



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 24 janvier 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 24 januari 2023

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster:

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Hanson

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Moeneclaye

**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 PU2022-222 : modifier le PU 2020-209 en modifiant les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse pour le logement duplex supérieur / het wijzigen van de SV 2020-209 door het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras voor de bovenste duplex woning : Rue d'Ecosse 33</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Cécile Van Caillie</p>
Point 3. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-191 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en petite restauration, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade avant / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond tot snackvoeding, het aantal en de verdeling van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de voorgevel : Chaussée de Waterloo 266</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Thierry HANQUET</p> <p>25/01/2022</p>
Point 4. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-231 : étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het uitbreiden van de woning van de begane grond naar de sous-sol, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue de Rome 15</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Anne Van Oost</p>
Point 5. 11:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-272 : changer la destination du café et de son logement attenante rue d'Argonne n°25 en hôtel et celle du snack au rez-de-chaussée de l'avenue Fonsny n°1 en restaurant, modifier le nombre de chambres d'hôtel aux étages de 19 à 34 en réalisant des travaux structurels intérieurs, modifier le volume et modifier les façades / de verandering van de bestemming van het café en zijn woning op Argonnestraat n°25 tot hotel en van die van de snack op de begane grond van Fonsnylaan n°1 tot restaurant, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de hotelkamers op de verdiepingen van 19 tot 34 met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van het volume en van de gevels : Avenue Fonsny 1</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SYNCOPE BV</p>
Point 6. 11:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-152 : modifier la terrasse arrière au 2e étage du logement supérieur / het wijzigen van het achter terras op de 2de verdieping van de bovenste woning : Rue de Bosnie 32</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marie-Paule Wilbert</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 **PU2022-222** : modifier le PU 2020-209 en modifiant les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse pour le logement duplex supérieur / het wijzigen van de SV 2020-209 door het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras voor de bovenste duplex woning

Rue d'Ecosse 33

Demandeur / Aanvrager : Madame Cécile Van Caillie

N° dossier : PU2022-222 / 13/AFD/1853024

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2022 au 30/12/2022, 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 art. 126§11 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 Régional d'Urbanisme titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

Règlement Communal sur les bâtisses :

art.62 (souches de cheminées)

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 2020-209) portant sur la modification des façades, la réalisation de travaux structurels, l'aménagement d'une nouvelle extension avec terrasse sur la toiture pour transformer le logement 1 chambre du 3^e étage en 1 duplex 1 chambre, que ce permis a été notifié en date du 22/11/2021 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements avec bureau et atelier au rez-de-chaussée ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le PU 2020-209 en modifiant les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse pour le logement duplex supérieur et plus précisément :

- Réaliser un petit escalier entre le séjour et la terrasse ;
- Rehausser la façade arrière ;



- Modifier le positionnement de la baie arrière suite à la rehausse ;
- Maintenir la hauteur du volume de l'entresol ;
- Rehausser la terrasse du 4^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2022 au 30/12/2022 ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;

Considérant que le précédent permis octroyé (PU 2020-209) prévoyait l'aménagement d'un espace de rangement (grenier) dans l'annexe de l'entresol (entre le 3^e et le 4^e étage) avec une hauteur sous plafond de 1,7m, que la présente demande prévoit de ne pas modifier ce volume afin de conserver une hauteur sous plafond de 2,07m pour y aménager une buanderie ;

Considérant que cette hauteur sous plafond déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car la dimension reste insuffisante pour une pièce non habitable (2,07m<2,20m) mais que la situation est acceptable car elle améliore la spatialité de la pièce et tend à s'approcher d'une hauteur sous plafond conforme ;

Considérant également que cette hauteur sous plafond (2m07) constitue la hauteur existante et légale de la pièce ;

Considérant qu'au vu de la conservation de volume d'annexe (entresol) en l'état, une rehausse totale de la terrasse arrière est nécessaire et que la rehausse de la façade arrière d'1,4m suit en conséquence ;

