



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 10 janvier 2023**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 10 januari 2023**

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 :** Mr Pauwels

**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><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-258</b> : modifier les aménagements intérieurs et le volume d'une maison unifamiliale, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van de binneninrichtingen en van het volume van een eengezinswoning, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras : Rue Saint-Bernard 64</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Benoît Rolin et Madame Joséphine de Marchant et d'Asembourg</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-159</b> : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de salon lavoir automatique à restaurant et la façade avant, réaménager les caves des logements pour le nouveau commerce et placer une hotte non domestique / het wijzigen van het gebruik van de wasruimte van de begane grond tot restaurant en van de voorgevel, de inrichting van de kelders van de woningen voor de nieuwe handelszaak en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap : Chaussée de Waterloo 270</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : PIÑA TAQUERIA - S.R.L. (Barrera Pablo)</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-190</b> : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels et aménager des balcons / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken en de inrichting van balkons : Rue de Russie 45</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GHIJUMA - S.A.</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-260</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée d'équipement d'intérêt collectif à bureau, modifier le volume, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de verandering van de bestemming van de uitrusting van collectief belang tot kantoor op de begane grond, het wijzigen van het volume, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras : Rue d'Espagne 121</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : MABUILD (MATTALLA)</p>
Point 6. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-182</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et agrandir le balcon en façade arrière / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het vergroten van het balkon aan de achtergevel : Rue Saint-Bernard 76</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Massimo Angelino et Madame Magdalena Mihordea</p>
Point 7. 11:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-147</b> : modifier partiellement la destination du rez-de-chaussée commercial et du bâtiment arrière en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et aménager des terrasses / het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond en van het achtergebouw tot woningen, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de binneninrichtingen met structurele werken, het wijzigen van de gevel, het volume en de inrichting van terrassen : Rue du Fort 67</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Franklin Ramos</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-172</b> : étendre le volume en façade arrière, construire un volume en fond de parcelle, changer la destination du rez-de-jardin en équipement (réfectoire pour personnes SDF), placer un groupe de ventilation et conduit de hotte en façade arrière et changer les châssis et la porte en façade avant / het uitbreiden van het volume langs de achtergevel, het bouwen van een achtergebouw, het</p>



	<p>wijzigen van bestemming van het tuinniveau in voorziening (eetzaal voor daklozen), het plaatsen van een ventilatie systeem, een kapafvoer langs de achtergevel, het wijzigen van de raamkaders en de deur van de voorgevel : Avenue du Roi 69</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : MISSIONNAIRES DE LA CHARITE - A.S.B.L. (Madeleine Harty)</p>
<p>Point 9. 14:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-2</b> : modifier la façade et l'escalier extérieur au n°185 rue Saint-Bernard, démolir une remise et un garage et abattre un arbre pour construire un immeuble de 6 logements rue de Pologne n°19-23 / het wijzigen van het gevel en van de buitentrap op n°185 Sint Bernardusstraat, een schuur en een garage slopen en een boom vellen om een gebouw met 6 eenheden te bouwen op Polenstraat n°19-23 : Rue de Pologne 23</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur François SCHWENNICKE</p> <p>22/03/2022</p>
<p>Point 10. 14:45</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-43</b> : prolonger le logement du 4e étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs des logements existants avec travaux structurels, modifier le volume et les façades et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van de 4de verdieping tot de zolder, de wijziging van de binneninrichtingen van de bestaande woningen met structurele werken, de wijziging van het volume en van de gevels en de inrichting van een terras : Rue de Moscou 18</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Marc De Roover</p>



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 **PU2022-258** : modifier les aménagements intérieurs et le volume d'une maison unifamiliale, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van de binneninrichtingen en van het volume van een eengezinswoning, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras  
**Rue Saint-Bernard 64**

**Demander / Aanvrager** : Monsieur Benoît Rolin et Madame Joséphine de Marchant et d'Asembourg

N° dossier : PU2022-258 / 13/AFD/1858049

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022, 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 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme, titre II :**

Art.4 (hauteur sous plafond)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs et le volume d'une maison unifamiliale, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses et plus précisément :

- Rehausser la toiture de l'immeuble
- Construire une annexe aux 2° et 3° étages
- Agrandir le sous-sol
- Aménager des terrasses en façade arrière aux 3° et 4° étages
- Aménager une terrasse et un escalier d'accès au rez-de-chaussée
- Placer un nouvel escalier du 2° au 4° étage

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 ;

Considérant la configuration de la maison entre deux bâtiments mitoyens de très grande hauteur et profondeur, rendant possible sur le principe une rehausse de l'immeuble et un agrandissement en profondeur ;



Considérant que la rehausse est prévue sous la forme d'une toiture à versant en rehaussant le niveau du faîte, que cette modification est très peu perceptible et ne modifie pas l'expression architecturale de la maison ;

Considérant qu'au vu de la profondeur très importante de la parcelle et des immeubles mitoyens, l'annexe projetée à l'arrière des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet d'améliorer sensiblement l'habitabilité des chambres sous combles et d'offrir plus d'ampleur à la chambre principale au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que les deux terrasses aménagées en façade arrière sont également conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne leur profondeur, que leur position enclavée entre deux immeubles mitoyens de grande taille limite sensiblement les potentielles nuisances sonores et visuelles qu'elles pourraient induire ;

Considérant que les aménagements intérieurs proposés sont rationnels et fonctionnels, et se font dans le respect du patrimoine intérieur non négligeable de la maison ;

Considérant que l'accès aux chambres du 3<sup>e</sup> étage ne peut actuellement se faire que par le biais d'un escalier de service très étriqué, que la création d'une trémie d'escalier plus confortable est sur le principe bienvenue ;

Considérant que les photos de la pièce circulaire centrale du 2<sup>e</sup> étage présentées en séance montrent de belles moulures au plafond, qu'il y aurait lieu de préciser la manière dont le nouvel escalier pourrait s'insérer sans altérer les décors de la pièce ou d'envisager son déplacement dans une pièce secondaire ;

Considérant que le déplacement dudit escalier le long du mitoyen de gauche permettrait une alternative fonctionnelle permettant de préserver la spatialité de la pièce centrale ;

Considérant au vu des photos fournies que l'extension des caves au sous-sol semble très ancienne, que celle-ci ne présente aucun impact sur les propriétés voisines ;

Considérant que la toiture reconstruite de la chambre 5 au 3<sup>e</sup> étage maintient la dérogation importante de ce local à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sous la lucarne (1,74m), que bien qu'aucun plan de la situation de droit n'existe aux archives concernant cet étage, ce local n'était sans doute pas destiné à accueillir une pièce de vie, qu'il y aurait lieu d'y prévoir un local non habitable de rangement ;

Considérant que les aménagements extérieurs proposés visent à aménager une terrasse plus spacieuse directement accessible depuis le séjour, qu'au vu de l'ampleur du jardin, la perméabilisation de cette zone ne nuit pas à la préservation de la biodiversité de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et de son évacuation, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- **Aménager un local non habitable en lieu et place de la chambre 5 au 3<sup>e</sup> étage ;**
- **Fournir les informations complémentaires permettant de visualiser si le placement du nouvel escalier porte atteinte aux éléments de décor intérieur et, le cas échéant, revoir son emplacement en conséquence ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement régional d'urbanisme pour le conduit d'évacuation de la chaudière ;**

**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, reportage photo intérieur de la pièce circulaire au 2<sup>e</sup> étage)**



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-159** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de salon lavoir automatique à restaurant et la façade avant, réaménager les caves des logements pour le nouveau commerce et placer une hotte non domestique / het wijzigen van het gebruik van de wasruimte van de begane grond tot restaurant en van de voorgevel, de inrichting van de kelders van de woningen voor de nieuwe handelszaak en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap

**Chaussée de Waterloo 270**

Demandeur / Aanvrager : PIÑA TAQUERIA - S.R.L. (Barrera Pablo)

N° dossier : PU2022-159 / 13/AFD/1846508

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022, 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

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. 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 de l'Hôtel de Ville » :**

Art. 15 (Généralités)

Art. 16 (Portes)

Art. 20 (Vitrines)

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2007-284) visant à changer l'utilisation d'une surface commerciale en pizzeria avec consommation sur place, que ce permis a été notifié en date du 16/05/2008 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-322) visant à changer l'utilisation de la pizzeria en salon lavoir automatique et placer une enseigne, que ce permis a été notifié en date du 07/02/2011 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : salon lavoir au rez-de-chaussée, 3 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de salon lavoir automatique à restaurant et la façade avant, réaménager les caves des logements pour le nouveau commerce et placer une hotte non domestique et plus précisément :

- Aménager un restaurant en lieu et place du salon lavoir au rez-de-chaussée ;
- Modifier la vitrine et les portes au rez-de-chaussée de la façade avant ;



- Réaménager une grande partie des caves des logements en zone de stockage et de cuisine dédiée au restaurant ;
- Placer une hotte non domestique pour la cuisine du restaurant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/12/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le changement d'utilisation du salon lavoir est destiné à accueillir un restaurant, que les aménagements projetés proposent une salle de consommation d'environ 36 couverts au rez-de-chaussée, et une cuisine de préparation, sanitaires et stockage au sous-sol ;

Considérant qu'il est précisé que les horaires d'ouverture sont prévus de 11h30 à 23h00 7 jours sur 7, qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...)

