



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 26 avril 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 26 april 2022

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Excusé

**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 PU2021-222 : Extensions au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol avec travaux structurels intérieurs et extension du commerce du RDC (café) accessible au public vers le sous-sol (espace d'exposition) / Uitbreidingen op het gelijkvloers en het kelderniveau met inwendige structurele werkzaamheden en uitbreiding van de voor het publiek toegankelijke winkel op het gelijkvloers (café) naar het kelderniveau (tentoonstellingsruimte) : Rue d'Irlande 98</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Belladona - S.R.L. (Biard)</p>
Point 3. 09:55	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-297 : modifier la façade et le volume / het wijzigen van de gevel en het volume : Rue de la Bonté 7</p> <p>Demandeur / Aanvrager : LOUISE BONTE INVEST - S.A.</p>
Point 4. 10:25	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2017-325 : changer la destination du bâtiment arrière en logement, modifier la répartition des logements ainsi que le volume et la façade / de verandering van de bestemming van het achtergebouw tot woning, het wijziging van de verdeling van de woningen, van het volume en de gevel : Rue Joseph Claes 89</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Monsieur Abderrafia El Bardiji</p>
Point 5. 11:00	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-39 : aménager une terrasse et un escalier extérieur / de inrichting van een terras en van een buitentrap : Rue de Hollande 45</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Monsieur Maxime Tulkens</p>
Point 6. 11:30	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-347 : transformer l'appartement du 1er étage dans une maison de rapport avec modification du volume de l'annexe, création d'une mezzanine et de travaux structurels / verbouwen het appartement op de 1ste verdieping in een meergezinswoning met wijziging van het bijgebouw, creatie van een mezzanine en structurele werkzaamheden : Rue Vanderschrick 77</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Marlies Van Der Meiren</p>
Point 7. 12:00	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-107 : Changer la destination du rez-de-chaussée de commerce en locaux habitables, modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale (colocations) avec création de chambres et salles de bain dans les combles et travaux structurels, et modifier le volume en toiture et les façades / Verandering van het gebruik van de benedenverdieping van commerciële in woonruimte, wijziging van de binnenindeling van de eengezinswoning (gedeelde accommodatie) met de creatie van slaapkamers en badkamers op zolder en structurele werkzaamheden, en wijziging van het volume van het dak en de gevels : Rue de Roumanie 30</p> <p>Demandeur / Aanvrager : Madame Katia MERTEN-LENTZ</p>
Point 8. 13:30	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-24 : changer la destination d'une partie du rez-de-chaussée du bâtiment arrière (bloc 4) de bureau à activités de production de services matériels (stockage et livraison à vélo de denrées alimentaires) et réaliser des travaux structurels / de verandering van de bestemming van de begane grond van het achtergebouw (blok 4) van kantoor tot activiteiten voor de vervaardiging van matériële diensten (opslag en levering per fiets van voedingsproducten) en de uitvoering van structurele werken : Chaussée de Charleroi 112 - 116</p> <p>Demandeur / Aanvrager : OPERA TRIO PROPCO</p>
Point 9. 14:05	<p>Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-116 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume avec travaux structurels et la façade avant, aménager des terrasses et placer 2 enseignes / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, het volume met structurele werken, de voorgevel, de inrichting van terrassen en het plaatsen van 2 uithangborden : Chaussée de Waterloo 102</p> <p>Demandeur / Aanvrager : REGIMO - S.A.</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-222** : Extensions au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol avec travaux structurels intérieurs et extension du commerce du RDC (café) accessible au public vers le sous-sol (espace d'exposition) / **Uitbreidingen op het gelijkvloers en het kelderniveau met inwendige structurele werkzaamheden en uitbreiding van de voor het publiek toegankelijke winkel op het gelijkvloers (café) naar het kelderniveau (tentoonstellingsruimte)**

Rue d'Irlande 98

Demandeur / Aanvrager : Belladona - S.R.L. (Biard)

N° dossier : PU2021-222 / 13/AFD/1794228

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 9 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : Rue d'Irlande 70, ancienne maison et atelier de l'artiste-peintre Jean Gouweloos, AG2 09/10/1997

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

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

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

application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)

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

DEROGATIONS :

art. 62 du RCB (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 70 rue d'Irlande, et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves, stock et sanitaires au sous-sol, café au rez-de-chaussée, 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage et 1 duplex de 3 chambres au 2^e étage et combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2012-56) portant sur le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial (galerie d'art) en café, l'extension du commerce aux sous-sols, le changement de la répartition des logements, la démolition et la reconstruction de la cour, que ce permis a été notifié en date du 21/08/2013 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à réaliser des extensions au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol avec travaux structurels intérieurs et à étendre le commerce du rez-de-chaussée (café) accessible au public vers le sous-sol (espace d'exposition) et plus précisément :



- Créer des volumes supplémentaires au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol pour réaliser le hall d'accès à l'espace d'exposition situé au sous-sol, à la place des caves et du stock du café ;
- Créer un espace supplémentaire en sous-sol pour déplacer la chaufferie, et prévoir un sas au lieu de l'ancienne chaufferie ;
- Agrandir des baies au niveau du sous-sol ;
- Modifier la configuration de l'escalier menant du rez-de-chaussée vers le sous-sol ;
- Modifier l'escalier menant à la cour côté rue d'Irlande (suite aux extensions prévues) ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 09/11/2021 libellé comme suit :

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021, 8 réclamations ont été introduites portant sur :