Considérant que la rehausse de cette partie droite de la façade arrière déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle prend place au-delà de 3m par rapport au voisin le moins profond mais que cela est admissible au vu de la hauteur anormalement basse de la construction voisine la plus basse (parcelle n°35) et que son emprise par rapport à son environnement bâti direct est minime ;

Considérant qu'une rehausse de l'acrotère du volume annexe est également prévue, qu'elle déroge au même article pour sa profondeur mais qu'elle est acceptable pour les mêmes raisons que la rehausse de droite et qu'elle permet d'harmoniser l'aspect final de la façade arrière ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse arrière à un niveau plus haut représente une modification à l'impact réduit et que les éventuelles nuisances au regard des propriétés voisines et de l'intérieur d'îlot sont restreintes ;

Considérant que ce nouvel agencement justifie le nouvel aménagement intérieur du logement visant à relier l'espace de séjour avec la nouvelle terrasse en construisant un escalier ;

Considérant que la nouvelle configuration de cet espace extérieur revoit le repositionnement du conduit de cheminée du logement à gauche de la terrasse, le long de la façade arrière du nouveau volume d'extension et que cet emplacement est tolérable mais que le conduit d'évacuation est dérogoire à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses par sa hauteur ;

Considérant dès lors que la hauteur du conduit d'évacuation de la chaudière doit être rehaussée pour dépasser d'au moins 1m par rapport à la toiture plate de la nouvelle extension pour être conforme ;

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

- **Rehausser le conduit d'évacuation de la chaudière d'au moins 1m par rapport à la toiture plate de l'extension afin de se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;**

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-191** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en petite restauration, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade avant / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond tot snackvoeding, het aantal en de verdeling van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de voorgevel

Chaussée de Waterloo 266

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thierry HANQUET

N° dossier : PU2021-191 / 13/AFD/1790638

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2022 au 30/12/2022, 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 :

Art. 126§11 du CoBAT : (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'ilots)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.5 (normes minimales de superficie - mezzanine)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné – « Quartier de l'Hôtel de Ville »

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 21 (Soupiraux)

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce en petite restauration, modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade avant ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 25/01/2022 libellé comme suit :



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/12/2021 au 31/12/2021, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/01/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la couverture de la cour au rez-de-chaussée commercial engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où la parcelle est construite sur toute sa surface et qu'elle dépasse de plus de 3 mètres la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que celle-ci enclave un intérieur d'îlot déjà fortement bâti et porte atteinte à sa perméabilité, que le projet ne propose aucune compensation à cette couverture de cour (toiture végétalisée, citerne, ...) ;

Considérant que le changement d'utilisation en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure, pour autant que toutes les mesures soient prises afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, ...) ;

Considérant que la division du bien en 3 logements engendre de nombreuses dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les studios des 1er et 2e étages présentent des dérogations à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme en terme d'éclairage naturel ;

Considérant que, toutefois, cette dérogation est inhérente à la configuration des baies d'origine mais que l'aménagement des studios et la dérogation à l'article 5 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ne compensent pas cette dérogation ;

Considérant que les deux chambres du duplex du 3e étage et des combles, présentent une dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (superficie) ;

Considérant que tous les logements présentent une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur sous plafond) ;

Considérant que ces dérogations sont systématiques (aucun logement conforme) et considérant que le manque de rationalité et de fonctionnalité ainsi que les faibles qualités d'habitabilité ne compensent absolument pas ces dérogations ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la configuration de l'unifamiliale se prête peu à une division en 3 unités de logement comme en témoignent les nombreuses et systématiques dérogations aux normes d'habitabilité et que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant, en outre, que la proposition, augmentant le nombre de logements en réduisant et uniformisant leur taille dans l'immeuble, va à l'encontre de la politique 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 la nouvelle façade proposée présente une intégration peu satisfaisante comme en témoignent les dérogations aux articles 12 (éléments en pierre bleue peints), 15, 16, 19 (caractéristiques d'origine des menuiseries non respectées, aspect, divisions, matériaux, moulurage...) et 21 (obturation soupirail) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que ces modifications dénaturent et appauvrissent son expression ;