Considérant que la voirie dans laquelle le restaurant s'implante est constituée de plusieurs commerces de ce type, que le bien est situé proche d'un carrefour et le long d'une voirie régionale (situation préférentielle pour ce type de commerce), qu'il constitue une offre complémentaire aux commerces existants ;

Considérant dès lors que l'utilisation est compatible avec l'affectation de la zone, soit l'habitation, et le voisinage, conformément à la prescription 2.5. 3° du PRAS ;

Considérant qu'il est prévu d'évacuer les fumées de cuisson par une hotte professionnelle dont le conduit d'évacuation remonte en façade arrière à 2,20m au-delà de la corniche, conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant toutefois que la note explicative fournie précise que le chauffage du restaurant se fera par le biais d'un système réversible (chaud-froid) alimenté par une pompe à chaleur qui sera placée dans la cour arrière et qui respectera les normes acoustiques en vigueur ;

Considérant que cette unité technique n'a pas été représentée dans les documents graphiques de la demande, que son placement induit une dérogation à l'article 6 (installations techniques) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait dès lors lieu de prévoir la pompe à chaleur à l'intérieur du volume bâti ou un autre système de chauffage afin de s'y conformer ;

Considérant l'absence d'information quant à l'utilisation de la cour et du bâtiment arrière historiquement liée au commerce du rez-de-chaussée, que leur accessibilité à la clientèle est susceptible d'engendrer des nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot, qu'il y a lieu de ne pas y autoriser l'accès au public ;

Considérant que l'immeuble est constitué de 3 logements aux étages, que l'aménagement du sous-sol ne prévoit de maintenir qu'un local commun de taille réduite, qu'aucun rangement privatif à usage de chacun des logements n'est prévu, que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant l'absence d'information quant à l'emplacement des compteurs d'électricité et d'eau, qu'il y a lieu de les représenter et d'en permettre l'accès en tout temps à l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

Considérant que la devanture a subi de nombreuses et malheureuses transformations au cours des années, qu'il est prévu de revoir entièrement la composition du rez-de-chaussée ;

Considérant que la matérialité de la vitrine et des portes projetées, bien qu'induisant des dérogations aux articles 15, 16 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », s'inspire des menuiseries d'époque en proposant des châssis en bois présentant des parties pleines en bois mouluré et des impostes vitrées, que ces modifications vont dans le sens d'une revalorisation de la façade ;

Considérant que le châssis de la vitrine s'ouvre en « accordéon » et permet une ouverture complète et une ventilation de la salle en été ;

Considérant que la porte d'entrée des logements présente un panneau central indiqué comme étant en vitrage opaque à l'ancienne, qu'en séance, le demandeur précise que la porte sera pleine, qu'il y aurait lieu d'adapter le dessin de la façade en conséquence ;

Considérant que la tente solaire projetée couvre toute la largeur de la façade, qu'il y a lieu de la limiter à la devanture commerciale



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

- Prévoir une cave privative par logement et un local commun au sous-sol ;
- Préciser l'emplacement des compteurs d'électricité, de gaz et d'eau ainsi que la ventilation et en permettre l'accès en tout temps à l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
- Prévoir un autre système de chauffage que la pompe à chaleur ou l'intégrer dans le volume bâti afin de ne pas induire de dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour son évacuation ;
- Ne pas utiliser la cour à des fins commerciales, ni y autoriser l'accès au public ;
- Fournir la façade avec la porte pleine projetée et prévoir cette porte moulurée, en accord avec le reste des menuiseries ;
- Limiter la tente solaire à la devanture commerciale ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...)

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).

Les dérogations aux articles 15, 16 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-190** : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels et aménager des balcons / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken en de inrichting van balkons

**Rue de Russie 45**

Demandeur / Aanvrager : GHIJUMA - S.A.

N° dossier : PU2022-190 / 13/DER/1848965

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone administrative

- 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 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- 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)
- application de l'art. 126§11 du COBAT : (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)

Considérant que le bien se situe en zone administrative, 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 qu'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 : magasin de vin au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages dans le bâtiment avant, dépôt dans le bâtiment arrière ;



Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 04/02/2019 pour :

- la modification de la répartition et du nombre de logements (10 studios) depuis au moins 2013 ;
- le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme dans les studios ;
- la couverture de la cour depuis au moins 1996 ;
- la réalisation de travaux structurels au niveau du commerce (escaliers, percement d'une baie, démolition d'un mur porteur) ;
- la modification du parement par une installation supportant les enseignes et publicités associées ;
- la mise en couleur du soubassement de la façade avant, la fixation d'une enseigne et de deux publicités associées, ainsi qu'un caisson depuis au moins juillet 2014 ;
- la modification de châssis en façade avant ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels et aménager des balcons et plus précisément :

- diviser le logement des étages du bâtiment avant en 3 logements dont :
  - 1 appartement de 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage
  - 1 appartement de 1 chambre au 2<sup>e</sup> étage
  - 1 duplex de 3 chambres aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;
- Construire un volume annexe entre le bâtiment avant et arrière au rez-de-chaussée ;
- Démolir et reconstruire la toiture du bâtiment arrière ;
- Construire deux annexes au 1<sup>er</sup> étage ;
- Aménager un balcon par étage du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage ;
- Isoler la toiture du bâtiment avant par l'extérieur ;
- Modifier les menuiseries de la vitrine au rez-de-chaussée ;
- Réaliser des travaux structurels :
  - Rez : agrandir la baie entre les pièces avant et centrale
  - +1 : agrandir la baie entre les pièces avant et centrale, placer un escalier vers l'annexe arrière
  - +2 : agrandir la baie entre les pièces avant et centrale, démolir le mur entre les 2 pièces avant
  - +3 : démolir et reconstruire le mur vers la cage d'escalier, démolir le mur central et le mur entre les 2 pièces avant

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 ;

Considérant l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale du 13/12/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu des surfaces dont dispose l'immeuble, une division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que les logements proposés sont majoritairement de plusieurs chambres et rencontrent en ce sens la volonté communal et régionale qui veille à une mixité de taille de logement au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant toutefois que les aménagements proposés soulèvent d'importantes remarques ;

Considérant en effet que la création d'un logement de 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage nécessite la réalisation de travaux structurels importants et la construction d'une annexe arrière afin d'atteindre une superficie de séjour proche du minimum requis, que cette annexe nécessite une rehausse mitoyenne non négligeable, nuisible au voisinage et induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que les plafonds de la chambre 1 et du séjour dudit étage présentent des moulures remarquables et des cheminées d'origine qualitatives, que les cloisonnements proposés se font au détriment des qualités spatiales et de la proportion des espaces et portent atteinte à la préservation de ces éléments de décors ;

Considérant que les aménagements projetés au 2<sup>e</sup> étage permettent une utilisation rationnelle de l'espace mais que ceux-ci ne permettent pas de conserver le caractère traversant des pièces d'origine et induisent de la sorte une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour ;

Considérant également qu'il est prévu de démolir toutes les cheminées de cet étage, que ces suppressions sont regrettables ;



Considérant que le séjour du 3<sup>e</sup> étage présente également un éclairage insuffisant, que l'élargissement de la baie créée en façade arrière à toute la largeur du balcon permettrait de diminuer la dérogation et d'améliorer l'habitabilité du logement ;

Considérant que la création d'un balcon semi-rentrant au 3<sup>e</sup> étage permet d'offrir un espace extérieur bienvenu à un logement de plusieurs chambres, que sa faible superficie et sa configuration partiellement en retrait permettent de limiter son impact sur les propriétés voisines et les potentielles nuisances vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la création d'une lucarne en versant arrière de la toiture déroge à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que celle-ci dépasse de plus de 2m le profil de toiture autorisé ;

Considérant toutefois que la dérogation est légère (2,25m) et se justifie par la volonté d'obtenir la hauteur sous plafond de 2,50m requise sous la lucarne par l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la construction de cette dernière permet d'aménager 3 chambres sous combles ;

Considérant toutefois que les chambres 1 et 3 dérogent à nouveau à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'ajout d'une fenêtre de toiture dans la chambre 3 et un léger agrandissement de la baie de la lucarne de la chambre 1 permettraient de s'y conformer ;

Considérant que la fermeture de la cour et la démolition/reconstruction de la toiture du bâtiment arrière au rez-de-chaussée induisent des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces modifications contreviennent à la prescription 0.6 du PRAS concernant les améliorations des intérieurs d'îlot ;

Considérant en effet que la création de plusieurs logements et les augmentations volumétriques des étages devraient s'accompagner d'une dédensification de l'intérieur de l'îlot et d'une amélioration de ce dernier afin de retrouver des superficies perméables de pleine terre ;