- *L'augmentation exagérée de la capacité d'exploitation, non-conforme à la prescription 2.3 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
- *Le nouvel accès du public vers le sous-sol, non exploité actuellement ;*
- *L'implication et la transformation de la cour (côté 96 rue d'Irlande) au niveau des accès vers le café et la salle d'exposition, contraire à la prescription générale 0.6 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
- *Les bruits et nuisances futures que cette exploitation maximalisée va engendrer ;*
- *L'ampleur du projet, qui concerne 3 adresses : Irlande 96 et 98 et Moris 17A ;*
- *La modification dommageable d'un « café philo » en principe peu bruyant, obtenu en 2013 ;*
- *La crainte de l'utilisation jour et nuit de la cour et des trottoirs comme espaces « fumoir » ;*
- *La suspicion de l'extension future du café au sous-sol ;*
- *L'absence d'isolation acoustique pouvant engendrer des désagréments au niveau des logements supérieurs et des voisins ;*
- *La situation en zone d'habitation au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) avec une mobilité complexe, dans laquelle ce type d'établissement viendra augmenter les problèmes du quartier ;*
- *Le manque d'information dans les documents concernant le projet de galerie d'art ;*
- *L'impact important qu'aura ce projet sur le calme de l'îlot ;*

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/10/2021 (défavorable) ;

Considérant que les extensions de volumes prévues, engendrent une augmentation de superficie dépassant de 9m² (309m²) la superficie autorisée pour un commerce situé en zone d'habitation, et en dehors d'un liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Considérant que le Plan régional d'affectation du sol a force obligatoire et réglementaire dans toutes ses dispositions et qu'il ne peut dès lors y être dérogé ;

Considérant en effet que ces nouveaux espaces sont réalisés dans le but de créer une entrée pour la nouvelle galerie d'art attenante au café, via le sous-sol, ce qui entraîne automatiquement une nouvelle entrée/sortie pour le café ;

Considérant effectivement qu'un accès existe déjà vers le sous-sol (escalier intérieur, menant aux sanitaires et au stock actuel du café, largement agrandi dans le projet) ;

Vu également le rapport de prévention incendie défavorable, suite à l'absence d'une sortie distincte pour le sous-sol, qu'en l'absence d'un avis du SIAMU sans objection majeure, il est impossible de poursuivre la demande favorablement ;

Considérant que les volumes créés, en fonction de la définition du Plan régional d'affectation du sol, ne se situent pas en intérieur d'îlot, que toutefois ces volumes ne présentent pas une intégration satisfaisante par rapport au bâti existant ;

Considérant effectivement que ce type de commerce et son implantation (immeuble d'angle, ouverture sur l'intérieur d'îlot, logement avoisinant) sont potentiellement porteurs de nuisances ;

Considérant par ailleurs la situation du bien dans le périmètre de protection du bien classé sis 70 rue d'Irlande ;



Considérant en outre qu'aucune explication n'est donnée dans la note explicative concernant l'extension en sous-sol pour la chaufferie, ni pour l'ouverture des baies en sous-sol ;

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

Considérant que suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 27/01/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à réaliser des extensions au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol avec travaux structurels intérieurs et étendre le commerce du rez-de-chaussée (café) accessible au public vers le sous-sol (espace d'exposition) et plus précisément :

- Créer des volumes supplémentaires au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol pour réaliser le hall d'accès à l'espace d'exposition situé au sous-sol, à la place des caves et du stock du café ;
- Créer un espace supplémentaire en sous-sol pour déplacer la chaufferie, et prévoir un sas au lieu de l'ancienne chaufferie ;
- Agrandir des baies au niveau du sous-sol ;
- Modifier la configuration de l'escalier menant du rez-de-chaussée vers le sous-sol ;
- Modifier l'escalier menant à la cour côté rue d'Irlande (suite aux extensions prévues) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022, 9 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'augmentation exagérée de la capacité d'exploitation, non-conforme à la prescription 2.3 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- Le nouvel accès du public vers le sous-sol, non exploité actuellement ;
- L'implication et la transformation de la cour (côté 96 rue d'Irlande) au niveau des accès vers le café et la salle d'exposition, contraire à la prescription générale 0.6 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- L'exploitation de tout ou d'une partie de la cour avec une construction de type « véranda » qui risque d'augmenter les nuisances sonores ;
- Les bruits et nuisances futures que cette exploitation maximalisée va engendrer ;
- L'ampleur du projet, qui concerne 3 adresses : Irlande 96 et 98 et Moris 17A ;
- La modification dommageable d'un « café philo » en principe peu bruyant, obtenu en 2013 ;
- La crainte de l'utilisation jour et nuit de la cour et des trottoirs comme espaces « fumoir » ;
- La suspicion de l'extension future du café au sous-sol ;
- L'absence d'isolation acoustique pouvant engendrer des désagréments au niveau des logements supérieurs et des voisins ;
- La situation en zone d'habitation au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) avec une mobilité complexe, dans laquelle ce type d'établissement viendra augmenter les problèmes du quartier ;
- Les imperfections d'informations dans les documents concernant le projet de galerie d'art (le plan « surface et affectation » de la situation actuelle indique faussement tout le sous-sol comme café ;
- L'impact important qu'aura ce projet sur le calme de l'îlot ;
- L'importance d'exclure les nuisances sans la dépendance des promesses d'intervention personnelle de l'exploitant ;

Considérant que les plaintes sont globalement similaires à celles introduites lors de la première enquête publique (11/10/21 au 25/10/21) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 31/03/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le nouveau projet prévoit deux sorties distinctes au sous-sol, en réponse au précédent avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (14/10/2021) ;

Vu le nouveau document (synthèse A3 : surface et affectation) déposé en date du 27/01/2022 précisant le calcul des superficies des différentes affectations du sous-sol et du rez-de-chaussée, et montrant une superficie maximale de 234,18m², soit une superficie inférieure à la superficie maximale autorisée pour un commerce situé en zone d'habitation, et en dehors d'un liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Considérant que ce document format A3 (surface/affectation) précise bien qu'il s'agit des caves et sanitaires du café en situation existante ;

