



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 24 octobre 2023
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 24 oktober 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 : Mr Aiad

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Mr Moeneclay

**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 PU2022-280 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à salon de thé, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het gebruik van de commerciële bagane grond van winkel naar thésalon, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue de l'Eglise Saint-Gilles 3</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : HENREC - S.A. (Mestdagh) 21/02/2023</p>
Point 3. 09:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-281 : modifier le nombre de logements, modifier le volume construit et la façade avant avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal van de woningen, het wijzigen van het gebouwde volume en de voorgevel met inrichting van structurele werken : Rue de la Victoire 171</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : IMMO SCHOONEJANS 07/02/2023</p>
Point 4. 10:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-267 : changer la destination des bureaux et atelier en logements avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de kantoren en ateliers in woningen met uitvoering van structurele werken en het wijzigen van het volume en de gevel : Rue Théodore Verhaegen 86</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Hafida El Bouzid</p>
Point 5. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-37 : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec modification du volume et de la façade et réaliser des travaux structurels / het uitbreiden van de woning van de gelijkvloerse verdieping naar de kelder, het wijzigen van het volume en de gevel en het uitvoeren van structurele werken : Rue d'Andenne 68</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Léo & Elisa Ysebaert - Geeroms</p>
Point 6. 11:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-261 : modifier la destination d'un rez-de-chaussée commercial pour y prolonger le logement unifamilial, les aménagements intérieurs et la façade / de uitbreiding van het woning tot het gelijkvloers met verandering van de commerciële bestemming, het wijzigen van de binneninrichtingen en van de voorgevel : Rue de Mérode 205</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Aquilino de Manuel Carmona 27/09/2022</p>
Point 7. 12:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-62 : changer l'utilisation du magasin de droite au rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol en restaurant avec placement d'une hotte non domestique, couvrir la cour et modifier les façades / de verandering van het gebruik van de rechtswinkel op de begane grond en van een deel van de kelder tot restaurant met het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap, de bedekking van de binnenplaats en het wijzigen van de gevels : Place de Bethléem 1</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Nora Bafrouri</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-138 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het plaatsen van een terras : Chaussée de Waterloo 81</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Anne Pintus</p>



<p>Point 9. 13:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-148 : modifier le volume de toiture, les aménagements intérieurs du duplex supérieur avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het dak volume en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van de bovenste duplex en de inrichting van een terras : Rue de la Victoire 46</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Joseph Moghnie</p>
<p>Point 10. 14:20</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-239 : placer une installation fixe autour de la terrasse modifiant l'aspect extérieur du bien / het plaatsen van een vaste installatie rond het terras die het exterieur van het pand wijzigt : Chaussée de Charleroi 48</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Bxl Immo Deluxe</p>
<p>Point 11. 14:45</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-184 : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, en het plaatsen van terrassen : Rue Defacqz 69</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Kimberley Finance - S.P.R.L. (Barnoin) 06/12/2022</p>
<p>Point 12. 15:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-160 : placer 5 panneaux capteurs solaires et une fenêtre de toit sur le versant avant de la toiture / installer 5 zonnecollectorpanelen en een dakraam op de voorste helling van het dak : Rue Henri Wafelaerts 60</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Gerardo Marra</p>
<p>Point 13. 15:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-91 : modifier les fenêtres des caves / het wijzigen van de kelderramen : Rue Garibaldi 31</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Françoise Vogeleer Architecte - S.P.R.L.</p>
<p>Point 14. 15:50</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-119 : modifier les baies de la façade arrière de l'immeuble / het wijzigen van de openingen van de achtergevel van het gebouw : Rue Gustave Defnet 18</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur David Delruelle</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 PU2022-280 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à salon de thé, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het gebruik van de commerciële bagane grond van winkel naar thésalon, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Rue de l'Eglise Saint-Gilles 3

Demander / Aanvrager : HENREC - S.A. (Mestdagh)
N° dossier : PU2022-280 / 13/AFD/1861884

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres 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 : biens classés sis Eglise Saint-Gilles et Maison Art Nouveau n°20-20A Chaussée de Forest

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

application de la prescription particulière 3.5.1° 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)