Considérant que la construction de balcons aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ajoutent des constructions supplémentaires dans un intérieur d'îlot déjà très densément bâti et induit à nouveau une dérogation en profondeur pour le balcon du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que l'isolation de la toiture du bâtiment avant par l'extérieur permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'ensemble des logements et est bienvenue ;

Considérant que le dessin sommaire des châssis de la façade avant (pas de représentation de la partie inférieure de la porte-fenêtre, ni des parties ouvrantes des châssis) ne permet pas de s'assurer de leur respect des caractéristiques d'origine, qu'il y aurait lieu de s'en assurer ;

Considérant que la suppression de la partie inférieure en bois mouluré de la porte d'entrée du commerce rompt la continuité de l'expression du soubassement et nuit à l'esthétique de l'ensemble ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des évacuations des chaudières, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le programme proposé densifie démesurément la parcelle, ne permet pas la préservation du patrimoine architectural de l'immeuble et ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu d'y apporter des modifications significatives ;

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-260** : modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée d'équipement d'intérêt collectif à bureau, modifier le volume, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de verandering van de bestemming van de uitrusting van collectief belang tot kantoor op de begane grond, het wijzigen van het volume, de uitvoering van structurele werken en de inrichting van een terras

**Rue d'Espagne 121**

Demandeur / Aanvrager : MABUILD (MATTALLA)

N° dossier : PU2022-260 / 13/AFD/1858564

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022, 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

Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

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

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

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

application de l'art. 126§11 du COBAT : (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 communal d'urbanisme zone "Quartier de l'Hôtel de Ville" :**

Art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 18-20 avenue Ducpétiaux ;

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 au sous-sol, cabinet médical au rez-de-chaussée, 1 logement aux étages ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée d'équipement d'intérêt collectif à bureau, modifier le volume, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses et plus précisément :

- Rehausser l'immeuble d'un étage ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Aménager 2 logements du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage dont 1 studio au 1<sup>er</sup> étage et 1 logements de 2 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Aménager des bureaux en lieu et place de l'équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée ;
- Démolir sans reconstruire une partie de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage à l'arrière ;
- Aménager une terrasse dans la toiture au 3<sup>e</sup> étage à l'arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/12/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu de la hauteur relativement faible de la maison en comparaison des deux bâtiments mitoyens qui l'entourent, une rehausse est envisageable sur le principe ;

Considérant que la rehausse propose une extension de l'expression de la façade d'origine d'un étage et reprend les mêmes codes et matériaux que cette dernière, que la couverture de la toiture est prévue en tuiles rouges conformément à l'origine ;

Considérant qu'une corniche ouvragée est prévue pour couronner la façade rehaussée, que la composition de la façade dans son ensemble s'inspire des façades d'époque et répond en ce sens au Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » dans lequel elle s'implante ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de retrouver une articulation sous la forme d'un bandeau de pierre entre la partie d'origine et la partie rehaussée afin de s'inspirer de la composition des façades d'origine et afin de souligner discrètement l'intervention ;

Considérant par ailleurs que la façade au rez-de-chaussée a été modifiée par la suppression de l'allège de la fenêtre dont il subsiste les consoles latérales, qu'il serait préférable de rétablir l'allège en pierre et de prévoir l'accès au rez-de-chaussée par l'intérieur du bâtiment ;

Considérant que les fenêtres de toiture en versant avant ne sont pas axées sur les baies des étages inférieurs et dérogent de la sorte à l'article 22 du Règlement régional d'urbanisme zoné, que cette modification rompt la continuité de l'ensemble et qu'il y aurait lieu de s'y conformer tout en maintenant une superficie éclairante conforme pour le séjour au dernier étage ;

Considérant que l'entièreté de la parcelle est actuelle construite au rez-de-chaussée, qu'il est prévu de démolir une partie des constructions et d'y rétablir une zone de pleine terre plantée ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité, qu'au vu de la rehausse projetée et de la création d'un logement supplémentaire, il y aurait lieu de proposer une dédensification plus importante de la parcelle ;

Considérant également que le changement de destination de l'équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée vers du bureau est contraire au PRAS en ce que la superficie de bureaux est supérieure à 75 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la maille de la Carte des soldes admissibles de bureaux en zone d'habitation est saturée pour la zone concernée (solde négatif), que le changement de destination de l'équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée vers du bureau est contraire à la prescription 0.14 du PRAS ;

Considérant que le PRAS a force obligatoire et réglementaire dans toutes ses dispositions ;

Considérant que la prescription 0.14 du PRAS permet néanmoins, en zone saturée, l'implantation de bureaux inférieurs à 75 m<sup>2</sup> ;

Considérant dès lors qu'une démolition plus importante du volume du rez-de-chaussée permettrait d'y maintenir une superficie de bureaux inférieurs à 75m<sup>2</sup> tout en améliorant les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;



Considérant la position de l'immeuble proche d'un angle, que la proximité de la terrasse projetée au 1<sup>er</sup> étage avec les façades arrière des bâtiments de l'avenue Ducpétiaux est importante ;

Considérant dès lors que ladite terrasse déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et est susceptible d'engendrer des vues préjudiciables sur les propriétés voisines, qu'une réduction de la terrasse en l'alignant à gauche à la baie de la chambre et en réduisant sa profondeur à 2,50m depuis la façade arrière permettrait de limiter son impact tout en maintenant un espace extérieur qualitatif pour un studio ;

Considérant que la terrasse du 3<sup>e</sup> étage, par sa position dans le volume de la toiture, présente un impact réduit et permet à un logement de plusieurs chambres de bénéficier d'un petit espace extérieur bienvenu ;

Considérant l'absence d'information précise en coupe et en élévation quant à l'emplacement des conduits d'évacuation des chaudières, que ceux-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- **Prévoir une articulation sous la forme d'un bandeau de pierre entre la partie d'origine et la partie rehaussée de la façade avant ;**
- **Se conformer à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné pour les fenêtres de toiture en versant avant tout en maintenant une superficie éclairante conforme pour le séjour au dernier étage ;**
- **Limiter la profondeur de l'annexe à la profondeur de l'annexe du voisin de droite ;**
- **Limiter la superficie de bureaux au rez-de-chaussée moins de 75m<sup>2</sup> et augmenter la zone de pleine terre plantée en conséquence ;**
- **Réduire l'emprise de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage en l'alignant à gauche à la baie de la chambre et en réduisant sa profondeur à 2,50m depuis la façade arrière ;**
- **Rétablir l'allège de pierre pour la fenêtre du rez-de-chaussée, dans le prolongement des consoles existantes ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;**

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

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-182** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et agrandir le balcon en façade arrière / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het vergroten van het balkon aan de achtergevel

**Rue Saint-Bernard 76**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Massimo & Magdalena Angelino - Mihordea

N° dossier : PU2022-182 / 13/AFD/1848398

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

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 à appartements (13 unités de logement) ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et agrandir le balcon en façade arrière et plus précisément :

- Modifier la répartition des pièces
- Créer un bloc sanitaire
- Ouvrir des murs porteurs
- Agrandir le balcon en façade arrière

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 ;

Considérant que la demande vise ouvrir les murs porteurs situés entre la salle à manger et la bibliothèque existante de droit (travée de gauche) et entre les 2 salons (travée de droite) ;

Considérant que la cuisine était initialement aménagée directement à gauche de l'entrée du logement, qu'elle est désormais située dans l'ancienne salle à manger ;

Considérant que les travaux structurels intérieurs sont de nature à agrandir les pièces de vie, à en améliorer la luminosité et à répondre aux nouvelles manières d'habiter (cuisine ouverte sur salle à manger, espace de vie convivial et non plus espace pour le personnel) ;

Considérant qu'en lieu et place de la cuisine, un vestiaire/buanderie/sanitaire (chaudière) est aménagé ;

Considérant également que la demande vise à régulariser l'agrandissement du balcon en façade arrière, qu'en situation de droit l'emprise de ce balcon ne porte que sur la travée de droit (extrémité du bâtiment), qu'il apparaît que tous les balcons ont été prolongés d'une travée supplémentaire et ce depuis avant 2000 (cf. Bruciel) ;

Considérant que cet agrandissement engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'ils dépassent de plus de 3 mètres la construction la moins profonde sans pour autant prévoir un recul de 3 mètres ;

Considérant cependant qu'il semblerait que ces balcons présentent ces dimensions depuis l'origine du bâtiment bien qu'ils aient été refait plus récemment au vu du reportage photographique, qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune plainte, qu'ils se situent dans îlot vaste sans proximité excessive avec les constructions voisines et qu'ils sont dès lors acceptables ;

Considérant que cette demande vise à régulariser la situation au 4<sup>e</sup> étage mais qu'il conviendrait d'en faire de même pour le reste des balcons de l'immeuble ;

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

**La dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-147** : modifier partiellement la destination du rez-de-chaussée commercial et du bâtiment arrière en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et aménager des terrasses / het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond en van het achtergebouw tot woningen, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de binneninrichtingen met structurele werken, het wijzigen van de gevel, het volume en de inrichting van terrassen

**Rue du Fort 67**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Franklin Ramos

N° dossier : PU2022-147 / 13/AFD/1845052

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 2 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS : /

RCU : 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 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

art. 126§11 du COBAT: (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. 3 (normes minimales de superficie) -> non sollicitée

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial et atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que lors d'une visite de contrôle le 03 juin 2008 suite à des plaintes du voisinage au sujet de travaux en cours au n°65 (même propriétaire que le n°67), il est apparu que des travaux ont été effectués sans qu'un permis y afférent n'ait été sollicité et obtenu ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-038/08 dressé le 03/06/2008 pour :

- L'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles du bâtiment avant ;
- Le remplacement des châssis aux étages du bâtiment avant en modifiant les formes initiales (cintrage) ;
- L'aménagement de 6 logements dans l'atelier arrière ;
- La rehausse de la toiture de l'atelier arrière ;
- La construction d'une annexe supplémentaire dans la cour ;

Considérant que la présente demande vise à modifier partiellement la destination du rez-de-chaussée commercial et du bâtiment arrière en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, le volume et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager 1 duplex 4 chambres
- Aménager 1 triplex 3 chambres
- Aménager 1 logement 1 chambre
- Aménager 1 studio
- Modifier la destination de la pièce arrière du commerce en logement
- Modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement
- Ouvrir des baies
- Créer des escaliers secondaires privés
- Remplacer les menuiseries des châssis aux étages
- Aménager des terrasses pour le bâtiment arrière
- Rehausser le bâtiment arrière

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- La rehausse du bâtiment arrière réalisée sans permis et l'impact sur les habitations de la rue Guillaume Tell en terme de luminosité, dégagement visuel et de nuisances sonores ;
- La saturation de l'intérieur d'îlot due à la multiplication des extensions et des rehausses ;
- La forte densité résidentielle de l'îlot ;
- L'affectation en logement du bâtiment arrière en situation de fait ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/01/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien concerné par la demande est fortement enclavé, qu'il se situe dans un intérieur d'îlot particulièrement dense et que la plupart des bâtiments de la rue bénéficient d'un bâtiment en fond de parcelle initialement dédiés à des ateliers attenants aux commerces des rez-de-chaussée ;

Considérant que le logement se développant sur tout le bâtiment avant ne se voyait que peu affecté par la présence du bâtiment arrière dès lors qu'il s'agissait d'un atelier, que dans le cas d'une division en plusieurs lots habitables, une telle configuration nécessite d'important travaux et dispositifs pour minimiser les vis-à-vis directs et les nuisances induites par cette proximité ;

Considérant que la demande vise en partie à régulariser la rehausse du bâtiment arrière faisant l'objet du procès-verbal et à modifier la volumétrie de l'annexe intermédiaire servant d'articulation entre le bâtiment avant et arrière, que ces modifications engendrent des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture) ;



Considérant que cette rehausse en intérieur d'îlot est difficilement acceptable au regard de la densité déjà excessive en intérieur d'îlot, qu'elle est en outre de nature à enclaver les étages inférieurs des bâtiments voisins ;

Considérant accessoirement qu'il est prévu de supprimer l'annexe infractionnelle dans la cour et que ces travaux sont les bienvenus ;

Considérant que le projet prévoit de diviser la maison unifamiliale du bâtiment avant, de régulariser le changement de destination du bâtiment arrière d'atelier à logements en améliorant l'habitabilité de ce dernier et d'aménager 4 unités de logement, qu'au vu des superficies des bâtiments (R+3+T et R+1+T), la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe ;

Considérant que l'accès aux compteurs et aux caves en sous-sol se fait toujours par la cage d'escalier commune, que chaque logement possède un espace de rangement privatif dans la pièce avant et qu'un local vélos et poussettes est aménagé dans la pièce arrière ;

Considérant toutefois que l'aménagement de 4 logements implique des diminutions volumétriques importantes (terrasses en creux, volumes supplémentaires), que des travaux structurels conséquents sont également prévus ;

Considérant qu'un premier logement de 4 chambres se déploie sur 2 niveaux, qu'il prend place au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière et sur une partie du rez-de-chaussée du bâtiment avant, que l'entrée se fait par le volume intermédiaire (hall d'entrée), que les dimensions de ce dernier ont été revues et réduites pour se limiter à un couloir d'accès vitré donnant sur la cour privative ;

Considérant qu'il est prévu de réduire l'espace commercial du rez-de-chaussée et de changer la destination de la pièce arrière pour l'intégrer au duplex et y aménager une chambre ;

Considérant que cet aménagement ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et qu'il conviendrait de maintenir une surface commerciale sur la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment avant afin d'offrir plus de potentialité en prévoyant un dispositif pour supprimer les vues sur les logements du bâtiment arrière (verre translucide) ;

Considérant que les pièces de vie sont aménagées au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, qu'elles bénéficient d'un accès à la cour centrale et à une cour aux dimensions réduites en fond de parcelle, que ces espaces sont globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également qu'il convient de considérer l'enclavement de la parcelle, que la surface éclairante est conforme à l'article 10 (éclairage naturel) mais que de toute évidence le rez-de-chaussée du bâtiment arrière manquera d'ensoleillement ;

Considérant qu'un escalier central distribue le 1<sup>er</sup> étage où sont aménagées 3 chambres et les salles d'eau, que la chambre principale est aménagée dans la pièce avant et donne directement sur la cour intérieure, que la proximité avec le bâtiment avant (4,02 m) engendre des vis-à-vis important avec le 2<sup>e</sup> logement, que le projet prévoit donc de maintenir un recul plus important en aménageant une terrasse dans le volume construit, que cette solution améliore légèrement la problématique (5,14 m) ;

Considérant également que la démolition et reconstruction d'une partie de la façade de ce bâtiment arrière engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant la volumétrie globale en façade avant de ce bâtiment arrière n'est pas augmentée et que cette modification tend à l'amélioration de la gestion du vis-à-vis entre bâtiment avant et arrière ;

Considérant qu'un 2<sup>e</sup> logement de 3 chambres se déploie sur 3 niveaux, qu'il prend place au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment avant et au 2<sup>e</sup> étage et combles du bâtiment arrière et que l'entrée se fait via la cage d'escalier principale ;

Considérant que les pièces de vie se situent dans le bâtiment avant, qu'un accès au bâtiment arrière est créé derrière la cage d'escalier et distribue les 3 chambres et que le logement bénéficie d'un espace de rangement sous les combles du bâtiment arrière ;

Considérant que pour maintenir un recul par rapport au bâtiment avant, un dispositif semblable à celui de l'étage inférieur est prévu, qu'une terrasse est aménagée dans le volume bâti (maintien de l'acrotère) et qu'un traitement particulier de la façade (briques ajourées) vise à limiter les vues préjudiciables ;

Considérant qu'un 3<sup>e</sup> logement 1 chambre est aménagée au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment avant, que la chambre est aménagée en façade arrière, qu'une salle de douche est cloisonnée dans cette pièce, que le séjour/cuisine présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la surface de la pièce est inférieure au 28m<sup>2</sup> imposés (24,29m<sup>2</sup>) ;

Considérant finalement qu'un studio avec mezzanine est aménagé dans les combles du bâtiment avant ;



Considérant également que cette division rencontre ainsi sur le principe la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) mais qu'elle pose néanmoins question au regard de la densité de l'îlot ;

Considérant néanmoins que la densité excessive de l'îlot et l'enclavement de la parcelle soulèvent des remarques, qu'il conviendrait dès lors de garantir des zones de pleine terre dans la cour centrale et la cour arrière et prévoir une toiture verte extensive sur la toiture plate de l'annexe intermédiaire (amélioration de l'intérieur d'îlot, favorise la biodiversité, rétention des eaux pluviales, isolation de la toiture, ...);

Considérant que la volumétrie ne peut être augmentée ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification des menuiseries des étages de la façade avant, que ces derniers ne permettent pas de respecter les caractéristiques d'origine des châssis (absence de cintrage, matériaux, teinte, ...), que dès lors que ce remplacement des châssis appauvrit et dénature l'expression architecturale de cette façade présentant des qualités patrimoniales évidentes qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant également que la façade est enduite en jaune clair et qu'il conviendrait de revenir à une teinte plus claire et plus neutre ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations pour le bâtiment arrière, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-172** : étendre le volume en façade arrière, construire un volume en fond de parcelle, changer la destination du rez-de-jardin en équipement (réfectoire pour personnes SDF), placer un groupe de ventilation et conduit de hotte en façade arrière et changer les châssis et la porte en façade avant / het uitbreiden van het volume langs de achtergevel, het bouwen van een achtergebouw, het wijzigen van bestemming van het tuinniveau in voorziening (eetzaal voor daklozen), het plaatsen van een ventilatie systeem, een kapafvoer langs de achtergevel, het wijzigen van de raamkaders en de deur van de voorgevel

**Avenue du Roi 69**

Demandeur / Aanvrager : MISSIONNAIRES DE LA CHARITE - A.S.B.L. (Madeleine Harty)

N° dossier : PU2022-172 / 13/AFD/1847276

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022, 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

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. 126§11 du COBAT (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)



application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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.6 (toiture - éléments techniques)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