Vu la note motivée (motivation socio-économique) introduite en date du 14/09/2021, mettant en évidence le rôle social essentiel que jouent les artistes (dans notre monde numérique et des réseaux sociaux), en tant que médiateur culturel, et leur besoin d'espaces pour pouvoir s'exprimer. De même, le café (avec ses retombées économiques) génère un dialogue et une complémentarité entre bien matériel et immatériel en proposant un enrichissement du lien social ;



Vu le courrier récapitulatif et la réponse du propriétaire aux inquiétudes soulevées par les riverains datés du 01/02/2022, précisant bien que le projet prévoit 2 affectations différentes : une pour le café au rez-de-chaussée, et une pour la galerie d'art au sous-sol, et ce afin qu'à terme le sous-sol ne soit pas utilisé en bar/café ;

Considérant dès lors que les nouveaux volumes créés (hors intérieur d'îlot selon la définition du Plan régional d'affectation du sol), et donc la nouvelle entrée rue d'Irlande sont uniquement destinés à la galerie d'art, et celle-ci ne sera ouverte que jusqu'en fin d'après-midi (réponse du propriétaire, datée du 01/02/2022) ;

Considérant que l'affectation du café « philo » obtenue en 2013 n'est pas modifiée, qu'elle se mue en « art café » (lieu de rencontres culturelles, réduisant grandement le nombre de tables et donc la capacité d'accueil dans le café) ;

Considérant qu'au vu du reportage photos intérieur fourni, le rez-de-chaussée comporte de nombreux éléments de décors particulièrement intéressants (menuiseries intérieures, manteaux de cheminées, moulures, ...) qu'il y a lieu de sauvegarder ;

Considérant que la couverture partielle de la cour, utilisée comme sas d'introduction aux expositions, permet d'éviter une attente dans la rue, et donc réduit très fortement les nuisances sonores potentielles ;

Considérant que le gabarit de la couverture de la cour a été légèrement modifié, présentant maintenant une plus grande uniformité et homogénéité, avec toujours une toiture verte extensive inaccessible sur l'ensemble des toitures de l'extension ;

Considérant que l'extension prévue, largement vitrée, permet une plus grande légèreté et une transparence visuelle ;

Considérant que ce type de construction, couverte d'une toiture pleine (comme sur les plans), et réalisée avec des doubles vitrages isolants, permettrait d'obtenir une performance acoustique suffisante afin de ne pas nuire au voisinage ;

Considérant néanmoins qu'aucune information, ni précision n'ont été données à ce sujet, et qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la limitation des nuisances de ce type de commerces ;

Considérant accessoirement que les sanitaires seront communs pour le café et pour le nouvel espace d'exposition, l'escalier menant à ces sanitaires depuis le café ayant été élargi pour le confort de circulation ;

Considérant également qu'une nouvelle porte (fermeture entre l'espace d'exposition et les autres espaces) est maintenue par rapport au précédent projet ;

Considérant que les modifications apportées aux revêtements : inox anodisé remplacé par des châssis en bois naturel peints en vert, et les châssis en bois naturel traités par des châssis en bois naturel peints en vert (hormis la porte d'accès au hall d'exposition en bois peint couleur blanche) permettent une plus grande intégration par rapport au bâti existant et une meilleure harmonisation, verticalité et transparence ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière déroge à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant que celle-ci est précisée en coupe BB (sortie cheminée existante déviée dans un massif végétal), mais n'apparaît pas sur le plan du rez-de-chaussée, et considérant que celle-ci devra respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Vu la note complémentaire sur la situation légale datée du 09/09/2021, précisant que la citerne d'eau de pluie existante devait être transformée en cave, mais a été aménagée en chaufferie en situation de fait ;

Considérant en conclusion, que ce projet d'aménagement d'un espace d'exposition au sous-sol avec extension n'est pas contraire au Plan régional d'affectation du sol, et la nature de cette activité est compatible avec l'habitation ;

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

- Ne pas étendre le café au sous-sol et d'y maintenir la destination de galerie d'art ;
- Conserver les éléments de décors intérieurs intéressants au rez-de-chaussée (menuiseries intérieures, manteaux de cheminées, moulures, ...) ;
- Prévoir une toiture verte extensive inaccessible également au niveau de l'extension arrière (couloir d'accès) ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets...);
- Prévoir des menuiseries en bois peintes avec la même teinte de vert que les châssis existants ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-297** : modifier la façade et le volume / het wijzigen van de gevel en het volume

Rue de la Bonté 7

Demandeur / Aanvrager : LOUISE BONTE INVEST - S.A.

N° dossier : PU2021-297 / 13/DER/1820655

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Dossier retiré par le demandeur

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2017-325** : changer la destination du bâtiment arrière en logement, modifier la répartition des logements ainsi que le volume et la façade / de verandering van de bestemming van het achtergebouw tot woning, het wijziging van de verdeling van de woningen, van het volume en de gevel

Rue Joseph Claes 89

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Abderrafia El Bardiji

N° dossier : PU2017-325 / 13/AFD/660073

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- 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)
- application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme, titre II

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

Art.4 (hauteur sous plafond)

Art.10 superficie nette éclairante)



Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 : logements dans le bâtiment avant et un atelier – dépôt dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction (PV13-14/17) dressé le 20/04/2017 pour la fermeture des terrasses aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages, le non-respect des normes minimales d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le studio du rez-de-chaussée avant, la modification du volume bâti (annexe dans la cour), le placement d'une sortie de cheminée en façade latérale de l'annexe, et le changement de destination du bâtiment arrière d'atelier-dépôt en logement ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à régulariser cette situation : changer la destination du bâtiment arrière en logement, modifier la répartition des logements ainsi que le volume et la façade et plus précisément ;