Considérant que la nouvelle fenêtre de toiture n'est pas axée sur les baies des étages inférieurs et présente donc une dérogation au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" article 22 ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et de leurs évacuations, que cette situation est susceptible d'engendrer des nuisances olfactives et de nuire à la qualité de l'air de l'intérieur de l'îlot et qu'il y aurait lieu de se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

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

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 05/09/2022 ;

Considérant que présente la demande vise modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en petite restauration, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade avant et plus précisément :

- Installer une sandwicherie avec possibilité de consommer sur place au rez-de-chaussée commercial
- Diviser la maison unifamiliale en 2 unités de logement
- Aménager 1 studio au 1^{er} étage
- Aménager 1 triplex 3 chambres
- Créer une mezzanine avec escalier d'accès pour le studio du 1^{er} étage
- Couvrir la cour et rehausser les mitoyens
- Modifier la vitrine
- Supprimer le soupirail



- Modifier la porte d'entrée des logements
- Remplacer les menuiseries des châssis d'origine par des châssis en PVC (ton blanc)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2022 au 30/12/2022 ;

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

Considérant que la cour est maintenue couverte, que cette couverture engendre une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où le nouveau volume dépasse en profondeur et en hauteur les constructions voisines dont les cours sont encore découvertes et s'étend au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant également qu'au vu du reportage photographique extérieur la couverture de cette cour a nécessité la rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que le projet prévoit d'y étendre le commerce et d'y installer un espace d'atelier de préparation des sandwiches ;

Considérant cependant que la prescription particulière B.2.5 du PRAS applicable à cette zone stipule que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots, or le bien ne se situe pas en liseré de noyau commercial et la condition de la prescription particulière B.2.5 du PRAS n'est dès lors pas remplie ;

Considérant qu'outre la destination de ce local, son impact sur le voisinage est limité et que cet intérieur d'îlot est particulièrement enclavé, que cette couverture de cour en tant que tel pourrait être maintenue moyennant sa végétalisation ;

Considérant que cette cour couverte ne pourra donc pas être affectée à du commerce et devra être soit dédiée à un local commun pour les logements (local vélos et poussettes) soit à un espace extérieur tel qu'en situation légale ;

Considérant dès lors que les sanitaires du commerce doivent être déplacés au sous-sol, que la clientèle ne pourra toutefois pas avoir accès aux communs des logements (porte à prévoir) ;

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en 2 unités de logement, qu'au vu des superficies de l'immeuble, la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe (R+2+T) et que la diminution du nombre de logements en comparaison à la précédente version est bienvenue ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser la répartition des caves en prévoyant au minimum une cave privative de taille suffisante par logement et un local commun pour les logements ;

Considérant qu'un studio est aménagé au 1^{er} étage, que la pièce principale a une surface de 30,63m² au sol, qu'une mezzanine a été construite afin d'y installer le lit et que vu de la superficie de la pièce ce dispositif n'est pas nécessaire d'autant plus que l'espace supérieur présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) et de manière générale à l'article 5 (mezzanine) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (96,84m³ < 101,1m³), que cette hauteur sous plafond est peu ergonomique et que ces dispositifs portent atteinte aux qualités spatiales des locaux ;

Considérant que le studio présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où il possède une superficie éclairante pour 20,9 m² uniquement, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et est compensée par la superficie, la hauteur sous plafond généreuse (3,95m), et par un espace traversant qualitatif, que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le reste de l'immeuble est dédié à un logement de 3 chambres, que la cage d'escalier commune est privatisée sur le palier du 2^e étage et qu'un escalier privé secondaire est construit au 3^e étage pour donner accès aux combles ;

