



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 07 novembre 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 07 november 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. Frère
- M. De Blicq

Secrétariat/Secretariaat :

- M. Culot

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

Urbanisme / Stedenbouw : M Aiad

Patrimoine / Erfgoed :

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Moeneclae

**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 PU2023-192 : aménager une lucarne dans les combles, agrandir le balcon du 2e étage, modifier les aménagements intérieurs du 3e étage et placer des fenêtres de toit (permis modificatif du PU2023-63) / het bouwen van een dakkapel, de uitbreiding van het balkon van de tweede verdieping, de wijziging van de binneninrichtingen van de derde verdieping en het plaatsen van dakramen (wijziging van PU2023-63) : Chaussée d'Alseberg 80</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Arthur LAFERE</p>
Point 3. 09:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-288 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue de l'Argonne 27</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMO AKDENIZ - S.A. (Akdeniz) 18/04/2023</p>
Point 4. 10:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-299 : prolonger le logement du RDC au sous-sol avec réalisation de travaux structurels, modifier des aménagements intérieurs, modifier la façade avant et créer un escalier extérieur / de uitbreiding van de woning van de begane grond tot de kelder met inrichting van structurele werken, het wijzigen van de bineninrichtingen en de voorgevel en de oprichting van een buitentrap : Rue du Croissant 12A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Khalid KHAMKHAM</p>
Point 5. 10:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-152 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial et d'une partie du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (crèche) et la destination de logement au 1er étage pour y étendre la crèche, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels (modifier le PU2021-325) / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond en een deel van de kelder tot openbare voorziening (kinderdagverblijf) en de bestemming van woning op de 1e verdieping om het kinderdagverblijf uit te breiden, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken (het wijzigen van de PU2021-325) : Chaussée de Charleroi 167</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : BRUSSELS SPROUTS - LES PETITS CHOUX DE BRUXELLES - A.S.B.L. (Balica)</p>
Point 6. 11:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-86 : créer un logement au sous-sol de la maison unifamiliale, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het creëren van een woning in de kelder van de eengezinswoning, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en het plaatsen van een terras : Rue Africaine 20</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Sebastian Peter & Christina Scholl - Limbourg</p>
Point 7. 11:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-88 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à snack, la façade, placer des enseignes et placer une hotte / het wijzigen van het gebruik van de commerciële gelijkvloers, de gevel, het plaatsen van uithangborden en het plaatsen van een afzuigkap : Rue de l'Hôtel des Monnaies 192</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Djalel Marir</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-47 : changer l'utilisation du commerce de biens en commerce de service (coiffeur) au rez-de-chaussée et l'agrandir en changeant la destination d'une partie du logement attenant à l'arrière, modifier la façade et les aménagements extérieurs et réaliser des travaux structurels / de uitbreiding van het handel op de begane grond met verandering van de</p>



	<p>commerciële bestemming van een deel van de woning aan de achterzijde, het wijzigen van het gebruik van het handel tot dienstenhandel (kapsalon), het wijzigen van de gevel en van de buiteninrichtingen en de uitvoering van structurele werken : Avenue Jean Volders 14A</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Grégory Meulemans</p>
Point 9. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2023-8 : Réaménager de façade à façade de l'avenue du Parc entre la Barrière de Saint-Gilles et la place Rochefort dans le cadre du Contrat de Rénovation Urbain 4. / Herinrichten van de Parklaan, van gevel tot gevel, tussen de Bareel van Sint -Gilles en de Rochefortplaats in het kader van het Stadsvernieuwingscontract 4. : Avenue du Parc</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Service Public Régional de Bruxelles (SPRB)</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-192 : aménager une lucarne dans les combles, agrandir le balcon du 2e étage, modifier les aménagements intérieurs du 3e étage et placer des fenêtres de toit (permis modificatif du PU2023-63) / het bouwen van een dakkapel, de uitbreiding van het balkon van de tweede verdieping, de wijziging van de binneninrichtingen van de derde verdieping en het plaatsen van dakramen (wijziging van PU2023-63)
Chaussée d'Alseberg 80

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Arthur LAFERE
N° dossier : PU2023-192 / 13/AFD/1914460

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023, 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. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions – dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I
art.4 (profondeur)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

Règlement communal sur les bâtisses
art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"
art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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" ;

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 : café au rez-de-chaussée, 1 studio au 1^{er} étage, 1 logement de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-63) visant à modifier la répartition des logements des étages et à réaliser des travaux structurels, que l'octroi de ce permis a été notifié en date du 26/07/2023 ;



Considérant que la présente demande vise à modifier ce PU2023-63 pour aménager une lucarne dans les combles, agrandir le balcon du 2^e étage, modifier les aménagements intérieurs du 3^e étage et placer des fenêtres de toit et plus précisément :

- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;
- Modifier la hauteur sous plafond du 3^e étage (230cm) par rapport aux 250cm prévus dans le PU2023-63 ;
- Modifier l'aménagement de la salle de douche du duplex au 3^e étage ;
- Remplacer la balustrade en briques reposant sur la dalle du balcon du 2^e étage par une balustrade ajourée et fixée au droit extérieur de cette dalle ;
- Placer des fenêtres de toit en versant avant de la toiture ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 ;

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

Considérant que la lucarne projetée est conforme au Titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet une augmentation de la surface de plancher, du dégagement visuel et de la superficie nette éclairante de la chambre principale ;

Considérant toutefois que les 2 chambres du 3^e étage dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond – locaux habitables) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles présentent une hauteur sous plafond très insuffisante de 2,30m nuisant à leur habitabilité, que le PU2023-63 prévoyait une hauteur de 2,50m et le maintien d'un espace de grenier ;

Considérant que la dérogation pour la hauteur sous plafond de 2,30m sous la toiture plate de la lucarne ne serait acceptable qu'en compensant ce déficit par la suppression du plancher du grenier afin de retrouver une hauteur généreuse sur le reste de la pièce ;

Considérant que le logement ne dispose pas de cave, l'entièreté du sous-sol étant dédiée au commerce du rez-de-chaussée, qu'un rangement en mezzanine peut toutefois être maintenu au-dessus de la salle de douche et de la cage d'escalier en ce que ces locaux non habitables ne doivent disposer que d'une hauteur sous plafond de 2,20m;

Considérant que la salle de douche est déplacée du côté droit dans la travée de la cage d'escalier, que celle-ci présente également une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond – locaux habitables) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne dispose pas des 2,20m requis sur l'ensemble de sa surface ;