- régulariser de nombreuses modifications de volume (toit bâtiment avant, annexes entre bâtiment avant et arrière, bâtiment arrière) ;
- modifier la toiture du bâtiment avant (toit Mansart en toit plat) ;
- fermer les terrasses aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages du bâtiment avant ;
- modifier la répartition des logements ;
- changer la destination du bâtiment arrière d'atelier-dépôt en logement ;
- modifier la façade à rue ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 25/09/2018 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 10/09/2018, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/03/2018 (pas d'objection majeure, ventilation du local des compteurs à vérifier) ;

Considérant que la construction d'un volume entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction et toiture), contrevient à la politique de désenclavement des intérieurs d'îlots et ne rejoint pas la prescription 0.6 du Pras concernant l'amélioration des intérieurs d'îlots ;

Considérant de plus que la construction de ce volume réduit fortement l'éclairage naturel du logement qui y est aménagé (toutes les pièces dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant également le peu de dégagement visuel dont bénéficie ce logement ;

Considérant que la pièce avant au rez-de-chaussée est destinée à une chambre du logement du rez-de-chaussée arrière, séparée par la cage d'escalier commune, qu'il s'agit d'une situation peu confortable ;

Considérant que la fermeture des terrasses et l'aménagement dans celles-ci de salles de douches réduit fortement l'éclairage naturel (éclairage en second jour) et la ventilation des pièces situées à l'arrière de celles-ci, engendrant de ce fait des dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la modification de volume du bâtiment avant (remplacement du toit mansard par un toit plat et rehausse de la façade avant) ainsi que le remplacement du cimentage par des briquettes est vraisemblablement ancien ;

Considérant que les châssis existants ont été remplacés sans respecter le cintrage des baies ;

Considérant les erreurs de dessins (baies de la façade avant notamment) ;

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

Considérant de tout ce qui précède que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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



Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 21/02/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du bâtiment arrière en logement, modifier la répartition des logements ainsi que le volume et la façade et plus précisément :

- régulariser de nombreuses modifications de volume (toit bâtiment avant, annexe entre bâtiment avant et arrière, bâtiment arrière) ;
- réaliser un passage couvert entre le bâtiment avant et arrière ;
- modifier la toiture du bâtiment avant ;
- fermer partiellement les terrasses aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages du bâtiment avant ;
- modifier la répartition des logements ;
- changer la destination du bâtiment arrière d'atelier-dépôt en logement
- modifier la façade à rue

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/03/2018 est toujours valable pour le projet modifié ;

Considérant que par rapport à la version précédente, le volume de liaison entre le bâtiment avant et arrière est partiellement démoli ;

Considérant toutefois que la liaison entre les pièces du bâtiment avant et celles du bâtiment arrière du même logement se développant sur l'entièreté du rez-de-chaussée doit se faire en passant par l'extérieur, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'un auvent en polycarbonate est prévu afin de protéger le passage entre les deux bâtiments, que ce dernier ajoute une construction supplémentaire à la zone de cours et jardins, que l'extension du rez-de-chaussée du bâtiment arrière est conservée en dérogation à l'article 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la densification de la parcelle reste trop importante (extensions bâtiment avant et bâtiment arrière, passage couvert) et contrevient à la politique de désenclavement des intérieurs d'îlots ;

Considérant également qu'aucune zone de pleine terre n'est prévue dans la cour rétablie, qu'il y aurait lieu d'apporter une amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot afin de rejoindre la prescription 0.6 du Pras ;

Considérant qu'une des chambres du même logement est prévue dans la pièce à rue, que son accès doit se faire par le hall d'entrée commun de l'immeuble, que cette situation est incongrue et peu fonctionnelle ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée avant, bien qu'existant légalement, n'est pas viable en l'état ;

Considérant que l'aménagement d'un logement indépendant de grande taille dans le bâtiment arrière est envisageable sur le principe mais doit s'accompagner d'une dédensification du rez-de-chaussée afin de résoudre les problèmes de vis-à-vis avec les logements qui lui font face ;

Considérant qu'il est prévu de rouvrir la partie centrale des balcons fermés des logements des étages du bâtiment avant, que cette démolition partielle ne permet toutefois pas de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairage des pièces de séjour ;

Considérant de plus que les aménagements revus des salles d'eau réduisent la superficie desdits séjours déjà restreinte et augmentent de la sorte la dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme de ces derniers ;

Considérant que le déplacement de la salle de bain dans les pièces de gauche en façade avant aux 1^{er} et 2^e étages et le déplacement du WC en lieu et place du rangement du balcon au 3^e étage permettrait d'améliorer sensiblement la luminosité des séjours tout en préservant leur superficie d'origine et de retrouver une organisation des pièces plus fonctionnelle et rationnelle ;

Considérant qu'aucune amélioration de la façade n'est proposée, que les modifications réalisées en appauvrissent l'expression architecturale ;

Considérant que les évacuations des chaudières des logements sont prévues en façade arrière, que cette situation porte atteinte à la qualité de l'air de l'intérieur de l'îlot et déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que les modifications apportées ne permettent pas de lever les principales objections de la commission de concertation précédente et que les aménagements proposés ne



rencontrent pas le bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu d'apporter des modifications substantielles au projet ;

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-39** : aménager une terrasse et un escalier extérieur / de inrichting van een terras en van een buitentrap
Rue de Hollande 45

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Maxime Tulkens
 N° dossier : PU2022-39 / 13/AFD/1831987

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 3 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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)

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)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 4 logements dans le bâtiment avant, 2 logements dans le bâtiment central et 1 logement unifamilial dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse et un escalier extérieur et plus précisément :

- Aménager une terrasse sur la toiture plate centrale du bâtiment arrière et placer un escalier d'accès à ladite terrasse depuis la chambre du 2^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 24/03/2022 au 07/04/2022, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- La perte d'intimité et les nuisances sonores que pourraient engendrer la terrasse sur le studio-bureau et les résidences d'artistes situés en face ;