Considérant que 2 chambres sont aménagées au 2^e étage, que la chambre 2 (14,87m²) présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel), que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et est compensée par la superficie, la hauteur sous plafond généreuse (3,67m) et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que le séjour/cuisine prend place au 3^e étage (mansardes), qu'il présente une importante dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où sa surface éclairante est suffisante uniquement pour 9m² et qu'elle n'est donc pas acceptable ;

Considérant que la chambre sous les combles présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il est difficilement envisageable d'y aménager un espace habitable ;



Considérant qu'il serait envisageable de supprimer la chambre sous combles, de créer une mezzanine ouverte sur le séjour qui permettrait à ce dernier de bénéficier de lumière zénithale en plaçant 2 fenêtres de toiture alignées sur les baies des étages inférieurs et de maintenir un espace de rangement sous la toiture ;

Considérant que la nouvelle façade proposée présente une intégration peu satisfaisante comme en témoignent les dérogations aux articles 12 (éléments en pierre bleue peints), 15, 16, 19 (caractéristiques d'origine des menuiseries non respectées, aspect, divisions, matériaux, moulurage...) et 21 (obturation soupirail) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que ces modifications dénaturent et appauvrissent son expression ;

Considérant que la nouvelle fenêtre de toiture n'est pas axée sur les baies des étages inférieurs et présente donc une dérogation au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" article 22, qu'elle est toutefois axée sur la lucarne et que son intégration est satisfaisante ;

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 ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement et qu'il y a donc lieu de réaliser le permis dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses**
- **Prévoir au minimum une cave privative de taille suffisante par logement et un local commun pour les logements ;**
- **Prévoir les sanitaires du commerce au sous-sol sans possibilité d'accès au commun des logements pour la clientèle ;**
- **Soit prévoir le local en fond de parcelle (cour couverte) en local commun pour les logement (vélos / poussettes) soit prévoir un retour à la situation légale (cour), cet espace ne pourra pas être utilisé à des fins commerciales ;**
- **Prévoir une toiture verte extensive sur la toiture plate de la cour en cas de maintien de celle-ci ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour du logement supérieur (supprimer la chambre sous combles et créer une mezzanine communiquant avec le séjour de l'étage inférieur et placer 2 fenêtres de toiture alignées sur les baies des étages inférieurs)**
- **Supprimer la mezzanine du studio ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour la façade à rue, en particulier la corniche, les encadrements de baies et le traitement de l'enduit ;**
- **Réaliser les travaux de mise en conformité dans les plus brefs délais ;**

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

Les dérogations à l'article 22 (fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et à l'article 10 (éclairage naturel du studio au 1^{er} étage et de la chambre 2 au 2^e étage) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-231** : étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het uitbreiden van de woning van de begane grond naar de sous-sol, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Rue de Rome 15

Demandeur / Aanvrager : Madame Anne Van Oost

N° dossier : PU2022-231 / 13/AFD/1854044

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2022 au 30/12/2022, 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. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme Titre II :

- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- art.4 (hauteur sous plafond)
- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements ;

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

- Créer un duplex d'une chambre au sous-sol et rez-de-chaussée ;
- Construire un escalier et une trémie entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Construire un escalier et une trémie pour accéder au grenier au logement supérieur ;
- Modifier la baie en façade arrière entre la cuisine et le séjour au rez-de-chaussée ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;
- Modifier les ferronneries de la façade avant ;



- Modifier les châssis à l'étage des mansardes ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2022 au 30/12/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/01/2023 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 20/12/2022 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que l'extension du logement au rez-de-chaussée au sous-sol pour l'aménagement d'un duplex prévoit la création d'une annexe en façade arrière, que cette dernière abrite des espaces habitables (cuisine et salle à manger) liés à l'espace de séjour principal, qu'elle est existante, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et qu'elle déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond de 1,96m est insuffisante pour de tels espaces (2,50m) ;