##### **Règlement Communal sur les Bâtisses :**

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

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

Considérant que la demande vise à étendre le volume en façade arrière, construire un volume en fond de parcelle, changer la destination du rez-de-jardin en équipement d'intérêt collectif (réfectoire pour personnes SDF), placer un groupe de ventilation et conduit de hotte en façade arrière et changer les châssis et la porte en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur l'impact sur l'éclairage et les vues suite à la rehausse du mur mitoyen ;

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

Considérant que le changement de destination du rez-de-jardin de logement à équipement d'intérêt collectif (réfectoire social) est envisageable, que la prescription 0.12 du PRAS autorise la suppression de superficie de logement pour de l'équipement ;

Considérant que la maison unifamiliale est utilisée comme logement collectif depuis 1991 ;

Considérant qu'en termes d'occupation de l'immeuble, il apparait que l'ensemble doit être qualifié d'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant effectivement que les superficies relevant de l'équipement, à savoir l'accueil des SDF (réfectoire, cuisine collective, chapelle, bureau d'accueil, chambre d'hébergement de femmes seules avec enfants, salle de jeux, espaces destinés à la logistique de l'équipement (linge et autres), ...) sont nettement supérieures aux superficies de logement collectif, que le logement collectif est dès lors accessoire à cet équipement ;

Considérant que l'espace du rez-de-jardin s'étend en volume à l'arrière de l'immeuble, que cette nouvelle construction déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond (+-5m25) mais qu'une telle situation peut être tolérée car le volume, étant au niveau du jardin, son gabarit (hauteur) engendre peu d'impact au regard des propriétés voisines ;

Considérant cependant que la structure de couverture de la terrasse en prolongement de ce volume déroge au même article du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à la profondeur, que sa hauteur excède très légèrement celle des murs mitoyens au niveau du jardin, qu'il s'agit cependant d'une construction légère avec peu d'impact sur le voisinage ;

Considérant que l'annexe à l'arrière du bel étage déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme par rapport au voisin le plus bas (+- 5m35), qu'au vu des photographies fournies l'impact sur la propriété voisine est limitée (présence d'une annexe de gabarit plus important chez le voisin) et n'a pas d'impact sur son ensoleillement ;

Considérant que l'espace créé dans ce volume n'est pas soumis aux normes d'habitabilité (relevant de l'équipement d'intérêt collectif) ;

Considérant que la structure annexe à l'entresol (2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages) visant à créer une espace extérieur couvert n'altère que peu la volumétrie générale du bâtiment, que ce dernier se développe tout le long du mur mitoyen avec le voisin n°71, beaucoup plus haut, que son impact est réduit et par conséquent il est acceptable ;



Considérant que le groupe de ventilation placé sur la toiture plate de l'annexe au rez-de-jardin déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car il n'est pas intégré au volume bâti, que néanmoins la motorisation de la hotte est intégrée dans un caisson acoustique limitant les potentielles nuisances ;

Considérant de plus que le conduit d'évacuation de la hotte déroge à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses car ce dernier devrait se développer sur toute la façade arrière et sortir au niveau de la toiture du bâtiment principal à une hauteur de 2,2m dans le prolongement de la façade arrière ou à 1m s'il ressort au niveau du versant arrière ;

Considérant que la construction en fond de jardin déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car elle prend place au-delà des 3/4 de la parcelle, que sa hauteur dépasse la construction voisine la moins haute (3m70>3m), que la pente de sa toiture engendre un dépassement des murs mitoyens du jardin, qu'une vaste superficie de jardin est maintenue ;

Considérant que cette construction pourrait être abaissée afin de ne pas dépasser la hauteur des murs mitoyens ;

Considérant que les menuiseries proposées (châssis et portes) appauvrissent l'expression classique de l'immeuble, qu'il présente une valeur patrimoniale certaine et qu'il convient de revenir aux caractéristiques d'origine pour ces menuiseries de la façade avant (respect des divisions, matériau bois, teinte blanche, cintrage) ;

Considérant la mise en peinture de l'ensemble de la façade et de ses éléments en pierre bleue dégrade également l'expression classique du bâtiment, ne s'intègre pas au cadre bâti environnant et par conséquent devrait retrouver son expression d'origine ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- Limiter la hauteur de l'appentis en fond de parcelle à celle des murs mitoyens ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour le conduit d'évacuation de la hotte et installer le système motorisé de celle-ci à l'intérieur du volume bâti ;
- Retrouver les caractéristiques d'origine pour la façade avant (châssis, portes, teinte...) et retrouver la teinte naturelle des éléments en pierre bleue ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;

**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 et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente + fiche descriptive).**

**La dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-2** : modifier la façade et l'escalier extérieur au n°185 rue Saint-Bernard, démolir une remise et un garage et abattre un arbre pour construire un immeuble de 6 logements rue de Pologne n°19-23 / het wijzigen van het gevel en van de buitentrapp op n°185 Sint Bernardusstraat, een schuur en een garage slopen en een boom vellen om een gebouw met 6 eenheden te bouwen op Polenstraat n°19-23  
**Rue de Pologne 23**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur François SCHWENNICKE  
N° dossier : PU2021-2 / 13/AFD/1770695

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022, 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  
Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"  
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
application de l'art. 126§11 du COBAT(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)
- Art.10 (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)
- Art.13 (maintien d'une surface perméable)

**Règlement régional d'urbanisme, titre IV :**

- Art.4 (voie d'accès)

**Règlement communal sur les bâtisses :**

- Art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)
- Art. 63 (Cheminées débouchant sur la voie publique)

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

- art. 7 (Gabarit des constructions)
- art. 11 (Couverture des constructions)
- art. 13 (Matériaux de couverture)
- art. 15 (Généralités)
- art. 18 (Portes de garage)
- art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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

Considérant que le bien n°185 rue Saint-Bernard est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant que le bien n°23 rue de Pologne est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport composé de 3 logements pour le n°185 rue Saint-Bernard et garage avec remise pour l'immeuble rue de Pologne n°19-23 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la façade, le relief du sol et l'escalier extérieur au n°185 rue Saint-Bernard, démolir une remise et un garage et abattre un arbre pour construire un immeuble de 8 logements rue de Pologne n°19-23 et plus précisément :

Rue Saint-Bernard n°185 :

- Modifier l'emplacement de l'escalier extérieur menant du rez-de-chaussée au jardin ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant et y placer un dispositif de ventilation ;
- Réaménager la zone de cours et jardins ;

Rue de Pologne 19-23 :

- Démolir une remise et un garage ;
- Construire un immeuble de 8 logements avec parking et caves au sous-sol ;
- Aménager une cour anglaise et un escalier menant au jardin du n°185 rue Saint-Bernard

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 01/07/2020 libellé comme suit :

(...)



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022, 9 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'abattage d'au moins 2 arbres à haute tige et la perméabilisation de l'entièreté des sols rendant impossible la plupart des plantations, notamment le remplacement des arbres abattus et nuisant à la préservation du maillage vert et de la biodiversité de l'intérieur de l'îlot ;
- L'abattage du tilleul existant sur le terrain depuis plus de 30 ans et les élagages déjà réalisés portant atteinte à sa survie ;
- La surélévation du sol au-dessus du parking pour la partie plantée du jardin entraînant des dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme au niveau de la profondeur des constructions et des problèmes de vues sur les jardins avoisinants ;
- L'absence d'étude quant à l'écoulement des eaux du terrain et le rabattement de la nappe phréatique ;
- Les reprises en sous-œuvre que va induire la construction du parking ;
- Le respect des vues directes sur les propriétés voisines depuis les terrasses et le jardin du rez-de-chaussée ;
- Le flou existant quant à l'utilisation du jardin par les habitants du nouvel immeuble et par les habitants de l'immeuble rue Saint-Bernard, la note explicative indiquant que « chaque appartement dispose soit d'un accès au jardin, soit d'une terrasse » ;
- L'ampleur de la terrasse centrale au dernier étage, la dérogation en profondeur et les vues plongeantes sur le voisinage qu'elle induit ;
- La quantité et la grandeur de terrasses en façade arrière et les nuisances sonores qu'elles pourraient apporter ;
- La grandeur des baies de la façade arrière et la perte d'intimité que cela suppose pour les habitants de l'îlot ;
- L'importance de la volumétrie du dernier étage induisant une perte de lumière et d'ensoleillement pour les propriétés voisines ;
- L'augmentation du trafic de la rue de Pologne dû à l'entrée des parkings et la diminution des places disponibles en voirie augmentée par l'ajout de 8 logements et les besoins qu'ils induisent (livraisons, visiteurs, secondes voitures, ...) ;
- L'absence de précisions quant à la distribution des emplacements de parkings prévus au sous-sol entre l'immeuble rue Saint-Bernard et l'immeuble rue de Pologne ;
- La liaison entre la rue de Pologne et la rue Saint-Bernard via la sortie de secours du garage donnant accès aux habitants de la rue Saint-Bernard à la toiture-jardin et les nuisances sonores et visuelles que cela engendre ;
- Le peu de place à la mobilité douce ;
- Le fait que le projet ne prévoit majoritairement que des petits logements (studios, appartements 1 chambre), la densification de la zone et l'augmentation des nuisances sonores que cela engendre ;
- Le caractère démesuré du projet dans un quartier à haute valeur historique et esthétique et dans une petite rue étroite ;
- Les caractéristiques esthétiques de la façade (rythme, teinte, répétition systématique) contrastant avec celles de la rue et ne proposant aucune végétalisation ;
- La préservation de la plante grimpante existante en façade de la rue Saint-Bernard n°17 pendant les travaux ;
- L'absence d'information quant aux mesures prises pour l'isolation phonique vers les propriétés voisines ;
- L'absence de certains documents dans le dossier mis en ligne dans le cadre de l'enquête publique ;