Considérant que, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, la configuration de la terrasse entre les deux autres volumes du bâtiment arrière et à distance de 1,90m de la limite mitoyenne du n°76 rue de Mérode n'engendre pas de vues préjudiciables sur l'intérieur de l'îlot et ne nécessite pas de rehausses mitoyennes, que son impact est dès lors restreint ;

Considérant la taille relativement limitée de la zone de cours et jardins commune aux 7 logements, que l'aménagement de la terrasse permet d'offrir un espace extérieur ensoleillé et qualitatif à un logement de grande taille (logement de 3 chambres + un bureau) ;

Considérant que la zone inaccessible vers la limite mitoyenne du n°76 rue de Mérode est aménagée en toiture verte, que cette modification améliore les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot et est bienvenue, qu'il y aurait toutefois lieu de matérialiser la zone inaccessible de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

Considérant accessoirement que la situation de droit du bâtiment central est celle d'un logement de 1 chambre avec bureau et atelier au rez-de-chaussée et d'un logement en duplex de 3 chambres et 1 bureau sur le 1^{er} et le 2^e étage, qu'aucun studio-bureau ni atelier d'artiste indépendant n'y a été autorisé, que les réclamations introduites font état d'une situation urbanistique illicite ;

Considérant que le bâtiment central présente un pignon aveugle au niveau du rez-de-chaussée et une porte d'entrée donnant sur un couloir d'accès au 2^e étage, que l'aménagement de la terrasse ne nuit dès lors pas à l'intimité des pièces de vie de ces 2 niveaux ;

Considérant toutefois la présence de baies au 1^{er} étage dans la cuisine, le bureau et la salle de bain du logement duplex du 1^{er} et 2^e étages, que l'aménagement d'une terrasse leur faisant face est susceptible d'engendrer des vues préjudiciables vers ledit logement ;

Considérant qu'une zone de recul végétalisée de 1,90mx2m est prévue dans le coin droit de la terrasse, que celle-ci ne permet toutefois pas de limiter les vues directes depuis la majeure partie de la terrasse ;

Considérant qu'une augmentation du retrait de la terrasse en l'alignant au droit de la baie lui donnant accès sur toute la largeur de la toiture plate permettrait de limiter considérablement les vues directes et obliques vers le 1^{er} étage du logement lui faisant face tout en conservant un espace extérieur qualitatif ;

Considérant que la passerelle d'accès à la terrasse enclave les fenêtres de l'étage inférieur, déjà réduites, qu'un escalier droit au droit de la baie d'accès est possible sans gêne supplémentaire pour le voisinage direct ;

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

- Augmenter le retrait de la terrasse vers la zone de cours et jardins de la parcelle concernée en l'alignant au droit de la baie lui donnant accès sur toute la largeur de la toiture plate et végétaliser la zone de retrait ;
- Matérialiser les zones inaccessibles par la pose de garde-corps fixes ;
- Supprimer la passerelle et placer l'escalier au droit de la baie d'accès

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-347** : transformer l'appartement du 1er étage dans une maison de rapport avec modification du volume de l'annexe, création d'une mezzanine et de travaux structurels / verbouwen het appartement op de 1ste verdieping in een meergezinswoning met wijziging van het bijgebouw, creatie van een mezzanine en structurele werkzaamheden
Rue Vanderschrick 77

Demandeur / Aanvrager : Marlies Van Der Meiren
N° dossier : PU2021-347 / 13/AFD/1827203

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : gemengde gebieden

- in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- in een lint voor handelskernen



- punt van wisselend gemengd karakter
- langs een structurerende ruimte

BBP : /

GemSV : Gemeentelijk bouwreglement

Vrijwaringszone :

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke stedenbouw verordening

art.3 (minimumoppervlaktenormen- oppervlakte van bewoonbare lokalen)

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

art.10 (Natuurlijke verlichting)

Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengde gebied 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 verbouwen het appartement op de 1ste verdieping in een meergezinswoning met wijziging van het bijgebouw, creatie van een mezzanine en structurele werkzaamheden betreft, en meer specifiek:

- De woning op de 1^{ste} verdieping uit te breiden met de berging op de tussenverdieping;
- Het volume van het bijgebouw (tussenverdieping) veranderen;
- Oprichten een mezzanine in de leefruimte en een opening in draagmuren vergroten;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 24/03/2022 tot 07/04/2022, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 04/04/2022 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat de afwijkingen aan de artikels 3, 4 en 10 titel II van de het Gewestelijke stedenbouw verordening behoren aan de bestaande situatie van de huidige één slaapkamer appartement, dat de verbouwing van de bestemming van de leefruimte, slaapkamer wordt niet veranderd;

Overwegende dat de voorgevel en de buitenschrijnwerk niet veranderen worden en overwegende dat deze afwijking wordt gecompenseerd door een goede plafondhoogte (3m56) en een openruimte;

Overwegende dat het studeergedeelte zich op de tussenverdieping bevindt, die via een opening in de dragende muur en de bouw van een nieuwe trap aan het appartement vastgemaakt is;

Overwegende dat de opening niet breed is (68cm) maar voldoende voor slechts één trap;

Overwegende dat het terras al aanwezig was op de plannen van 1992;

Overwegende dat de bestaande apart keuken wordt verwijderd ten voordele van een open ruimte, dat de voorgestelde mezzanine in de leefruimte alleen maar tot opslagruimte is bestemd de de lijn van de oude keuken volgt;

Overwegende dat de mezzanine zich voor de raam bevindt en teruggetrokken is slechts van 0,50m van de raam, dat deze situatie de verlichting van de ruimte aantast;

Overwegende dat de aanvraagster tijdens de vergadering verklaart dat de toegang via een mobiele ladder wordt voorzien;