Considérant que la partie douche est très peu praticable en l'état, qu'une révision des aménagements de la salle de douche, de la buanderie et du placard pour la chaudière est possible afin d'atténuer la dérogation ;

Considérant que le garde-corps en maçonnerie du balcon du 2^e étage est remplacé par une balustrade légère et ajourée, que cette modification élargit les dimensions du balcon de +/- 32cm sur la droite et de +/- 22cm en profondeur, que les différences avec la situation existante sont toutefois minimes et que la dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme induit par cette modification est dès lors acceptable ;

Considérant que le versant avant dans lequel les nouvelles fenêtres de toit sont placées n'est que très peu visible depuis l'espace public, qu'elles n'altèrent dès lors pas la composition architecturale de la façade et que la dérogation sollicitée à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier Hôtel de Ville » est également acceptable ;

Considérant que les évacuations de chaudières prévues dérogent à l'art.62 (souches de cheminée) du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

- Supprimer le plancher du grenier au-dessus des chambres (un espace de rangement peut être maintenu au-dessus de la salle de douche et de la cage d'escalier) ;
- Revoir les aménagements de la salle de douche et des locaux techniques de la travée de droite au 3^e étage afin d'atténuer la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;

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 à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (salle de douche) et à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-288 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het aanleggen van een terras
Rue de l'Argonne 27

Demandeur / Aanvrager : IMMO AKDENIZ - S.A. (Akdeniz)
N° dossier : PU2022-288 / 13/AFD/1862931

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : /

RCU : 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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Communal d'Urbanisme titre II :
art.10 (superficie nette éclairante)

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

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 restaurant au rez-de-chaussée du bâtiment avant et atelier au bâtiment arrière avec restaurant au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination des niveaux supérieurs du bâtiment arrière d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et la façade et plus précisément :

- Transformer l'atelier du bâtiment arrière en logement sur deux niveaux (+1 et combles) ;
- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements ;
- Modifier des éléments porteurs au rez-de-chaussée ;
- Modifier l'escalier du bâtiment arrière ;
- Modifier la vitrine du rez-de-chaussée et la porte vers les logements ;
- Modifier les châssis de la façade aux étages ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 18/04/2023 libellé comme suit :

...

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 ;

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

Considérant que la division de la maison unifamiliale en différentes unités est envisageable sur le principe ;



Considérant que le grand logement aux 3e et 4e (combles) étages tend vers la création d'une unité d'habitation de plusieurs chambres, que cela est bienvenu au vu de la volonté communale et régionale en matière de création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant cependant que ce logement présente deux dérogations à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la surface des chambres n'est pas suffisante (chambres 4 et 1) et qu'au vu des superficies que propose le logement la suppression d'une chambre pourrait être envisagée dans le but d'améliorer son habitabilité ;

Considérant également que le séjour de ce logement présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car son éclairage naturel n'est pas suffisant, qu'une telle situation n'est pas tolérable car cela découle principalement du caractère mono-orienté du séjour (vers façade avant) et la présence d'une chambre à cet étage ;

Considérant que tout le 3e étage pourrait accueillir le séjour du logement proposé, que ce gain de superficie serait plus adéquat pour un logement de 3 chambres et que le retour à une configuration traversante de l'espace permettrait de compenser l'apport insuffisant de lumière naturelle ;

Considérant que les logements d'une chambre proposés pour les 1er et 2e étages présentent une même typologie, (appartement d'une chambre), et par conséquent ne sont pas bienvenus car cela va à l'encontre de la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies variés et permettant d'accueillir des familles avec enfants ;

Considérant de plus que ces logements dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional pour leur insuffisance en lumière naturelle dans les espaces de séjour et chambre et à l'article 3 du même règlement car la superficie minimale pour les chambres n'est pas atteinte ;

Considérant que ces dérogations relevées ne peuvent être acceptées par ce qu'elles découlent principalement de l'aménagement spatial proposé des logements et qu'un aménagement différent permettrait de les supprimer ;

Considérant que le projet propose l'aménagement d'un logement d'une chambre au étages du bâtiment arrière et que cela rajoute une unité ne répondant pas à la volonté communale et régionale précitée en matière de création de logements ;

Considérant en outre que ce logement présente une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la superficie du séjour est insuffisante, qu'au vu de la configuration spatiale de l'étage sous combles, le terme « mezzanine » ne correspond pas à la création d'un niveau complet et faiblement ouvert sur l'espace inférieur ;

Considérant que le séjour présente une dérogation à l'article 10 du même règlement pour son insuffisance en éclairage naturel ;

Considérant le caractère mono-orienté de ce logement et en enclavement (proximité de l'annexe);

Considérant que les aménagements et interventions structurelles au niveau du rez-de-chaussée pour le restaurant améliorent sa spatialité, que l'ensemble de la parcelle est bâtie et conforme pour cette activité depuis 2013 (PU 2012-1) mais qu'au vu de la forte densité du lieu une végétalisation de la toiture devrait être prévue pour offrir un meilleur cadre visuel aux logements proposés et de répondre à la volonté communale et régionale en matière d'embellissement des intérieurs d'îlots et de la bonne gestion des eaux pluviales ;

Considérant que l'aménagement d'un WC dans l'annexe à l'entresol du 3e étage pour le duplex de 3 chambres engendre un conflit de portes avec l'accès au logement, que l'utilité de cette annexe ne se justifie pas et que sa suppression permettrait de dédensifier cette parcelle déjà saturée ;

Considérant que les documents graphiques fournis présentent des incohérences en ce que l'élévation projetée des plans de synthèse fournis ne correspond pas à l'élévation projetée des plans au grand format et qu'une correction s'impose ;

Considérant que le placement de châssis en PVC détériore l'expression de la façade au caractère néoclassique et qu'un retour aux caractéristiques d'origine pour tous les châssis aux étages est bienvenu (matériau bois, coloris blanc, division et respect du cintrage) ;

Considérant que le modèle (divisions) de la nouvelle vitrine commerciale au rez-de-chaussée ne soulève pas d'objection mais que le matériau PVC ne s'accorde pas avec le caractère architectural de la façade de l'immeuble et que le matériau est donc à revoir ;

Considérant également que le modèle et matériau de la porte d'entrée vers les logements appauvrit l'expression de la façade, que l'imposte devrait s'aligner à celui de la vitrine commerciale pour une meilleure harmonie et qu'un retour au modèle d'origine est à prévoir ;