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

Considérant que la construction d'un immeuble de logements, en lieu et place de la remise et du garage existants, est envisageable sur le principe et permet de retrouver une continuité du front bâti, qu'il s'agit d'une parcelle constructible ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle traversante (185 rue Saint-Bernard appartenant au même propriétaire / demandeur, même n° de parcelle cadastrale) ;

Considérant que la volumétrie proposée déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) pour la travée centrale et le dernier étage, que la travée centrale nécessite une profondeur plus importante afin d'y aménager 2 studios et 1 appartement de 1 chambre mono-orientés côté jardin ;

Considérant que les logements projetés sont globalement conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les typologies proposées (2 studios, 3 appartements de 1 chambre, 2 appartements de 2 chambres et un appartement de 3 chambres) ne rencontrent toutefois que partiellement 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 en ce que le programme ne propose pas une majorité de logements de grande taille ;



*Considérant également que l'aménagement des logements mono-orientés nécessite la création de longs couloirs d'évacuation jusqu'à la façade avant afin de disposer de deux voies d'évacuation en cas d'incendie ;*

*Considérant dès lors que les dérogations de la volumétrie ne peuvent se justifier par la création de logements de petite taille, qu'une diminution de la densité de l'immeuble serait plus appropriée et permettrait d'agrandir les autres logements présentant pour certains des superficies proches du minimum requis par les normes d'habitabilité pour les pièces de séjour ;*

*Considérant que le séjour du logement du dernier étage présente une superficie très généreuse, qu'un alignement de la façade arrière au profil mitoyen le plus profond ne nuirait pas à sa bonne habitabilité et diminuerait la dérogation en profondeur ;*

*Considérant que la plupart des logements disposent d'un espace extérieur bienvenu, que les 2 terrasses des logements de la travée de gauche présentent toutefois une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'un retrait de 3m par rapport au profil mitoyen le moins profond (n°25) permettrait de s'y conformer tout en conservant des surfaces utilisables qualitatives ;*

*Considérant accessoirement l'incohérence entre le plan et la coupe quant au raccord entre la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et le mur de clôture mitoyen du n°25 et l'absence de précisions quant à une éventuelle rehausse de ce dernier ;*

*Considérant que la terrasse du dernier étage présente une position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot accentuée par ses parties en saillie par rapport à la façade arrière, que celle-ci est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et des vues plongeantes vers les propriétés avoisinantes, qu'il y aurait lieu de revoir son emprise en prévoyant un retrait par rapport à la façade arrière ;*

*Considérant qu'au vu de la distance importante entre la façade arrière du bâtiment projeté et celles des bâtiments de la rue Saint-Bernard, la création de larges baies n'est pas susceptible de porter atteinte à l'intimité des logements de l'intérieur de l'îlot et permet un éclairage généreux des pièces de vie ;*

*Considérant que l'immeuble présente des dérogations aux articles 4 (entrée du logement du rez-de-chaussée gauche et du studio au rez-de-chaussée ne se faisant pas de plein pied), 6 (absence d'un palier de 1,50m devant les portes d'entrée de 2 logements au rez-de-chaussée) et 10 (largeur de la porte d'entrée du studio au rez-de-chaussée) du titre IV du Règlement régional d'urbanisme, que ces dérogations ne sont pas acceptables pour un immeuble neuf ;*

*Considérant également la dérogation à l'article 3 du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme pour la rampe de d'accès du parking ne présentant pas une pente de maximum 4% sur les 5 premiers mètres, que cette configuration rend l'accès au parking peu praticable et qu'il y aurait lieu d'y apporter une amélioration ;*

*Considérant que l'entièreté de la parcelle est construite et dès lors imperméabilisée en dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il est prévu d'aménager une zone plantée de 60cm au-dessus du parking sur au moins 50% de la superficie de la zone de cour et jardin afin de palier à cette dérogation ;*

*Considérant toutefois que la zone plantée entraîne une rehausse de la toiture du parking et dès lors une construction supplémentaire induisant des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que l'imperméabilisation totale de la parcelle nuit à la préservation de la biodiversité de l'intérieur de l'îlot et à la continuité du maillage vert de la zone ;*

*Considérant également l'absence d'informations fournies quant à l'écoulement des eaux du terrain et le rabattement de la nappe phréatique ;*

*Considérant que la demande d'abattage de l'arbre à haute tige fait partie de la présente demande, que le permis précédent octroyait l'abattage à condition de replanter 2 arbres (1 arbre dont la taille adulte pourra atteindre les 25 m de hauteur et un 2<sup>e</sup> arbre dont la taille adulte pourra atteindre les 15m de hauteur), qu'aucune mesure de ce type n'est prévue dans le projet et que la construction du parking sur l'entièreté de la parcelle rend impossible toute replantation ;*

*Vu le Règlement Communal sur la protection des espaces verts en dehors du domaine public et considérant l'absence de compensation pour l'abattage de l'arbre, que sa valeur paysagère et écologique doit être compensée ;*



Considérant de plus que l'aménagement de la zone de cours et jardins du n°185 est revue et qu'une surface plantée très restreinte y est prévue, que cette situation induit à nouveau une dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il est prévu de créer une cour anglaise avec un escalier d'évacuation vers le jardin du n°185 rue Saint-Bernard depuis le parking, que cet escalier nécessite la pose de garde-corps constituant des constructions supplémentaires dans l'intérieur de l'îlot en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant l'absence de précisions quant à l'utilisation et l'accès au jardin des habitants du nouvel immeuble et aux logements existants de la rue Saint-Bernard n°185, que la note explicative fournie précise que « chaque appartement dispose soit d'un accès au jardin, soit d'une terrasse », que l'accès au jardin ne semble toutefois possible qu'en passant par les logements du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment ;

Considérant également qu'aucun mur de clôture n'est représenté en coupe vers les propriétés du n°183 et n°187 rue Saint-Bernard rendant possible l'accès au jardin ;

Considérant que l'image de synthèse remise et son angle de vue laisse supposer que la surélévation de la toiture du parking pour la zone plantée engendrerait des vues problématiques vers les propriétés mitoyennes en raison de la faible hauteur des murs mitoyens ;

Considérant toutefois que les coupes fournies font apparaître que les murs mitoyens vers les jardins des n°17 et 25 rue de Pologne restent inchangés, que la hauteur existante (plus de 1,90m) ne permet pas de vues plongeantes vers lesdites propriétés depuis la zone plantée ;

Considérant que 8 emplacements de parking sont prévus au sous-sol conformément au titre VIII du Règlement régional d'urbanisme, que 14 emplacements pour les vélos sont également prévus, que ces derniers sont bienvenus ;

Considérant toutefois que l'escalier de secours en fond de parcelle laisse supposer un usage du parking aux habitants du n°185 rue Saint-Bernard, qu'il y aurait lieu de s'assurer de la destination desdits emplacements exclusivement au nouveau bâtiment ;

Considérant que le projet engendre de nombreuses dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", articles 7 (gabarit des constructions), 8 (Hauteurs des niveaux), 11 (Couverture des constructions), 13 (Matériaux de couverture), 15 (Baies généralités), 16 (portes), 18 (portes de garage), 19 (fenêtres et portes fenêtres), et 25 (balcons et barres d'appui) ;

Considérant toutefois que plusieurs dérogations sont induites par le fait qu'il s'agit d'une construction neuve, que le projet s'intègre de manière relativement satisfaisante dans le cadre urbain environnant en termes de typologie (alignement de la corniche au n°19), de composition (rythme vertical, séparation entre le rez-de-chaussée et les étages par une division sous la forme d'un élément en pierre bleue), et de matériaux (encadrements en pierre bleue des baies et soubassement en pierre bleue, châssis en bois, enduit clair pour le revêtement de la façade) ;

Considérant toutefois l'importance de la hauteur du dernier niveau malgré son retrait, que, bien qu'une expression architecturale contemporaine soit envisageable, celui-ci ne présente pas une hauteur dégressive par rapport aux étages inférieurs et tranche démesurément avec le bâti environnant par la volumétrie et les matériaux de sa toiture (zinc noir) et de par la composition des baies ;

Considérant que la terrasse côté rue au dernier étage engendre des vues directes sur le voisinage et confère à la façade terminaison incongrue (garde-corps en verre sur toute la largeur, fonctionnalité de la corniche, ...) ;