Overwegende dat de rookgasafvoer aan de achtergevel uitkomt en niet in overeenstemming is met artikel 62 van het Gemeentelijk bouwreglement;

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

- De afstand tussen de mezzanine en de raam te vergroten tot 1,50m;
- Het artikel 62 van het Gemeentelijk bouwreglement na te leven (rookafvoer van de ketel op het dak te voorzien)

De afwijking aan artikels 3, 4 en 10 van titel II van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-107** : Changer la destination du rez-de-chaussée de commerce en locaux habitables, modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale (colocations) avec création de chambres et salles de bain dans les combles et travaux structurels, et modifier le volume en toiture et les façades / Verandering van het gebruik van de benedenverdieping van commerciële in woonruimte, wijziging van de binnenindeling van de eengezinswoning (gedeelde accommodatie) met de creatie van slaapkamers en badkamers op zolder en structurele werkzaamheden, en wijziging van het volume van het dak en de gevels

Rue de Roumanie 30

Demandeur / Aanvrager : Madame Katia MERTEN-LENTZ
N° dossier : PU2021-107 / 13/AFD/1782778

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones d'habitation

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

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS : /

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

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

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

Vu la visite de l'immeuble par la commune en date du 07/03/2017, et le constat de plusieurs transformations réalisées sans permis d'urbanisme ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-191) en vue de régulariser la situation, portant sur la division des étages en deux logements, l'ouverture de baies, la modification de volume en toiture et la modification des façades, que ce permis a été notifié en date du 09/10/2018, mais considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre, et qu'il est donc périmé ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-8/21) dressé le 15/03/2021 pour :

- Le maintien de la modification du nombre et de la répartition des logements, par le maintien d'un logement au 2^e étage ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du RRU (Règlement régional d'urbanisme), par le maintien d'un logement de type « studio », dont l'espace de séjour dispose d'une superficie nette d'environ 15,50m², et par la suppression de l'espace apte à la préparation des repas ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée de commerce en locaux habitables, modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale (colocations) avec création de chambres et salles de bain dans les combles et travaux structurels, et modifier le volume en toiture et les façades et plus précisément :



- Changer la destination commerciale du rez-de-chaussée (boulangerie) en séjour, cuisine/salle à manger destinés aux chambres prévues pour la colocation, avec ouverture d'une baie dans le mur porteur ;
- Modifier l'aménagement des étages de la maison unifamiliale en vue de créer des chambres indépendantes pourvues de salle d'eau avec sanitaire ;
- Aménager 2 chambres avec salle de douche et sanitaire à l'emplacement des greniers dans les combles ;
- Configurer l'escalier différemment et créer une baie au sous-sol dans un mur porteur ;
- Modifier le gabarit arrière de la toiture ;
- Transformer les façades, par la modification de leur traitement, des baies principales du rez-de-chaussée et du sous-sol, des châssis, et par la suppression de 2 lucarnes et 3 œils-de-bœuf au profit de fenêtres de toit au niveau du brisis ;

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

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée est problématique au vu de sa situation en contact direct (plain-pied) et unique (pas d'espace extérieur à l'arrière) avec la voirie impliquant un manque d'intimité et une exposition aux nuisances de l'espace public ;

Considérant la typologie de commerce de ce rez-de-chaussée (porte d'entrée du commerce sur l'angle, vitrines, ...);

Considérant que la note explicative du 29/09/2021 précise que le bien retrouve son état d'origine pour les étages (maison unifamiliale), mais que celui-ci pourra être utilisé en colocation, soit un logement collectif ;

Considérant effectivement que les aménagements proposés s'apparentent plus à une division en 6 unités d'hébergement individuel (espace sanitaire intégré à chaque chambre) et s'écartent de la notion de logement unifamilial ;

Considérant en effet que le projet propose également la transformation des mansardes et greniers en 2 unités d'hébergement individuel avec espace sanitaire intégré à chacune des deux chambres, respectant le titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que vu le nombre de chambres proposés, le nombre d'occupants potentiels s'élève à maximum 12 personnes ;

Considérant que la superficie du séjour / cuisine est insuffisante vu le nombre potentiel d'occupants dans l'immeuble ;

Considérant que la légère modification du gabarit arrière de la toiture date probablement de la construction et n'engendre pas de dérogation au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les modifications de façades vont dans le sens d'une simplification architecturale par la suppression des ornements (corniche ouvragée, moulures, traitement mixte cimentage/maçonnerie pour les étages, encadrements de fenêtres travaillés, garde-corps, ...);

Considérant que les deux lucarnes, de même que les trois œils-de-bœuf prévus dans le permis de 1887 ont été supprimés ;

Considérant que ces modifications sont dommageables pour l'aspect architectural du bâti ;

Considérant que le bien n'a plus fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme depuis celle de la construction de l'immeuble en 1887, hormis la demande de 2018 (PU2017-191) aujourd'hui périmée, puisque non mise en œuvre ;

Considérant en effet que le projet prévoit également le remplacement des châssis actuels en PVC, par des châssis en bois de teinte blanche, présentant des divisions similaires aux châssis d'origine ;

Considérant néanmoins que la teinte brune des encadrements de baies du rez-de-chaussée est inadéquate par rapport aux teintes néoclassiques du bien ;

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-24** : changer la destination d'une partie du rez-de-chaussée du bâtiment arrière (bloc 4) de bureau à activités de production de services matériels (stockage et livraison à vélo de denrées alimentaires) et réaliser des travaux structurels / de verandering van de bestemming van de begane



grond van het achtergebouw (blok 4) van kantoor tot activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten (opslag en levering per fiets van voedingsproducten) en de uitvoering van structurele werken
Chaussée de Charleroi 112 - 116

Demandeur / Aanvrager : OPERA TRIO PROPCO
N° dossier : PU2022-24 / 13/AFD/1830505