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))

Dérogations :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.5 (hauteur de la façade avant)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : deux immeubles unifiés de 4 logements et commerce avec bureau au rez-de-chaussée ;



Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à salon de thé, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Ouvrir de nouvelles baies intérieures au rez-de-chaussée (n°1) ;
- Ouvrir une baie dans le mur mitoyen entre les deux immeubles (n°1 et n°3) ;
- Supprimer des murs porteurs aux étages (n°1) ;
- Construire un nouvel escalier menant aux caves (n°1) ;
- Ouvrir des baies en façade arrière (n°1) ;
- Rehausser de 3 niveaux le volume de la cour (n°1) ;
- Rehausser le volume de droite (côté chaussée de Forest) ;
- Construire une lucarne au versant arrière (n°1) ;
- Modifier la porte d'entrée aux logements (n°3) ;
- Modifier le parement, les baies, la porte d'entrée, le soubassement et les vitrines du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 21/02/2023 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2023 au 06/02/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- *L'intérêt patrimonial des façades des immeubles concernés par la demande, le caractère aveugle de la nouvelle façade de l'extension (chaussée de Forest), l'impossibilité d'utilisation des locaux vélo dans le projet et le respect de la création de logements conventionnés suite à l'achat de l'immeuble ;*

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

Considérant que la demande vise à réunir les espaces au rez-de-chaussée des immeubles n°1 et 3 de la rue de l'Eglise de Saint-Gilles, qu'au vu de la configuration spatiale des deux espaces, de leur destination commerciale existante (situation légale) et de leur expression commerciale existante au niveau des façades avant, une telle liaison est envisageable et permet une meilleure exploitation commerciale, notamment pour l'unité du 3 rue de l'Eglise de très petite dimension ;

Considérant que cet espace de commerce est situé sur un angle de deux voiries et sans ouverture sur l'intérieur d'îlot, le long d'une voirie fortement fréquentée, face à un espace public (Square Jacques Frank), des arrêts de transports en commun et proche des pôles commerciaux (place Bethleem et avenue Jean Volders) ;

Considérant que la modification d'utilisation du rez-de-chaussée de magasin à salon de thé est envisageable, qu'elle bénéficie aux habitants et au quartier, et est donc compatible avec l'affectation de la zone mixte, conforme à la prescription 3. 5. 3° du PRAS ;

Considérant que l'utilisation en tant que telle ne soulève pas d'objection majeure pour autant que toutes les mesures soient prises afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, gestion des déchets, ...);

Considérant cependant que la configuration intérieure des studios ne présente pas une disposition spatiale indifférenciée de l'espace de séjour (séjour, chambre et cuisine dans un même espace) et que cela engendre des dérogations importantes au titre II du RRU (art 3, 8 et 10) ;

Considérant également que la création de 3 unités de logement dans cet immeuble présente une densité d'occupation trop importante ;

Considérant que l'aménagement de ces 3 logements engendre la création d'un volume supplémentaire à l'arrière et à chaque niveau pour accueillir des espaces sanitaires, que ce volume déroge aux articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il excède de plus de 3m la construction voisine la moins profonde et la moins haute mais qu'un tel volume reste acceptable car il contribue à l'amélioration de l'aménagement intérieur des logements proposés, que le volume fait face à l'entrepôt en intérieur d'îlot et que la parcelle en situation légale est déjà entièrement bâtie ;

Considérant cependant que l'ajout de ce nouveau volume doit être compensé par la végétalisation des toitures plates du projet en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales dans ces parcelles entièrement bâties ;

Considérant que la construction d'une lucarne au versant arrière de la toiture pour la deuxième chambre à coucher du dernier logement du bâtiment d'angle permet une amélioration notable de l'habitabilité de la pièce, que ce nouveau volume n'est pas perceptible depuis l'espace public et que par conséquent il est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de l'escalier principal existant interne à l'immeuble en vue de l'exporter au niveau du bâtiment de droite n°30 de la chaussée de Forest, que cette modification engendre une



rehausse de ce bâtiment voisin dérogeant aux articles 5 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur de la façade et de la toiture excède celle de la construction voisine la plus basse (7,25m>3m) ;