Considérant que certains conduits d'évacuation de chaudière dérogent à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'ils ne dépassent pas le versant de la toiture d'au moins 1m, qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant également accessoirement l'appellation erronée des traits de coupe et de leur sens de lecture ;

Considérant que les châssis de la façade rue Saint-Bernard n°185 ont été remplacés sans strict respect des caractéristiques d'origine (absence de double cadre des impostes, non-respect du suivi des coussinets et épaisseur des montants de l'imposte pour les châssis du dernier étage), que ces modifications appauvrissent



*l'esthétique architecturale de la façade et engendrent à nouveau des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;*

*Considérant de plus la présence d'un dispositif de ventilation dans le soubassement de la façade en dérogation à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et 63 du Règlement communal sur les bâtisses ;*

*Considérant qu'une isolation acoustique est représentée en plan à chaque étage vers les propriétés voisines, que la réclamation émise à ce sujet semble dès lors infondée ;*

*Considérant, en ce qui concerne la non complétude du dossier lors de la mise en ligne, que cette dernière est de la responsabilité du demandeur, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, article 13 : « le demandeur charge les documents de sa demande sur la plate-forme numérique mise à disposition par l'administration régionale en charge de l'urbanisme. Ils y sont consultables par toute personne durant l'enquête publique » ;*

*Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;*

*Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;*

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

*Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;*

*Considérant que mis à part le tamponnage des eaux pluviales via le bassin d'orage, la demande de permis ne respecte pas les orientations de gestion intégrée des eaux pluviales du Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;*

*Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;*

*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 ;*

*Considérant en conclusion de tout ce qui précède qu'il y aurait lieu d'apporter des modifications significatives au projet afin de répondre au 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 30/09/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade et l'escalier extérieur au n°185 rue Saint-Bernard, démolir une remise et un garage, et abattre un arbre pour construire un immeuble de 6 logements rue de Pologne n°19-23 et plus précisément :

Rue Saint-Bernard n°185 :

- Modifier l'emplacement de l'escalier extérieur menant du rez-de-chaussée au jardin ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant et y placer un dispositif de ventilation ;
- Réaménager la zone de cours et jardins ;

Rue de Pologne 19-23 :

- Démolir une remise et un garage
- Abattre 2 arbres à haute tige
- Construire un immeuble de 6 logements avec parking et caves au sous-sol dont :
  - 1 duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage gauche
  - 1 appartement de 2 chambres au rez-de-chaussée droit



- 1 appartement de 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage droit
- 1 appartement de 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage centre
- 1 appartement de 3 chambres au 2<sup>e</sup> étage gauche
- 1 duplex de 3 chambres +1 bureau au 2<sup>e</sup> étage droit et 4<sup>e</sup> étage

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'expression du garde-corps de la terrasse du dernier étage sous la forme d'un seul bandeau en contradiction avec la composition de la façade en 3 travées ;
- L'absence de clarté quant aux arbres à abattre et à replanter (quantité, essences) et quant aux épaisseurs des terres végétales prévues ;
- La profondeur du bâtiment, principalement sur sa partie centrale et sur le dernier étage et l'impact sur la luminosité et l'ensoleillement des parcelles mitoyennes ;
- Les vues directes engendrées par les terrasses arrière sur les propriétés voisines ;
- Les nuisances sonores et visuelles que pourrait induire la terrasse du 3<sup>e</sup> étage et la problématique sécuritaire qu'entraîne l'implantation d'une terrasse à cet endroit (depuis la jardinière dessinée vers l'arrière de la terrasse, il est aisé de grimper sur le toit de la propriété mitoyenne et de là de pénétrer dans la maison ou de tomber en risquant un grave accident) ;
- Les déblais importants créés par le parking souterrain et l'importance de réaliser une étude de stabilité ;
- Les inquiétudes quant à la mise en œuvre du bâtiment les problèmes de stabilité que cela pourrait engendrer sur les propriétés voisines ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/12/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que par rapport à la version précédente, le nombre de logements au sein de l'immeuble a été revu à la baisse en supprimant les logements du centre mono-orientés, que cette modification permet d'offrir une majorité de logements de plusieurs chambres au sein de l'immeuble et rencontre la volonté communale et régionale qui veille à une mixité de taille de logement au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que les logements sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la suppression des studios à l'arrière permet un gain d'espace au sein des logements en réduisant les couloirs de circulation qui étaient nécessaires afin de leur offrir une deuxième voie d'évacuation en cas d'incendie ;

Considérant que le couloir commun pourrait toutefois être réduit au profit du logement du centre au 1<sup>er</sup> étage conformément aux aménagements du 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la réduction du nombre de logements permet de diminuer le nombre d'emplacements de parking nécessaires au sous-sol et de réduire l'emprise de ce dernier afin de retrouver une zone de pleine terre bienvenue sur plus de 50% de la superficie de la zone de cours et jardins ;

Considérant qu'il est également prévu de planter deux grands arbres indigènes afin de pallier à l'abattage des arbres existants sur la parcelle, qu'il y aurait lieu d'apporter plus de précision à leur sujet (essence, taille adulte à atteindre) en consultation avec le service Espaces Verts de la commune ;

Considérant que seule une surface plantée très restreinte est maintenue dans la zone de cours et jardins du n°185 rue Saint-Bernard, que cette situation induit une dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y aurait lieu d'y prévoir également une zone perméable plantée sur au moins 50% de sa superficie ;

Considérant que la rampe d'accès au parking est remplacée par un ascenseur à voiture, que ce dernier pose question dans le cas d'une panne mais qu'il s'agit d'une voirie locale et que l'encombrement ponctuel généré serait limité pour 6 voitures ;

Considérant que la cour anglaise et l'escalier d'évacuation vers le jardin du n°185 rue Saint-Bernard depuis le parking ont été supprimés, que l'usage du parking aux habitants du n°185 n'est dès lors plus possible, que cette modification clarifie la destination dudit parking et supprime des constructions supplémentaires et est dès lors bienvenue ;

Considérant que la volumétrie globale projetée est inchangée par rapport à la version précédente du projet, mais que l'ensemble de l'immeuble a été abaissé de 82cm afin de diminuer les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'induisait la volumétrie du dernier étage ;



Considérant que l'abaissement du bâtiment permet de maintenir le niveau des terres existant du jardin et de supprimer les dérogations que la rehausse de la toiture du parking induisait ;

Considérant que les murs mitoyens vers les 3 propriétés du fond de la parcelle présentent une hauteur largement inférieure aux 1,90m requis pour limiter les vues préjudiciables entre les différentes parcelles et rendent possible l'accès au jardin entre les 4 parcelles, qu'aucune clarification n'est à nouveau apportée à ce sujet ;

Considérant que le niveau du rez-de-chaussée a été abaissé afin de le situer au niveau de la rue, que les pièces avant des logements se retrouvent de ce fait de plain-pied avec la voirie, que cette situation porte atteinte à leur intimité (nuisances sonores de la voirie, vis-à-vis avec les passants) ;

Considérant que l'expression du rez-de-chaussée en façade avant perd de la sorte en verticalité, que la proportion des impostes de la porte d'entrée et des châssis est fortement réduite, que ces modifications nuisent à la composition de l'ensemble ;

Considérant que les garde-corps vitrés des châssis ont été remplacés par des garde-corps en acier laqué anthracite, plus proches des caractéristiques des ferronneries de la rue ;

Considérant que les portes-fenêtres ne disposent pas d'allège pleine sous la forme de panneaux en bois mouluré, qu'il y aurait lieu d'en prévoir alignées à celles des autres châssis afin de retrouver une continuité dans la lecture des menuiseries de chaque étage ;

Considérant que le garde-corps du dernier étage a été revu sous la forme d'une maçonnerie et d'une barre métallique afin d'atténuer la visibilité du dernier étage, que ce dernier alourdi cependant l'expression de la façade ;

Considérant que la terrasse côté rue au dernier étage est maintenue et soulève toujours les mêmes remarques que celles du projet précédent ;

Considérant que la volumétrie et la composition des baies du dernier niveau n'ont pas été revues, que la modification de la teinte du revêtement en zinc de la toiture et des châssis de noir à anthracite ne suffisent pas à améliorer l'intégration de cet étage dans le bâti environnant ;

Considérant que la travée centrale des logements déroge toujours aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme à partir du 1<sup>er</sup> étage en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond, que la dérogation est toutefois faible (moins d'1m), que la zone concernée s'implante à distance relativement élevée (4,94m et 4,99m) des limites mitoyennes et permet d'offrir plus d'ampleur aux pièces de vie situées derrière la cage d'escalier ;

Considérant toutefois que le dernier étage présente toujours une volumétrie problématique en terme de profondeur, que celle-ci n'a pas été revue conformément à l'avis de la commission de concertation précédente afin de limiter la dérogation ;

Considérant que les 2 terrasses des logements de la travée de gauche présentent toujours une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'un retrait de 3m par rapport au profil mitoyen le moins profond (n°25) n'a pas été prévu afin de s'y conformer tout en conservant des surfaces utilisables qualitatives ;