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 3.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500 m²)

DEROGATIONS : /

REPORT D'AVIS

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-116** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume avec travaux structurels et la façade avant, aménager des terrasses et placer 2 enseignes / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, het volume met structurele werken, de voorgevel, de inrichting van terrassen en het plaatsen van 2 uithangborden
Chaussée de Waterloo 102

Demandeur / Aanvrager : REGIMO - S.A.
N° dossier : PU2021-116 / 13/AFD/1783809

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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)

Règlement régional d'urbanisme, titre VI :

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

Règlement communal sur les bâtisses :

Art.46A (Enseignes et publicités)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume avec travaux structurels, la façade avant, créer des terrasses et placer 2 enseignes et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 appartements de deux chambres ;
- Démolir une partie du volume à l'arrière au 1^{er} étage et construire une annexe en façade arrière ;
- Créer un nouvel escalier pour les différents logements ;
- Créer une terrasse au 1^{er} étage et un balcon au 2^e étage ;
- Créer de nouvelles baies en façade avant au 3^e étage ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 26/10/2021 libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021 au 11/10/2021 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/09/2021 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la création d'une entrée séparée pour les logements des étages est bienvenue, de même que la suppression du retrait de la vitrine au rez-de-chaussée ;

Considérant que la couverture de la cour au niveau du bâtiment arrière, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture), est justifiée par ses très faibles dimensions et compensée par la végétalisation de la toiture ;

Considérant que cette toiture plate végétalisée ne doit pas être exploitée comme terrasse pour éviter les éventuelles nuisances en intérieur d'îlot et vers les parcelles voisines mais peut être praticable seulement pour des motifs d'entretien, que la végétation doit être choisie en conséquence (type sédum) ;

Considérant que la démolition d'une partie du volume au 1^{er} étage en intérieur d'îlot est bienvenue, qu'elle permet l'aménagement d'un logement dans le bâtiment avant (baies en façade arrière) et participe au désenclavement de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le logement au 1^{er} étage présente des qualités spatiales évidentes, que la chambre à coucher secondaire déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa surface éclairante est insuffisante mais reste cependant acceptable au vu de la hauteur sous-plafond généreuse, et que cette situation découle de la configuration de la baie originelle de la façade avant ;

Considérant cependant que l'agencement de la 2^e chambre est peu qualitatif, qu'il y a lieu de revoir la cloison séparative entre les 2 chambres au profit de la chambre secondaire ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse patio pour ce-même logement, d'un escalier d'accès et d'une terrasse potager sur la toiture plate du stock dédié au commerce, dérogent à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la profondeur est dépassée par rapport aux constructions voisines les plus profondes, qu'une telle configuration et utilisation ne sont pas envisageables au vu des potentielles nuisances en intérieur d'îlot et des vues prégnantes sur le voisinage (situation de l'immeuble proche des façades arrière des biens sis rue Louis Coenen) ;



Considérant qu'il convient d'aménager ces toitures plates en toitures végétalisées non praticables, sauf pour entretien, que l'escalier d'accès doit être supprimé, que la terrasse du logement du 1er étage doit prévoir une zone de retrait latéral à droite d'au moins 1,90m (bacs à plantes, potager, ...) pour limiter les vues ;

Considérant par ailleurs la densification excessive des étages supérieurs, induite par la volonté d'y créer deux logements supplémentaires ;

Considérant que les logements des 2^e et 3^e étages engendrent des modifications conséquentes sur la volumétrie du bâtiment principal par la création d'une annexe vitrée sur deux niveaux dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur) et d'une lucarne sur le versant arrière dérogeant à l'article 6 du même titre (hauteur), que ces ajouts découlent du manque de superficie en vue d'obtenir des logements conformes et que l'aménagement d'une terrasse et d'un balcon, tous deux également en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme n'est pas envisageable (vues prégnantes sur le voisinage) ;

Considérant qu'une typologie de duplex de 4 chambres serait une meilleure configuration pour les niveaux supérieurs du bâtiment, que cette configuration éviterait les augmentations du gabarit de la construction et qu'un logement de 4 chambres justifierait la présence d'une terrasse à l'arrière posée sur la toiture plate de l'annexe du 1er étage mais que cependant la profondeur de celle-ci devrait être réduite et présenter les reculs nécessaires au droit des mitoyens pour limiter les vues (1,90m pour les vues directes et 0,6m pour les vues obliques) ;

Considérant qu'une telle configuration spatiale pour ce dernier logement permettrait d'améliorer l'habitabilité et les qualités des espaces dans le logement ainsi que supprimer des dérogations telles que celle à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme car la surface minimale pour la chambre à coucher principale du 2^e étage n'est pas atteinte ;

Considérant que les nouvelles baies en façade avant au 3^e étage dénaturent la corniche et en conséquence l'équilibre et l'esthétique de cette façade néoclassique, que dans la perspective de la création d'un duplex, elles peuvent être remplacées par des fenêtres de toitures sans nuire à l'habitabilité du logement ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée commercial, l'ensemble du parement est recouvert d'un panneautage métallique gris, que cette scission entre le socle et la partie supérieure du bâtiment permet d'accentuer la fonction commerciale du rez-de-chaussée, que les nouvelles divisions de la vitrine d'accès et la porte d'entrée privée s'intègrent relativement bien dans l'ensemble de la composition ;

Considérant que l'enseigne parallèle à la façade déroge à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses en ce que l'écriteau « DI » se trouve à moins d'1m de distance par rapport à la mitoyenneté avec le voisin n°98 et que cette situation est tolérable au vu de sa position parallèle sur la façade ;

Considérant que les enseignes présentent une intégration globalement satisfaisante ;