Considérant que les photographies fournies laissent apparaître des dispositifs d'évacuation et/ou ventilation à chaque étage de la façade avant, que cela constitue une dérogation à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et à l'article 10 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme et que cela contribue à l'appauvrissement de l'expression de la façade ;

Considérant qu'en général la représentation de l'élévation projetée et sa légende sont lacunaires et ne permettent pas d'émettre un avis complet à la future expression de la façade ;

Considérant qu'au vu des différents points précités, le projet ne répond pas au bon aménagements des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 21/62/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale dans le bâtiment avant en un logement d'une chambre au 1^{er} étage, un logement de 2 chambres au 2^e étage et un duplex de 3 chambres au 3^e étage et combles ;
- Aménager un accès et un escalier entre le bâtiment principal et l'annexe arrière au 2^e étage ;
- Modifier les baies en façade arrière ;
- Modifier la vitrine commerciale au rez-de-chaussée ;
- Créer une porte d'accès indépendante pour le commerce ;
- Modifier la porte d'accès aux logements ;
- Modifier les châssis aux étages ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 ;

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

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, un atelier est maintenu dans le bâtiment arrière et le nombre de chambres du logement supérieur a été revu à la baisse (de 4 à 3 chambres) en supprimant la chambre arrière au 3^e étage et en ne prévoyant que 2 chambres sous combles, que cette modification permet de retrouver une configuration traversante pour le séjour et d'augmenter son éclairage naturel ;

Considérant qu'une chambre/bureau est aménagée en façade avant, que cette pièce déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et présente une faible largeur, qu'il s'agit toutefois d'une 3^e chambre à usage secondaire s'implantant dans un local préexistant ;

Considérant que l'aménagement d'un local de WC dans la pièce arrière du séjour appauvrit sa configuration spatiale en ce que son cloisonnement réduit la largeur de la pièce, qu'il y aurait lieu de le supprimer ;

Considérant que le déplacement de la chambre principale du logement du 2^e étage au niveau de l'annexe arrière accessible par un nouvel escalier est bienvenu en ce qu'il permet à nouveau de retrouver la configuration traversante des pièces d'origine pour le séjour, que la chambre présente un éclairage insuffisant mais que la dérogation est relativement faible et compensée par une superficie de séjour généreuse ;

Considérant que les cloisonnements prévus au 1^{er} étage induisent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le séjour nuisant à son habitabilité, que l'aménagement d'un espace indifférencié de type studio en déplaçant la salle de douche dans la travée de gauche de la pièce avant permettrait de retrouver une configuration d'espace traversant et d'atténuer la dérogation ;

Considérant l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage, que sa configuration entre un mur mitoyen de plus de 1,90m de haut à droite et l'annexe existante à gauche permet de limiter son impact sur l'intérieur de l'îlot, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir un dispositif permettant de limiter les vues en oblique vers la propriété de droite (bac planté de 60cm) ;

Considérant que les toitures plates du projet sont indiquées comme étant extensives, que cette modification répond aux remarques de la commission de concertation précédente mais que ces indications sont peu précises et qu'il convient de s'assurer du caractère végétalisé de ces dernières et de le représenter en plan ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis des étages par des châssis en bois blanc, qu'il y aurait toutefois lieu de respecter les caractéristiques des menuiseries d'origine et de respecter le cintrage des baies ;

Considérant que le dessin de la nouvelle porte d'entrée des logements est peu précis et ne s'accorde pas à la composition de la façade, qu'il y a lieu de prévoir une porte conforme aux caractéristiques d'origine (panneaux en bois mouluré, imposte vitrée en réduisant sa hauteur trop importante) ;



Considérant que la rehausse du linteau de la vitrine permet une amélioration de la composition architecturale de l'ensemble, que la création d'un accès indépendant pour le commerce est bienvenu ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'améliorer l'expression de l'ensemble en retrouvant des allèges pleines en bois mouluré et une imposte vitrée alignée à celle de la porte d'entrée des logements ainsi qu'un soubassement en pierre bleue ;

Considérant l'absence de précision quant à la matérialité du parement du rez-de-chaussée, que les étages sont indiqués comme étant en cimentage de ton gris, qu'il y aurait lieu de retrouver un enduit de teinte blanche conformément à l'expression néoclassique d'origine de l'immeuble ;

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 sous réserve de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à condition de :

- Supprimer le local WC au 3e étage ;
- Prévoir un espace indifférencié au 1^{er} étage en supprimant les cloisonnements au maximum et en déplaçant la salle de douche dans la travée de gauche de la pièce avant ;
- Indiquer le caractère végétalisé de toutes les toitures plates sur les plans ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis des étages et la porte d'entrée des logements ;
- Prévoir une amélioration de l'expression de la vitrine (allèges pleines en bois mouluré, imposte vitrée alignée à celle de la porte d'entrée des logements, soubassement en pierre bleue) ;
- Prévoir un enduit de teinte blanche pour l'ensemble de la façade ;
- Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;

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 et proposition PEB).

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-299 : prolonger le logement du RDC au sous-sol avec réalisation de travaux structurels, modifier des aménagements intérieurs, modifier la façade avant et créer un escalier extérieur / de uitbreiding van de woning van de begane grond tot de kelder met inrichting van structurele werken, het wijzigen van de bineninrichtingen en de voorgevel en de oprichting van een buitentrap
Rue du Croissant 12A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Khalid KHAMKHAM
N° dossier : PU2022-299 / 13/AFD/1863915

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal 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: MPP uniquement pour 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 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)



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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I
art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II
art. 3 (normes minimales de superficie)
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses
art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de trois logements (cuisine/caves/buanderie au sous-sol, 1 logement au rez-de-chaussée, 1 logement au 1er étage, 1 logement au 2^e étage et combles) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-231) portant sur la prolongation du logement du rez-de-chaussée au sous-sol, sur la modification du volume, des aménagements intérieurs et de la façade et sur la réalisation de travaux structurels, que ce permis a été refusé et notifié en date du 24/10/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec réalisation de travaux structurels, modifier des aménagements intérieurs et la façade, créer un escalier extérieur et plus précisément :