Considérant accessoirement que l'incohérence entre le plan et la coupe quant au raccord entre la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et le mur de clôture mitoyen du n°25 n'a pas été rectifiée, qu'aucune rehausse n'est indiquée ;

Considérant qu'un retrait inaccessible et planté de 70cm par rapport à la façade arrière a été prévu pour la terrasse du dernier étage, que cette configuration permet de limiter les vues plongeantes vers les propriétés avoisinantes ;

Considérant que la plupart des dérogations au titre IV du Règlement régional d'urbanisme ont été supprimées, que seule subsiste une dérogation à l'article 4 (voie d'accès) pour le logement du rez-de-chaussée gauche, en ce que son accès ne peut se faire que via 2 marches depuis la voirie ;

Considérant toutefois que la dérogation est induite par la pente importante de la rue, qu'il s'agit d'un logement en duplex sur le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ne permettant pas un usage par une personne à mobilité réduite ;

Considérant que les 5 autres logements présentent un accès conforme, que la dérogation est dès lors acceptable ;



Considérant qu'il est prévu de placer une citerne d'une capacité de 15000 litres avec un bac tampon de 5000l, qu'afin d'éviter de rejeter les eaux de pluies dans l'égout public l'installation est complétée par 2 bacs d'infiltration de chacun 2500l afin de contenir les pluies exceptionnelles ;

Considérant également qu'afin de faciliter la dispersion dans le sol deux bacs de dispersion de chacun 2500 litres permettant d'absorber la totalité des bacs tampons sont également prévus, que ces modifications sont bienvenues dans une zone d'aléa d'inondation ;

Considérant que certains conduits d'évacuation de chaudière dérogent toujours à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'ils ne dépassent pas le versant de la toiture d'au moins 1m, qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que les remarques émises quant à l'impact des travaux sur la stabilité des propriétés voisines ne sont pas du ressort de l'urbanisme mais du bureau d'architecture en charge de l'exécution des travaux, qu'une attention particulière devra être apportée à ce sujet et que les travaux devront être réalisés dans les règles de l'art (état des lieux des propriétés mitoyennes avant le début des travaux, ...) ;

Considérant en conclusion de tout ce qui précède que les modifications apportées au projet ne répondent que partiellement aux remarques émises par la commission de concertation précédente et engendrent une composition en façade moins qualitative, que des modifications plus substantielles sont encore nécessaires ;

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

#### Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-43** : prolonger le logement du 4e étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs des logements existants avec travaux structurels, modifier le volume et les façades et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van de 4rde verdieping tot de zolder, de wijziging van de binneninrichtingen van de bestaande woningen met structurele werken, de wijziging van het volume en van de gevels en de inrichting van een terras

**Rue de Moscou 18**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Marc De Roover

N° dossier : PU2022-43 / 13/AFD/1832108

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

#### **UITEENZETTING**

Gelegen : GBP : typisch woongebieden

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

BBP Gemeentelijk bouwreglement: /

GemSV : /

Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :  
toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)



toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)  
toepassing van art. 126§11 van BWRO (afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken)

#### **AFWIJKINGEN:**

##### **Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I:**

art.4 (diepte van de bouwwerken)

art.6 (dak - hoogte)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied 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 de wettelijke toestand van het gebouw: handel op de begane grond, 1 woning per verdieping van de 1e tot de 4e verdieping, zolder op de vijfde verdieping;

Overwegende de geschiedenis van het gebouw:

- PU2007-159 voor de verbouwing van een woongebouw;
- Controlebezoek van 03/09/2020: de werkzaamheden zijn niet uitgevoerd, met uitzondering van de bedekking van de koer en de openingen in dragende muren op elke verdieping;

Overwegende het onbewoonbaarheidsbesluit van 03/09/2020 naar aanleiding van de volgende bevindingen:

- Aan weerszijden van de centrale dragende muren op elke verdieping van de kelder tot de 4e verdieping en op de tussenverdiepingen werden beschoeiingen aangebracht om de stabiliteitsproblemen op te lossen, maar deze zijn onvoldoende om de veiligheid van de bewoners te garanderen
- Openingen in de dragende muren lijken vergroot te zijn zonder dat er deugdelijke lateien werden geplaatst
- Er zijn scheuren in de muur langs het trappenhuis op verschillende niveaus
- De stabiliteit van het gebouw lijkt in gevaar te zijn en het kan in zijn huidige staat niet worden bewoond
- De toestand van de installaties (gas, water en elektriciteit) is verslechterd

Overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van de woning van de 4e verdieping tot de zolder, de wijziging van de binneninrichtingen van de bestaande woningen met structurele werken, de wijziging van het volume en van de gevels en de inrichting van een terras betreft en meer specifiek:

- een nieuw volume bouwen aan de achterzijde om het bestaande bijgebouw op elke verdieping te verbinden met het voorgebouw;
- de sloop en wederopbouw van het dak van het bestaande bijgebouw;
- het wijzigen van de ramen van de voorgevel;
- de inrichting van een terras op de vierde verdieping;
- de uitbreiding van de woning van de 4e verdieping tot de zolder om een 3-slaapkamer appartement in te richten;
- de uitvoering van structurele werken: de vergroting van openingen in dragende muren op elke verdieping;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 12/12/2022 tot 26/12/2022, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 12/12/2022 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat de bouw van een extra volume aan de achterzijde van het gebouw de verbinding van de verschillende niveaus van het bestaande bijgebouw met het hoofdgebouw en de uitbreiding van de bestaande woningen mogelijk maakt;

Overwegende dat het nieuw volume in overeenstemming is met de titel I van de GSV en is gelegen tegen een zeer hoge scheidingsmuur waardoor zijn effect op de buurt beperkt is;

Overwegende evenwel dat de ramen aan de achtergevel van het gepland volume bevinden zich echter op minder dan 1,90 m van de achterste partijgrens en dat deze situatie een problematisch uitzicht op levert;

Overwegende dat een geringe vermindering van de diepte van het volume het mogelijk zou maken om de vereiste afstand van 1,90 m te verkrijgen met het behouden van de conforme oppervlakten voor de slaapkamers;

Overwegende dat de voorgestelde binneninrichtingen rationele en functionele zijn en in het algemeen voldoen aan de normen inzake bewoonbaarheid van titel II van het GSV;



Overwegende dat de vergroting van de openingen in de dragende muren een grotere openheid tussen de woonkamer en de keuken op elke verdieping mogelijk maakt;

Overwegende echter dat de indeling van de woonkamer op de eerste verdieping verschilt echter van die op de andere verdiepingen, dat de geplande scheidingswanden tasten de ruimtelijke kwaliteit van de voorkamer aan en verkleinen het woonoppervlak, dat al dicht bij het vereiste minimum ligt;

Overwegende dat de uitbreiding van de woning van de derde verdieping tot de kelder het mogelijk maakt drie slaapkamers te creëren, om het gebouw te diversifiëren door een woning aan te bieden die gezinnen met kinderen kan herbergen;

Overwegende dat de sloop en herbouw van het dak van het bestaande bijgebouw leidt tot een afwijking van de artikelen 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak - hoogte) van titel I van het GSV, maar dat deze wijziging geen gevolgen heeft voor de aangrenzende constructies;

Overwegende dat de inrichting van het terras op de 4e verdieping, hoewel in afwijking van artikel 4 van titel I van het GSV, een grote woning van een buitenruimte laat genieten, dat het relatief klein effect en de ingesloten ligging ervan waarschijnlijk geen invloed hebben op de aangrenzende woningen en het interieur van het huizenblok;

Overwegende echter dat de diepte ervan moet echter worden teruggebracht tot 1,90 m vanaf de achterste terreingrens;

Aangezien het de bedoeling is al het schijnwerk aan de voorgevel te vervangen door withouten schijnwerk, dat deze wijzigingen de gevel versterken;

Overwegende dat de onderste delen van de raamdeuren op elke verdieping moeten van geprofileerde houten panelen zijn;

Tevens overwegende dat het kelderraam moet worden dichtgezet, dat deze wijziging de mogelijkheid tot ventilatie van het kelderpand wegneemt en de esthetiek van de gevel schaadt en dat daar een raam conform het origineel moet worden geplaatst;

Overwegende het gebrek aan informatie over de afvoer van de ketel in de doorsnede, dat deze moeten voldoen aan artikel 62 van de gemeentelijke bouwverordening

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

- de diepte van het voorgestelde bijgebouw en het terras op de 4<sup>e</sup> verdieping terugbrengen tot een afstand van 1,90 m vanaf de achterste gemeenschappelijke grens ;
- de woonkamer en keuken op de 1<sup>e</sup> verdieping een soortgelijke indeling geven als op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdiepingen (verwijdering van scheidingswanden);
- het kelderraam niet blokkeren en voorzien van schrijnwerken in overeenstemming met de oorspronkelijke situatie;
- geprofileerde houten onderdelen voor de raamdeuren op elke verdieping van de voorgevel voorzien;
- voldoen aan artikel 62 van de gemeentelijke bouwverordening voor de ketelpijpen;

**De documenten die aan deze voorwaarden betantwoorden 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).**

**De afwijking aan artikels 4 en 6 van het titel I van het GSV worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.**