Considérant que l'ajout de ce volume supplémentaire au bâtiment modifie la configuration spatiale du rez-de-chaussée, que de ce fait l'éclairage de la pièce se voit réduit et que la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme le confirme ($2,08\text{m}^2 < 2,88\text{m}^2$) ;

Considérant que cette dérogation est accentuée par l'aménagement d'une chambre à coucher dans la pièce avant de ce rez-de-chaussée car son cloisonnement supprime le caractère traversant de ces deux pièces d'origine à cet étage ;

Considérant que cette chambre déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa superficie est insuffisante ($10,82\text{m}^2 < 14\text{m}^2$) pour une chambre principale ;

Considérant de plus que la composition de la façade au rez-de-chaussée n'offre pas des conditions idéales pour cette chambre à coucher en ce que la largeur de la baie est importante, son niveau est bas par rapport à la rue et que par conséquent l'intimité de cette dernière est compromise ;

Considérant que sur base du reportage photographique fourni, l'escalier menant au sous-sol est existant et a également été réalisé sans l'obtention préalable d'un permis ;

Considérant que l'aménagement de ce duplex privatise la majorité de la superficie des espaces du sous-sol, que la configuration du dressing laisse présager son utilisation en tant que chambre à coucher (photographie de cet espace non fournie), que la typologie du logement proposé (1 chambre) et les fonctions projetées ne justifient pas l'occupation d'une surface aussi importante à cet étage ;

Considérant de plus que cet aménagement supprime de l'espace de rangement pour cet immeuble composé de 4 unités de logement, qu'il y a lieu de prévoir un espace de rangement privatif par logement, un espace commun de rangement et un espace isolé permettant l'accès aux compteurs ;

Considérant que la situation légale pour les logements aux étages ne répond pas aux normes d'habitabilité actuelles, que les espaces sont réduits et très cloisonnés ;

Considérant que l'aménagement proposé pour ces logements revoit leur configuration, tend à améliorer leur spatialité et habitabilité en ce que les espaces de séjour sont agrandis et ouverts, que les dimensions de la chambre sont également agrandies ;

Considérant que les pièces habitables de ces logements dérogent à l'article 3 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les chambres à coucher présentent une superficie insuffisante à 14m^2 , que les séjours ne présentent pas un éclairage suffisant mais qu'une telle situation reste tolérable car les dérogations sont inhérentes à la configuration légale de ces biens et que l'aménagement proposé tend vers une amélioration ;

Considérant que la construction d'un escalier menant à l'espace sous combles pour le logement supérieur améliore l'accès au grenier, que cet accès se fait par la chambre à coucher arrière, que cet aménagement est tolérable mais que cet espace sous combles doit strictement servir à du rangement ;

Considérant accessoirement qu'il convient de corriger l'incohérence graphique relevée en plan et en coupe pour la petite fenêtre du débarras pour le volume suspendu en façade arrière au palier menant au 3^e étage ;

Considérant que les informations supplémentaires transmises en date du 12/01/2023 visent à documenter l'élévation projetée ;

Considérant cependant que ces informations, ayant été transmises ultérieurement, n'ont pas permis à la Commission Royale des Monuments et Sites d'émettre un avis complet pour la façade proposée mais que l'avis fourni stipule l'absence d'impact patrimonial de la façade par rapport au bien classé sis rue de Rome n°28 ;



Considérant que les menuiseries proposées pour la baie du rez-de-chaussée altèrent l'harmonie de la façade en ce que les montants présentent des épaisseurs irrégulières et que la traverse de l'imposte semble continuer sous le bandeau horizontal ;

Considérant que les portes-fenêtres du 1^{er} étage présentent une imposte disproportionnée appauvrissant l'expression de la façade et qu'il convient de placer une allège pleine en panneaux de bois moulurés en leur partie inférieure à hauteur du bandeau horizontal au droit de ces baies ;