- Privatiser la partie arrière du sous-sol au profit du logement du rez-de-chaussée ;
- Aménager un escalier en colimaçon menant du sous-sol au rez-de-chaussée surélevé ;
- Ouvrir 2 baies intérieures ;
- Placer un escalier extérieur reliant le jardin et la terrasse couverte du rez-de-chaussée surélevé ;
- Prolonger le mur mitoyen gauche et construire une annexe en fond de parcelle sur un terrain ;
- Remplacer les châssis en PVC de la façade par des châssis en aluminium blanc ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 1 réaction a été introduite portant sur le fait que les plans ne précisent pas la manière dont les gaz brûlés de la chaudière sont évacués ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet de 2 demandes de permis d'urbanisme pour la modification des châssis de la façade avant :

- la demande de permis d'urbanisme PU2016-257 (remplacer les châssis en façade avant uniquement au 2^e étage, de châssis en PVC blanc vers des châssis en aluminium de teinte blanche, avec modification des divisions pour le châssis de la travée principale) délivrée le 13/7/17 ;
- la demande de permis d'urbanisme PU2018-104 (changer les châssis du 1^{er} étage et des paliers intermédiaires en façade avant par des châssis en aluminium blancs, avec modification des divisions pour le châssis de la travée principale) délivré le 25/10/2018 à condition de prévoir une partie pleine dans le bas de la porte-fenêtre et un double cadre dans les impostes et prévoir des grilles de ventilation non visibles depuis l'espace public ;

Considérant la vérification de conformité partielle du PU2018-104 datée du 20/03/2023 et mentionnant que les châssis de la travée latérale ne sont pas cintrés comme le prévoient les plans cachetés du permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à remplacer le châssis du sous-sol, du rez-de-chaussée surélevé et du premier palier intermédiaire en façade avant par des châssis en aluminium blanc, que ces modifications contribuent à harmoniser l'ensemble de la façade ;

Considérant que le bien se situe en zone d'aléa d'inondation élevé selon la carte de Bruxelles Environnement, que par conséquent l'aménagement de locaux destinés au séjour prolongé des personnes ne peut être envisagé au sous-sol ;



Considérant que l'aménagement d'une chambre au sous-sol induit en outre une dérogation à l'article 10 (surface éclairante) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme relatif aux normes d'habitabilité des logements, que cette chambre donne directement sur une cour basse de faible profondeur et couverte par la terrasse en verre du rez-de-chaussée surélevé (elle-même recouverte d'un auvent), qu'elle ne bénéficie dès lors pas d'un éclairage naturel direct ni de vues dégagées ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne prévoir en partie arrière du sous-sol que des locaux non habitables et accessoires au logement (buanderie, salle de bains, rangements...);

Considérant que la surface (13,15m²) de la chambre au rez-de-chaussée surélevé s'approche des 14m² requis et que la dérogation qu'il présente à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que les dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que présentent la chambre et le séjour au rez-de-chaussée sont inhérentes à la configuration d'origine des baies en façade avant et arrière, que les pièces ont des dimensions généreuses et que les menuiseries intérieures (portes vitrées) conservent le caractère traversant du logement, que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la présence d'un faux plafond, visible sur le reportage photo intérieur fourni par le demandeur, ne permet pas de statuer sur la présence ou non de moulures au plafond du rez-de-chaussée ;

Considérant que la cave commune prévue au sous-sol avant est exiguë et difficile d'accès, qu'au vu de la superficie généreuse et de la proximité avec l'escalier dont dispose la cave 1 il y aurait lieu d'y déplacer le local commun pouvant accueillir vélos et poussettes ;

Considérant que l'escalier extérieur reliant le jardin et la terrasse couverte du rez-de-chaussée surélevé induit une dérogation à l'article 4 (profondeur dépassant le profil mitoyen le plus profond) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il engendre des vues préjudiciables sur la propriété mitoyenne de gauche ;

Considérant qu'il est prévu d'évacuer les gaz de combustion de la chaudière par une sortie en façade arrière à hauteur du haut du rez-de-chaussée surélevé, que cette situation déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses et est porteuse de nuisances pour les autres occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant que la construction d'une annexe en fond de parcelle induit à nouveau une dérogation à l'article 4 (profondeur dépassant les ¾ du terrain et le mitoyen le plus profond) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et réduit la surface perméable et végétale du terrain ;

Considérant qu'il est prévu de prolonger le mur mitoyen de gauche jusqu'au fond de la parcelle, qu'un plan de bornage fixant définitivement la limite parcellaire entre le n°12 et le n°12A n'a pas été fourni ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et que les interventions proposées ne vont pas dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du logement existant ;

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-152 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial et d'une partie du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (crèche) et la destination de logement au 1er étage pour y étendre la crèche, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels (modifier le PU2021-325) / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond en een deel van de kelder tot openbare voorziening (kinderdagverblijf) en de bestemming van woning op de 1e verdieping om het kinderdagverblijf uit te breiden, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken (het wijzigen van de PU2021-325)

Chaussée de Charleroi 167

Demandeur / Aanvrager : BRUSSELS SPROUTS - LES PETITS CHOUX DE BRUXELLES - A.S.B.L. (Balica)
N° dossier : PU2023-152 / 13/AFD/1908130

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023, 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 :
 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 l'art. 207 §1.a4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

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, en liseré de noyau commercial et en en point de variation de mixité du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que le long d'une voirie régionale et en zone générale 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 que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-325) visant modifier la destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de crèche à commerces, modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, les façades et aménager des terrasses, que ce permis a été notifié en date du 13/02/2023 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble avant : 2 commerces au rez-de-chaussée, 4 logements aux étages ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le PU2021-325 en modifiant la destination du rez-de-chaussée commercial et d'une partie du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (crèche) et la destination de logement au 1er étage pour y étendre la crèche et en modifiant les aménagements intérieurs avec travaux structurels ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 05/10/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise à maintenir un équipement d'intérêt collectif (crèche) au rez-de-chaussée en lieu et place des 2 commerces prévus dans la précédente demande, que le projet prévoit d'étendre cette crèche au 1er étage, que cela implique la suppression du logement de 2 chambres prévu initialement ;

Considérant qu'en situation de droit avant l'octroi du PU2021-325, une crèche était déjà présente au rez-de-chaussée et que son maintien ne soulève donc pas d'objection majeure, qu'il est toutefois prévu de l'étendre au 1er étage ;

Considérant que la suppression de logement ne peut être autorisée en zone d'habitation et en zone mixte qu'à condition de permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public en application de l'article 0.12 du P.R.A.S. ;