Considérant que les dispositifs de conditionnement d'air à l'arrière sur la toiture plate au 1^{er} étage dérogent à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (toiture), que ces dispositifs sont porteur de nuisances pour le voisinage ;

Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures végétalisées ;

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

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;



Considérant qu'une toiture en eau avec dispositif de régulation du débit ou une toiture végétale permettrait de tendre vers une gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitative d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant qu'il y a lieu d'agrandir et d'améliorer l'agencement et l'accès au parking vélos ;

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

- *Créer un logement duplex aux 2^e et 3^e étages globalement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*
- *Supprimer les baies supplémentaires en façades avant ;*
- *Redresser la cloison entre les 2 chambres au 1^{er} étage en faveur de la petite chambre ;*
- *Ne pas construire de lucarne en versant arrière ni d'annexe à l'arrière du bâtiment principal et supprimer la terrasse au 2^e étage et le balcon au 3^e étage (une terrasse au 2^e étage d'une profondeur maximale de 1,80m depuis la façade arrière et en retrait des limites mitoyennes de 1,90m pourrait être envisagée) ;*
- *Limiter la terrasse du logement au premier étage par un retrait d'1,90m par rapport au mitoyen de droite ;*
- *Supprimer l'escalier d'accès à la toiture plate du stock de la réserve, la rendre non accessible et l'aménager en toiture végétalisée ;*
- *Aménager les toitures des annexes arrière liées au commerce en toitures plates végétalisées (végétation sans entretien) et non praticables ;*
- *Supprimer les dispositifs de conditionnement d'air sur la toiture plate du 1^{er} étage à l'arrière et les prévoir le cas échéant intégrés au volume bâti ;*
- *Placer une toiture végétale semi intensive (entre 10 et 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau pluviale afin de maximaliser la gestion de l'eau à la parcelle ;*
- *Se conformer aux recommandations du vadémécum vélo pour l'aménagement du local et prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio ;*

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente + fiche descriptive).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I, 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et 46A du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 19/01/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume avec travaux structurels et la façade avant, aménager des terrasses et placer 2 enseignes et plus précisément :

- *Diviser la maison unifamiliale en 1 appartement de 4 chambres au 1^{er} étage et un appartement de 3 chambres aux 2^e et 3^e étages ;*
- *Démolir et reconstruire le volume annexe ;*
- *Créer des patios dans la volumétrie du 1^{er} étage, construire de nouvelles façades vers ces patios en rehaussant les acrotères ;*
- *Aménager une terrasse au 1^{er} étage et une terrasse au 2^e étage ;*
- *Modifier le parement, la vitrine et la porte d'entrée au rez-de-chaussée et les châssis des étages ;*
- *Placer 1 enseigne parallèle et 1 enseigne perpendiculaire à la façade ;*
- *Réaliser des travaux structurels : percer des murs porteurs intérieurs, modifier les baies de la façade arrière, aménager un nouvel escalier interne au duplex ;*

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 ;

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



Considérant que par rapport à la version précédente, la division des logements a été revue afin de n'en prévoir que 2 au sein de l'immeuble, qu'un duplex de 3 chambres est aménagé aux 2^e et 3^e étages ;

Considérant que la lucarne en versant arrière et l'annexe arrière du 2^e étage ont été supprimées ;

Considérant que la terrasse du 2^e étage, bien que dérogeant toujours à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, a été limitée à une profondeur de 1,80m depuis la façade arrière en prévoyant un retrait de 1,90m des limites mitoyennes, que son impact sur les propriétés voisines est dès lors fortement diminué ;

Considérant que l'aménagement du 1^{er} étage a été entièrement revu afin d'aménager un grand logement de 4 chambres en lieu de place des locaux de stock du commerce dans les annexes arrière ;

Considérant que le changement de destination desdits locaux afin d'agrandir le logement est bienvenu sur le principe, qu'il s'agit d'un grand logement de 4 chambres, rencontrant ainsi la politique communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant qu'il est prévu de démolir une partie du volume du 1^{er} étage en intérieur d'îlot afin de créer deux patios permettant d'éclairer les pièces de vie du logement, que ces démolitions participent au désenclavement de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les aménagements proposés sont rationnels et qualitatifs, que les pièces de vie présentent une superficie très généreuse ;

Considérant qu'un retrait de 1,90m par rapport à la propriété de droite a été prévu pour la terrasse accessible depuis le séjour afin de limiter les vues directes et que le patio des chambres et la toiture plate arrière sont indiquées comme non praticables, que cette configuration permet de limiter les nuisances sonores et les vues préjudiciables dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que lesdites toitures plates sont prévues en toitures végétales extensives à rétention d'eau conformément aux conditions de la précédente commission de concertation et participent à l'amélioration de l'intérieur d'îlot et à la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les deux logements projetés sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II à l'exception des parties des séjours en façade avant qui présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage), que celle-ci découle toutefois de la configuration des baies d'origine et est compensée par la superficie et la hauteur sous plafond généreuse des pièces de vie de chacun des deux logements ;

Considérant que l'escalier d'accès à la toiture plate du stock de la réserve a été supprimé, que les dispositifs de conditionnement d'air ont été intégrés au sein du volume bâti ;

Considérant que le local vélo a été agrandi suivant les recommandations du vadémécum vélo et qu'il est prévu un emplacement vélo par chambre ;

Considérant que les baies supplémentaires du 3^e étage ont été supprimées en façade avant ;

Considérant toutefois la représentation des châssis en bois des étages non cintrés et sans double cadre dans les impostes, qu'il y a lieu de s'assurer du strict respect des caractéristiques des menuiseries d'origine ;

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

- Respecter strictement les caractéristiques d'origine (cintrage, double cadre,..) pour les châssis des étages de la façade avant ;
- Végétaliser les toitures plates tel que prévu aux plans.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I, 10 du titre II, 36 §13° du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et 46A du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.