Considérant que l'élévation projetée présente un dessin simplifié pour la ferronnerie du balcon du 1^{er} étage et qu'il convient de conserver le modèle d'origine existant ;

Considérant que les divisions de châssis au 3^e étage tendent à alourdir l'expression, ne s'accordent pas à la composition générale de la façade et qu'il y a donc lieu de les revoir ;

Considérant également le manque de précision quant aux teintes proposées pour les différents éléments de la façade et qu'il convient de les fournir au moyen d'un code couleur précis ;

Considérant que sur base des différents points précités le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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 :

- **Prévoir un local de rangement commun pour la pièce avant du sous-sol ;**
- **Prévoir une toiture plate pour les extensions au rez-de-chaussée de manière à préserver une hauteur sous plafond conforme ;**
- **Revoir la configuration de l'appartement du rez-de-chaussée/sous-sol en conséquence en évitant la chambre en façade avant et le cloisonnement ;**
- **Dégager et restaurer l'ancienne enseigne qui relève du petit patrimoine ;**
- **Prendre les mesures nécessaires à l'entretien de la façade ;**
- **Respecter les caractéristiques d'origine pour les menuiseries en façade à rue (allèges pleines pour les portes-fenêtres, divisions et proportions au rez et au 3^e étage, ...) ;**
- **Préciser les teintes de la façade et des menuiseries**

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).

Les dérogations aux articles 3 & 10 (fenêtres de toiture) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-272** : changer la destination du café et de son logement attenant rue d'Argonne n°25 en hôtel et celle du snack au rez-de-chaussée de l'avenue Fonsny n°1 en restaurant, modifier le nombre de chambres d'hôtel aux étages de 19 à 34 en réalisant des travaux structurels intérieurs, modifier le volume et modifier les façades / de verandering van de bestemming van het café en zijn woning op Argonnestraat n°25 tot hotel en van die van de snack op de begane grond van Fonsnylaan n°1 tot restaurant, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de hotelkamers op de verdiepingen van 19 tot 34 met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van het volume en van de gevels

Avenue Fonsny 1

Demandeur / Aanvrager : SYNCOPE BV

N° dossier : PU2022-272 / 13/DER/1860290

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2022 au 30/12/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : sterk gemengde gebied

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

in een lint voor handelskernen

punt van wisselend gemengd karakter

langs een structurerende ruimte

BBP: /

GemSV : Gemeentelijk bouwreglement

Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor:

toepassing van art. 126§11 van de BWRO: (afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerke)
toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I:

art.4 (diepte van de bouwwerken)

art.5 (hoogte van de voorgevel)

art.6 (dak van een mandleig bouwwerk)

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel IV:

Art.4 (toegangsweg)

Art.9 (breedte van de gangen)

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel VIII:

Art.18 (leveringsplaats)



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

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

Overwegende de wettelijke toestand van het gebouw:

- Fonsnylaan n°1: snack op de begane grond, hotel van 19 kamers van 1^e tot 3^e verdieping, zolder op de bovenste verdieping;
- Argonnestraat n°25: café op de begane grond met verbondene kamers op de verdiepingen;

Overwegende de Proces-verbaal PV13-4/07 van een stedenbouwkundige overtreding opgemaakt op 15/01/2007 voor:

- de wijziging van het aantal hotelkamers van 19 naar 34;
- de wijziging van de bestemming van de woning op de eerste verdieping van het gebouw Argonnestraat, 25 tot hotel;
- het maken van openingen in de gevel;
- de wijziging van de ramen van de voorgevel zonder de oorspronkelijke kenmerken te respecteren;

Overwegende dat de aanvraag de bestemmingswijziging van het café en zijn woning op Argonnestraat n°25 tot hotel en van die van de snack op de begane grond van Fonsnylaan n°1 tot restaurant, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de hotelkamers op de verdiepingen van 19 tot 34 met uitvoering van structurele werken, het wijzigen van het volume en van de gevels betreft en meer specifiek:

- De bestemming van het café op de begane grond en van de verbondene kamers op de eerste verdieping tot hotel op Argonnestraat n°25 veranderen;
- De bestemming van de snack op de begane grond van Fonsnylaan n°1 tot restaurant veranderen;
- De 2 gebouwen met 2 verdiepingen verhogen;
- De binnenkoer op Argonnestraat n°25 bedekken en een bijgebouw bouwen van de begane grond tot de bovenste verdieping;
- De gevelbekleding op de begane grond wijzigen;
- De raamopeningen van de begane grond vergroten;
- De ramen van de voorgevels vervangen;
- Structurele werken uitvoeren: het herbouwen van de vloeren van elke verdieping van het gebouw, het plaatsen van nieuwe trappenhuizen en een liftschaft;
- De hele ruimtelijke verdeling binnen het hotel veranderen;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 16/12/2022 tot 30/12/2022, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 19/12/2022 (de goederenlift heeft op verdiepingen -1 en + 0 geen sas);

Overwegende dat het project voorziet in een globale herziening van de twee gebouwen met het oog op de ontwikkeling van een hotel met 34 kamers in zijn geheel;

Overwegende dat het aantal kamers in de twee gebouwen wordt verhoogd van 19 tot 34, overeenkomstig de GBPeisen (maximaal 80 kamers);

Overwegende dat alle vloeren en binnenmuren worden gesloopt en herbouwd, dat alleen de gevels en de vloerplaat van de begane grond worden bewaard, dat het project vergelijkbaar is met een nieuwbouw;

Overwegende dat de inrichting van 34 kamers een consequente verhoging van het gebouw met twee niveaus vereist;

Overwegende dat de uitbreiding leidt tot afwijkingen van de artikelen 4 (diepte) en 6 (hoogte) van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en tevens een gevelhoogte heeft die hoger is dan die van het hoogst aangrenzend gebouw, dat deze configuratie afwijkt van artikel 5 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Overwegende dat, ondanks de uitbreiding, de technische installaties van het gebouw zijn gepland op het dak en zijn niet geïntegreerd in het bebouwde volume, dat deze afwijken van artikel 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;



Aangezien deze situatie waarschijnlijk tot geluidsoverlast binnen het binnenterrein van huizenblokken zal leiden en de afwijking voor de hoogte van het gebouw accentueert, waardoor ze niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de expressie van de gevel een imitatie van de lagere verdiepingen voorstelt, dat de oorspronkelijke kroonlijst wordt verwijderd, dat een horizontale stenen band wordt geprojecteerd om een geleding tussen het bestaande en het verhoogde deel tot stand te brengen;

Overwegende dat het verminderen van de hoogte van het gebouw om te voldoen aan artikel 5 van de titel I van de GSV en het verminderen van de afwijkingen van de artikelen 4 en 6 het mogelijk zou maken de kroonlijst te bewaren en een andere uitdrukking voor het verhoogde gedeelte voor te stellen;

Overwegende dat rond elke raamopening van elke verdieping omkaderingen zijn geplaatst, dat ze reliëf geven aan de gevel en welkom zijn;

Gezien de monotone expressie van de begane grond die de oorspronkelijke situatie niet respecteert (verdeling van het schrijnwerk, gevelbekleding in imitatiesteen op de begane grond, verwijdering van de vitrine van nr. 25 d'Argonnestraat);

Aangezien het noodzakelijk zou zijn een duurzamere en kwalitatief betere bekleding en schrijnwerk aan te brengen, geïnspireerd op de oorspronkelijke (onderste delen in de vorm van voorgevormde houten panelen voor alle deuren);

Overwegende dat de hele gevel moet worden voorzien van houten schrijnwerk om het architectonisch erfgoed te versterken;