Considérant donc que la présente demande est envisageable sur le principe ;

Considérant que 2 logements d'une chambre au 2^{ème} étage et un logement 2 chambres au 3^{ème} étage sont maintenus, qu'une certaine mixité de logement est donc garantie ;

Considérant que le gros œuvre prévu dans le PU2021-325 a déjà été réalisé au 1^{er} étage et notamment les travaux de modification de la volumétrie, que ces derniers avaient été acceptés pour la création d'un logement mais ne soulèvent pas d'objection majeure dans le cadre d'un changement de destination ;

Considérant que l'entrée de la crèche se fait via la travée de gauche, que les 2 unités du rez-de-chaussée et leur entrée sont maintenues distinctes, qu'il y a lieu de prévoir un accès pour relier ces 2 unités sans devoir passer par le hall d'entrée commun afin de ne pas y induire de nuisances, qu'en situation de fait un accès est envisageable via le local où se situe l'ascenseur et qu'il convient de rétablir ce passage où d'en créer un nouveau ;

Considérant que des travaux structurels sont à prévoir afin de créer une circulation privative pour la crèche sans emprunter la cage d'escalier des logements ;

Considérant que la nouvelle circulation interne à la crèche est créée dans la travée de gauche, qu'un escalier composé de 3 rampes et 2 paliers est prévu pour accéder au 1^{er} étage ;



Considérant qu'hormis l'intervention au niveau de la trémie d'escalier qui nécessite la suppression du plancher, l'ensemble des décors intérieurs sont maintenus comme conditionné dans la demande de permis d'urbanisme précédente (moulures, cheminées, ...);

Considérant qu'au 1^{er} étage, les cloisonnements initialement prévus (salle de bain, WC, buanderie, ...) ne seront pas réalisés, que seuls 2 sanitaires sont aménagés dans la prolongation de la trémie, qu'un espace ouvert et indifférencié est prévu, que cela se prête plus à l'aménagement d'une crèche et ne dénature pas l'immeuble ;

Considérant que la baie en façade arrière dans la travée de droite est agrandie par rapport à la première version du projet, que ces travaux structurels ne soulèvent pas d'objection majeure dès lors qu'ils permettent un plus grand éclairage naturel des locaux ;

Considérant que la crèche prévoit d'accueillir entre 25 et 28 enfants, que l'avis du Service D'Incendie et d'Aide Médicale Urgente limite la capacité d'accueil à 25 enfants, qu'il y aura lieu de s'y conformer ;

Considérant qu'il apparaît que le jardin sera utilisé et investi par la crèche, que cela pourrait engendrer des nuisances sonores en intérieur d'îlot, que ces dernières sont toutefois à des horaires précis et limitées dans le temps ;

Considérant qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures nécessaires afin de garantir la comptabilité entre la crèche et les logements aux étages (isolation acoustique, bonne gestion des lieux,...) ;

Considérant accessoirement que le plan du rez-de-chaussée n'est pas complet et qu'il y a lieu de remettre des plans qui représentent l'ensemble de la crèche ;

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

- Prévoir un passage entre les deux unités au rez-de-chaussée sans passer par le hall d'entrée commun ;
- Ne pas porter atteinte aux décors intérieurs (menuiseries, moulures, cheminées, ...);
- Remettre un plan représentant l'ensemble du rez-de-chaussée ;
- Prendre toutes les mesures nécessaires afin de garantir la comptabilité entre la crèche et les logements aux étages (isolation acoustique, bonne gestion des lieux,...) ;

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-86 : créer un logement au sous-sol de la maison unifamiliale, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het creëren van een woning in de kelder van de eengezinswoning, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en het plaatsen van een terras
Rue Africaine 20

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Sebastian Peter & Christina Scholl - Limbourg
N° dossier : PU2023-86 / 13/AFD/1900631

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023, 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 à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" »

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection du bien sis 23-25 rue Américaine (maison personnelle de l'architecte Victor Horta).

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



application de l'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)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art. 4 (profondeur)
 art.6 (toiture - lucarnes)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
 art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
 art.8 (WC)
 art.10 (superficie nette éclairante)

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

art.13 (matériaux de couverture)
 art.22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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 créer un logement au sous-sol de la maison unifamiliale, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement de 2 chambres au sous-sol de la maison unifamiliale ;
- Ouvrir et agrandir des baies ;
- Démolir l'escalier principal d'accès au sous-sol ;
- Remonter le plancher entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Couvrir la cour anglaise et l'intégrer au volume bâti ;
- Créer une lucarne en façade arrière ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 1^{er} étage ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 24/10/2023 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le bien se situe dans l'îlot délimité par les rues Américaine et Africaine et la chaussée de Charleroi, entièrement couvert par la zone de protection entourant la maison et l'atelier de l'architecte Victor Horta, classé patrimoine mondial par l'Unesco ;

Considérant que cet intérieur d'îlot est peu construit et particulièrement végétalisé ;

Considérant que le projet vise à maintenir la maison unifamiliale mais propose d'aménager un logement dépendant de cette dernière au sous-sol ;

Considérant que la cage d'escalier principale menant au sous-sol est condamnée, que la trémie est rebouchée, que l'accès à ce logement accessoire et à l'intégralité du sous-sol se fait donc via la porte latérale de service depuis l'entrée ;

Considérant que la pièce avant du sous-sol est dédiée à l'entreposage de vélos, qu'une unité technique est également cloisonnée dans cet espace ;



Considérant que l'entrée du logement se fait à partir de cet espace de cave, qu'une kitchenette est aménagée en lieu et place de l'escalier supprimé, qu'elle présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle possède une surface inférieure aux 8m² imposés (5,21m²);

Considérant qu'une porte coulissante donne accès à une première chambre dans la pièce centrale, qu'une salle de bain est cloisonnée dans cette pièce également, que la chambre s'ouvre sur le salon aménagé dans la pièce arrière (espace indifférencié), qu'elle présente toutefois une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle ne possède qu'une surface habitable de 7,85m²;

Considérant que la chambre ne dispose d'aucun éclairage naturel direct et déroge également à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette situation n'est pas acceptable;

Considérant que le WC présent dans la salle de bain présente une dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il n'est pas séparé du salon aménagé dans la pièce arrière par un sas;

Considérant que la cour anglaise est couverte pour aménager une seconde chambre, que pour atteindre une superficie suffisante d'importants travaux structurels sont nécessaires, que l'ancienne citerne est démolie pour y étendre la chambre et qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est rétablie;

