact des volumes en intérieur d'ilot et que la fermeture de la baie ne soulève pas de remarque (droit des tiers) ;

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 :

- **Respecter la façade telle qu'autorisée par le permis d'urbanisme PU2015-254 hormis pour les descentes d'eau pluviale et les soupiraux ;**
- **Effectuer 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) ;