Overwegende dat het project een afwijking van art. 18 van titel VIII van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inhoudt (ontbreken van een afleveringsruimte buiten de straat), dat deze afwijking niet is aangevraagd en niet gemotiveerd;

Aangezien in de beschrijvende nota wordt vermeld dat het om een "self-hosting hotel" gaat, dat werkt via een applicatie (geen fysiek contact of receptie), is het de bedoeling dat het hotel het comfort van een 5 sterrenhotel benadert;

Overwegende het gebrek aan aangeboden diensten voor dit soorthotel: geen ontbijtzaal, zeer beperkte bagageruimte in de kelder voor 34 kamers, geen andere diensten zoals gym aangeboden;

Overwegende ook het gebrek aan diversiteit in de aangeboden soorten kamers, die relatief identiek van omvang zijn;

Overwegende dat titel IV van de GSV van toepassing is op dit soort gebouw, dat de ingang van het hotel een hogere trede heeft dan de maximale 2 cm die artikel 4 van die titel voorschrijft;

Overwegende dat de gangen op de verdiepingen over een groot deel van hun oppervlakte minder dan de door artikel 9 van titel IV vereiste minimumbreedte van 120 cm zijn, dat deze situatie niet beantwoordt aan de goede ontwikkeling van de lokalen aangezien alle muren opnieuw zijn opgetrokken;

Overwegende dat de bedekking van de binnenplaats onderaan het perceel aan de Argonnestraat nr. 25 weliswaar een afwijking van de artikelen 4 en 6 veroorzaakt, maar een restruimte van zeer geringe kwaliteit opvult;

Overwegende dat het voornemen bestaat een bijgebouw te bouwen van de begane grond tot de bovenste verdieping om technische onderdelen onder te brengen, dat dit bijgebouw de bestaande volumetrie sluit en dat deze wijziging, gelet op de oriëntatie van het perceel, geen fundamentele gevolgen zal hebben voor de naburige percelen en aanvaardbaar is;

Aangezien het ingediende Bijlage I-formulier talrijke fouten bevat (onjuist aantal bestaande hotelkamers, onjuiste bestemmingen voor elke verdieping in vak VII, ...), dat het moet worden gewijzigd;

Overwegende dat het advies van de brandweerdienst aanpassingen van de plannen vereist;

Overwegende dat het project talrijke aanpassingen vereist om te beantwoorden aan de goede ruimtelijke inrichting;

Unaniem ONGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-152** : modifier la terrasse arrière au 2^e étage du logement supérieur / het wijzigen van het achter terras op de 2de verdieping van de bovenste woning
Rue de Bosnie 32

Demandeur / Aanvrager : Madame Marie-Paule Wilbert
N° dossier : PU2022-152 / 13/AFD/1845476

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2022 au 30/12/2022, 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)
art. 126§11 du CoBAT : (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 à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : Immeuble de 3 logements, bâtiment arrière compris ;

Considérant que la demande vise à modifier la terrasse arrière au 2^e étage du logement supérieur et plus précisément :
- Ajouter de la superficie à la terrasse pour harmoniser sa configuration ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2022 au 30/12/2022 ;



Vu que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;

Considérant que la demande propose de revoir l'aménagement de la terrasse pour que cette dernière acquière une forme plus régulière ;

Considérant que la terrasse présente, en situation légale, un aménagement étriqué et peu pratique caractérisé par un décrochage permettant la liaison avec sa porte d'accès depuis le logement ;

Considérant que l'ajout de surface supplémentaire (bande d'1m) au droit de la porte d'accès déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa profondeur excède le profil voisin le moins profond de plus de 3m (5,18m) mais qu'une telle configuration reste tolérable car la modification est minime, que l'aménagement de la terrasse est maintenu le long du mitoyen de gauche, qu'une distance d'au moins 1m90 est conservée par rapport au voisin n°28 et que cet ajout n'a pas d'impact supplémentaire pour les potentielles nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet ne soulève pas d'objection ;

**AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.
La dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**