Considérant que cette chambre présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle possède une hauteur sous plafond de 2,47 m, qu'elle bénéficie d'un éclairage zénithal par le biais d'un plafond vitré;

Considérant que le bien se situe en zone d'aléa d'inondation faible selon la carte de Bruxelles Environnement, que par conséquent l'aménagement de locaux destinés au séjour prolongé des personnes est difficilement envisageable au sous-sol;

Considérant que ce logement ne bénéficie d'aucune vue directe vers l'extérieur, que son enclavement ne permet pas de rencontrer le principe du bon aménagement des lieux et qu'il n'est dès lors pas acceptable;

Considérant que la note explicative précise que ce logement est bien dépendant de la maison unifamiliale et aura pour usage l'accueil de membres de la même famille, que toutefois les travaux prévus s'apparentent à la division implicite de la maison unifamiliale (privatisation des communs, entrées distinctes, ...);

Considérant qu'une porte pivotante vitrée est placée dans le hall d'entrée de la maison unifamiliale, que ce dispositif et la création de 2 entrées distinctes renforce cette division implicite;

Considérant dès lors que le logement aménagé dans le sous-sol s'apparente à une division et présente des conditions d'habitabilité très peu qualitatives, que son aménagement ne rencontre de plus pas la volonté communale et régionale de dédensification des intérieurs d'îlot;

Considérant que la porte pour accéder à la pièce avant a probablement été condamnée au vu du reportage photographique intérieur qui témoigne de la non continuité des moulures et de la plinthe;

Considérant qu'un vestiaire est aménagé à l'arrière de la cage d'escalier à la place de l'ancien accès vers le sous-sol;

Considérant que la cuisine, la salle à manger et le salon sont aménagés au rez-de-chaussée, que ces pièces sont conformes aux normes d'habitabilité, que toutefois l'aménagement de la cuisine entraîne la suppression du manteau de cheminée de la pièce avant, que ces travaux ont déjà été réalisés et sont regrettables;

Considérant qu'une suite parentale est aménagée au 1^{er} étage, que la chambre prend place dans la pièce avant, que la pièce centrale accueille un dressing et qu'un bureau et une salle de douche sont aménagés dans la pièce arrière, qu'elles sont conformes aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que 2 chambres, une salle de bain et une buanderie ont été aménagées au 2^{ème} étage, que la chambre dans la pièce avant présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est toutefois induite par la configuration des baies d'origine, qu'elle est compensée par une superficie et hauteur sous plafond généreuse et est donc acceptable;

Considérant que la chambre en façade arrière bénéficie d'un accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate du 1^{er} étage, que la baie arrière est agrandie à cet effet;

Considérant que les maisons voisines (n°18 et n°22) disposent également d'une terrasse sur la toiture plate de leur annexe, qu'elles ont toutefois toutes les deux été réalisées sans respect dans plans et impositions de leur permis respectif (PU2009-38 et PU2018-69), que leur emprise en situation de fait est donc infractionnelle (cf. reportage photographique);



Considérant que la terrasse projetée est par conséquent dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse la construction mitoyenne la plus profonde et la moins profonde de plus de 3m, que son aménagement nécessiterait des rehausses importantes des murs de clôture mitoyens afin de limiter les vues problématiques vers les propriétés voisines ;

Considérant qu'une dernière chambre est aménagée sous les combles, que l'escalier est prolongé jusqu'à cet étage et qu'une trémie importante est réalisée ;

Considérant qu'afin de parvenir à des normes d'habitabilité conformes, une lucarne est construite en versant arrière, que celle-ci présente une volumétrie très importante induisant une dérogation à l'article 6 (toiture), que cette construction supplémentaire rompt la continuité architecturale des toitures de cet intérieur d'îlot homogène ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade avant par l'intérieur, qu'il y a lieu de s'assurer que ces travaux ne portent pas atteinte aux décors intérieurs ;

Considérant qu'en façade arrière l'isolation se fait par l'extérieur, que cela entraîne une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que cette surépaisseur dépasse la construction la plus profonde, que toutefois l'impact est minime et que l'isolation permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que les menuiseries représentées en façade avant ne correspondent pas aux menuiseries présentes en situation de fait, que la représentation est peu précise ;

Considérant que les 2 double fenêtres de toiture sont placées en versant avant, que ces dernières dérogent à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » dès lors qu'elles ne sont pas alignées sur les baies des étages inférieurs ;

Considérant que des panneaux solaires sont également placés sur le toit de la lucarne et sur le versant avant de la toiture en dérogation à l'article 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'ils n'ont toutefois pas d'impact sensible sur l'espace public, ne nuisent pas à l'aspect architectural de la façade, qu'ils s'inscrivent dans une volonté de produire de l'énergie renouvelable et qu'ils sont dès lors acceptables ;

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

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-88 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à snack, la façade, placer des enseignes et placer une hotte / het wijzigen van het gebruik van de commerciële gelijkvloers, de gevel, het plaatsen van uithangborden en het plaatsen van een afzuigkap
Rue de l'Hôtel des Monnaies 192

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Djalel Marir
N° dossier : PU2022-88 / 13/XFD/1837554

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

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



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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
art. 6 (Installations techniques)

Règlement régional d'urbanisme, titre VI :
art. 36 (enseigne ou publicité associé à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon)

Règlement Communal sur les Bâtisses :
art. 46A (Enseignes et publicités)
art. 62 (souches de cheminées)

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 en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que 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 41 place Louis Morichar, le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à snack, la façade, placer des enseignes et placer une hotte et plus précisément :

- Changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens à snack ;
- Modifier le châssis de la vitrine commerciale ;
- Modifier la porte du commerce ;
- Modifier la porte d'entrée du logement ;
- Placer un caisson à volets à la vitrine commerciale ;
- Peindre la façade du rez-de-chaussée ;
- Placer des enseignes ;
- Placer une hotte non domestique ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 1 réaction a été introduite portant sur :

- La trop faible hauteur du conduit d'évacuation de la hotte ne permettant pas d'évacuer les odeurs et fumées vu la présence en façade arrière d'un bâtiment très élevé au n°200 de la chaussée de Waterloo ;
- La nécessité d'encadrer les bruits et les vibrations que peut induire le placement de la hotte non domestique ;

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

Vu l'absence de l'avis de Bruxelles Mobilité à ce jour ;

Considérant que la demande vise à régulariser une situation existante ;

Considérant la situation du bien en liseré de noyau commercial du PRAS, à côté d'un pôle commercial important (barrière de Saint-Gilles) présentant de nombreux autres établissements de ce type, que le changement d'utilisation en snack est compatible avec les prescriptions de la zone d'habitation ;

Considérant toutefois 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, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...);

Considérant que la taille du commerce est réduite et que les aménagements ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant cependant que l'activité nécessite le placement d'une hotte non domestique, que le dispositif déjà placé présente une dérogation à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses en ce que le conduit d'extraction présente une hauteur insuffisante en vue de l'évacuation des fumées, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses et de le prolonger à une hauteur de 2,20m au-delà de la corniche de la façade arrière ;



Considérant que le moteur assurant l'extraction des fumées est placé sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu de la densité du contexte bâti, l'implantation de ce dispositif augmente les potentielles nuisances sonores au sein de l'intérieur d'ilot et qu'il convient dès lors de prévoir son positionnement à l'intérieur du volume bâti ;

Considérant que la façade existante de l'ensemble du rez-de-chaussée a subi de nombreuses modifications portant atteinte à son expression architecturale ;

Considérant en effet que la vitrine a été remplacée par un châssis en PVC sans respect des divisions d'origine en dérogation à l'article 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que la porte d'entrée du commerce et celle du logement dérogent aux articles 15 et 16 dudit Règlement pour les mêmes raisons ;

Considérant que l'appauvrissement de la façade est accentué par la présence d'une enseigne au niveau de l'allège de la vitrine commerciale surchargeant visuellement la composition de la façade, qu'un caisson à volets a également été placé en partie supérieure de la vitrine, que ce dernier présente une saillie importante et tend à alourdir l'expression de la vitrine ;

Considérant que la mise en peinture de teinte noire pour tout le rez-de-chaussée induit une scission abrupte avec l'expression des étages et ne permet pas la lecture des éléments de décors architectoniques présents au rez-de-chaussée ;

Considérant que les photographies fournies laissent apercevoir la mise en peinture de teinte noire des éléments du soubassement en pierre bleue ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir entièrement l'expression de la façade en décapant les éléments en pierre bleue, en prévoyant la suppression de l'enseigne, un soubassement en pierre bleue, une teinte de parement claire, des menuiseries en bois s'inspirant des vitrines d'origine présentes dans le quartier (imposte vitrée, partie inférieure pleine sous la forme de panneaux en bois moulurés,...) et un caisson à volets invisible ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire à la façade déroge à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses en ce qu'elle s'implante à moins d'un mètre de la limite mitoyenne de droite et à l'article 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle s'implante à moins de 50cm de ladite limite et qu'il y a lieu de revoir son positionnement en vue de se conformer auxdits règlements ;

Considérant également les dimensions importantes de l'enseigne parallèle en partie supérieure du rez-de-chaussée, qu'une réduction de son emprise en s'alignant à la baie de la vitrine et en diminuant sa hauteur permettrait d'alléger son expression ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'aide médicale urgente à condition de :

- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour le conduit d'évacuation de la hotte non domestique et prévoir le placement du moteur à l'intérieur du volume bâti ;
- Prévoir un caisson à volets pour la vitrine invisible depuis l'espace public, se conformer à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses et à l'article 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme pour l'enseigne perpendiculaire, limiter l'emprise de l'enseigne parallèle à la largeur de la baie de la vitrine et en réduire la hauteur ;
- Prévoir un parement de teinte claire et un soubassement en pierre bleue naturelle au rez-de-chaussée ;
- Prévoir une porte d'entrée des logements en bois respectant strictement les caractéristiques d'origine et proposer une amélioration de l'expression de la vitrine en prévoyant une porte d'entrée et une vitrine en bois s'inspirant des vitrines commerciales d'origine (imposte vitrée, partie inférieure pleine sous la forme de panneaux en bois moulurés,...) ;

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

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-47 : changer l'utilisation du commerce de biens en commerce de service (coiffeur) au rez-de-chaussée et l'agrandir en changeant la destination d'une partie du logement attenant à l'arrière, modifier la façade et les aménagements extérieurs et réaliser des travaux structurels / de uitbreiding van het handel op de begane grond met verandering van de commerciële bestemming van een deel van de woning aan de achterzijde, het wijzigen van het gebruik van het handel tot dienstenhandel (kapsalon), het wijzigen van de gevel en van de buiteninrichtingen en de uitvoering van structurele werken
Avenue Jean Volders 14A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Grégory Meulemans
N° dossier : PU2023-47 / 13/AFD/1895704

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 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 : zone de protection du bien classé sis Eglise Saint-Gilles

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

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

application de l'art. 207 §1.a14 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))

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
art.4 (profondeur de la construction)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis Eglise Saint-Gilles ;

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 : commerce de biens avec logement attenant au rez-de-chaussée, logement du concierge à l'entresol, 1 logement par étage du 1^{er} au 4^e étage ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-78/07 dressé le 29/10/2007 pour :

- Le changement de destination d'un commerce de biens meubles en commerce de fourniture de services dans un liseré de noyau commercial ;
- Le changement d'affectation partiel du rez-de-chaussée (une partie du logement du rez est incluse au salon de coiffure) ;
- La suppression d'un mur porteur ;
- La construction d'une annexe dans l'arrière-cour ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-193) visant à changer la destination du rez-de-chaussée commercial, construire une annexe, effectuer des travaux structurels intérieurs et placer une enseigne et un caisson à volet, quand l'absence de dépôt de documents manquants dans les délais impartis, ce permis a été classé sans suite ;



Considérant que la présente demande vise à changer l'utilisation du commerce de biens en commerce de service (coiffeur) au rez-de-chaussée et l'agrandir en changeant la destination d'une partie du logement attenant à l'arrière, modifier la façade et les aménagements extérieurs et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Aménager un coiffeur au rez-de-chaussée et l'agrandir dans la pièce arrière ;
- Modifier la teinte de la vitrine et le dessin des portes d'entrée ;
- Agrandir la baie dans le mur porteur central du commerce ;
- Ouvrir le mur entre les 2 pièces de l'annexe arrière ;
- Construire une mezzanine pour le commerce et un escalier y donnant accès ;
- Construire un mur au fond de la cour dans l'alignement de la façade arrière de l'annexe ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- Les nuisances sonores que pourrait induire la construction de la mezzanine et la cuisine qui y est prévue sur le logement du 1^{er} étage de par sa proximité avec le plancher ;
- La difficulté de l'aménagement de locaux WC tel que prévu dans les plans vu la mise à l'égout et la structure des caves situées en dessous ;
- Le caractère original des fenêtres situées sur la partie "cour" méritant d'être respecté ;
- La dénomination peu claire de la "Façade arrière" en ce qu'il n'est pas précisé s'il s'agit de la partie latérale qui donne sur la cour ou de la façade arrière qui donne sur le jardin ;
- L'absence d'information quant à la ventilation et aux extractions prévues pour les 2 unités ;
- L'absence de précision quant à la manière dont l'espace "rangement avec toiture" qui se trouve au fond de l'actuelle cour sera transformé ou modifié ;
- L'absence de précision quant à l'accès à la cour et s'il s'agit d'un espace partagé entre le commerce et le logement ;

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

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 26/10/2023 (il y aurait lieu d'harmoniser la teinte des menuiseries du rez-de-chaussée) ;

Considérant que les plans du permis de construction de l'immeuble ne correspondent pas à la réalité bâtie, que ce dernier a vraisemblablement été construit en miroir (cage d'escalier à gauche) ;

Considérant que le dessin des 2 portes d'entrée ne correspond pas non plus à celui des archives, qu'il s'agit toutefois des portes d'origine ;

Considérant qu'une teinte blanche est prévue pour la porte d'entrée du commerce, du bois naturel pour la vitrine et une teinte bleue foncée pour la porte des logements, que cette multiplication des teintes rompt l'harmonie architecturale de la façade et qu'il y aurait lieu de retrouver une même teinte pour les menuiseries du rez-de-chaussée ;

Considérant que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial afin d'y aménager un espace de coiffeur est conforme aux prescriptions de la zone et ne soulève pas d'objection ;

Considérant la superficie très restreinte du commerce existant, que son agrandissement dans la pièce arrière permet de lui offrir une surface d'exploitation plus qualitative et adaptée à l'artère commerçante dans laquelle il s'implante et est conforme à la condition 7 de la prescription générale 0.12 du PRAS en ce que l'extension permet, au rez-de-chaussée, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial ;

Considérant toutefois que l'agrandissement du commerce supprime la pièce de séjour du logement existant située en façade arrière du bâtiment avant, que le logement qui en résulte est mono-orienté sur la cour, que cette dernière offre un dégagement visuel très réduit ;

Considérant également la présence d'un bâtiment de très grande hauteur sur la parcelle mitoyenne accentuant l'enclavement de la cour ;

Considérant dès lors l'habitabilité peu acceptable du logement projeté en terme de vues, de luminosité et d'espace de vie ;

Considérant que la construction de la mezzanine au-dessus de la pièce arrière du commerce induit des hauteurs très insuffisantes en-dessous et au-dessus de cette dernière rendant les espaces peu exploitables et portant atteinte à la qualité spatiale des locaux, que la prolongation du commerce dans les pièces arrière de l'annexe afin d'y aménager des locaux accessoires serait plus adaptée ;

Considérant qu'un petit espace extérieur est prévu pour le commerce, que la présence d'une porte-fenêtre vitrée permet un éclairage traversant des locaux ;



Considérant que la prévision du bac planté tend à limiter légèrement la perte d'intimité vers les pièces de vie du logement, que la présence d'une différence de niveau entre l'espace extérieur du commerce et la cour du logement induit toutefois des vues plongeantes problématiques ;

Considérant qu'un mur de clôture ne figurant pas sur les plans d'archives a été bâti au fond de la cour dans le prolongement de la façade arrière de l'annexe, que sa construction déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le reportage photo fourni témoigne de son ancienneté, que cette construction permet de séparer l'espace de cour dédié au logement du rez-de-chaussée de la zone de cours et jardins existante au-delà de l'annexe et accessible depuis le logement de l'entresol ;

Considérant cependant l'absence de précision quant à l'aspect du mur de clôture résultant de la démolition du petit volume de rangement présent dans la cour ;

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 en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas, en l'état, au bon aménagement des lieux ;

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme FD2023-8 : Réaménager de façade à façade de l'avenue du Parc entre la Barrière de Saint-Gilles et la place Rochefort dans le cadre du Contrat de Renovation Urbain 4. / Herinrichten van de Parklaan, van gevel tot gevel, tussen de Bareel van Sint -Gilles en de Rochefortplaats in het kader van het Stadsvernieuwingscontract 4.
Avenue du Parc

Demandeur / Aanvrager : Service Public Régional de Bruxelles (SPRB)
N° dossier : FD2023-8 / 13/PFD/1903271

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2023 au 23/10/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

538 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Contexte

Considérant que le périmètre du projet se trouve en axes structurants, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre des biens classés suivants :

- Ancienne charcuterie par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/02/2011;
- Immeuble de rapport De Beck par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 08/05/2008

Considérant que, à la carte 4 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) relative aux « espaces publics et rénovation urbaine », le périmètre projeté se situe :

- Zone de revitalisation urbaine 2016.
- Noyau d'identité locale existant.

Considérant que, à la carte 6 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) relative aux « réseaux structurants de mobilité », le périmètre projeté se situe en :

- Réseau de transport en commun de haute capacité : Ligne de TC de haute capacité existante.

Objet

Considérant que la présente demande vise à réaménager complètement l'avenue du Parc dans le cadre du Contrat de Renovation Urbaine 4 « Avenue du Roi » ; qu'en complément à cette rénovation, est pris en compte



aussi le réaménagement de la Barrière de Saint-Gilles ; que dans le cadre de ce projet, dans l'avenue Paul Dejean côté impair, un aménagement d'arrêt de tram sera réalisé également mais aussi un arrêt de bus dans la chaussée de Waterloo vers ville côté impair et un arrêt de bus dans la rue de l'Hôtel des Monnaies côté pair ;

Procédure

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique pour le motif suivant :

- En application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun.

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- En application de l'article 175/20 du COBAT, et du point 19 de son annexe B : travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant.

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- En application de l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans la zone de protection d'un bien classé, les actes et travaux objet de la demande modifient les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci.

A huis-clos, les membres émettent l'avis suivant :

REPORT D'AVIS dans l'attente de la réception d'avis d'instances et de l'analyse des réactions émises dans le cadre de l'enquête publique