Considérant que les dérogations pour cette rehausse est acceptable car le volume permet d'offrir une circulation verticale (escalier) confortable aux 3 logements proposés et que cette rehausse vient s'aligner au front bâti du bâtiment d'angle existant ;

Considérant néanmoins que ce nouveau volume proposé ne s'intègre pas aux façades environnantes, que l'enseigne du commerce voisin et son bardage cosmétique ne constituent pas une expression pérenne et qualitative pour la façade d'un volume supplémentaire et qu'il y a lieu de revoir la composition de sa façade à rue ;

Considérant que la modification de la façade du rez-de-chaussée du bâtiment d'angle constitue une situation existante mais que cette dernière appauvrit l'expression de l'immeuble en ce que les dimensions de baies réalisées, leur disposition et le parement appliqué altère la composition de la façade ;

Considérant par conséquent qu'une modification s'inspirant de la dernière situation légale (PU 1983) pour cette façade serait une meilleure option en vue de retrouver une expression qualitative de ce rez-de-chaussée ;

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:

- Ne prévoir que 2 logements au 3 rue de l'Eglise (1 studio non différencié au 1er étage et 1 duplex aux 2e et 3e étages)
- Revoir l'offre en stationnement vélos de manière à obtenir 15 emplacements avec un minimum de 2m² par emplacement ;
- Revoir l'expression de la façade à rue pour la rehausse du volume de la cage d'escalier du bâtiment d'angle (1 rue de l'Eglise) et ce en cohérence avec l'ensemble de la façade chaussée de Forest incluant le supermarché ;
- Revoir la façade du rez-de-chaussée du bâtiment n°1 rue de l'église de Saint-Gilles en s'inspirant de la situation d'origine ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Proposer une amélioration en termes de gestion des eaux pluviales (végétalisation de toitures) ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre aux actes d'instruction, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence - annexe I, statistique et proposition PEB - et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

Vu la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (courrier au demandeur et à l'architecte du 24/02/2023) ;

Vu les plans modifiés datés du 15/04/2023 et déposés en date du 10/05/2023, tendant à répondre aux conditions de la commission de concertation ;

Considérant que les plans modifiés nécessitent de repasser par des actes d'instruction ;

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

- Aménager un studio et un duplex de 2 chambres dans l'immeuble du n°3 de la rue de l'Eglise de Saint-Gilles ;
- Agrandir les 3 logements de 3 chambres de l'immeuble n° 1 de la rue de l'Eglise de Saint-Gilles ;
- Aménager un salon de thé au rez-de-chaussée des immeubles n°1e et n°3 de la rue de l'Eglise de Saint-Gilles ;
- Ouvrir des baies au rez-de-chaussée ;
- Ouvrir une baie entre les immeubles n°1 et n°3 ;
- Construire un nouvel escalier vers les caves ;
- Ouvrir des baies en façade arrière de l'immeuble n°1 ;
- Modifier les baies de la façade au rez-de-chaussée ;
- Rehausser de 3 niveaux le volume de la cour ;
- Rehausser le n°28 de la chaussée de Forest ;
- Construire une lucarne pour la 2^e chambre du logement supérieur du bâtiment n°1 ;
- Modifier la porte d'entrée au n°3 ;
- Modifier le parement du rez-de-chaussée du n°1 ;
- Unifier le parement de façade du n°3 ;
- Modifier les baies du rez-de-chaussée au n°1 ;
- Modifier la porte au rez-de-chaussée du n°1 ;



- Modifier les soubassements ;
- Modifier les châssis des vitrines ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- La perte de rythme et d'échelle de lecture caractéristique du style néoclassique due au nouveau traitement des façades au rez-de-chaussée ;
- L'effet postiche des façades au rez-de-chaussée induit par leur traitement uniforme et l'alignement de leurs baies ;
- L'expression monotone et peu commerciale due à la répétition et à la taille des baies sur la façade du n°1 de la rue de l'Eglise ;
- Le caractère sombre et lourd induit par l'expression de la pierre bleue sur l'ensemble des façades au rez-de-chaussée ;
- L'expression incongrue de la rehausse au-dessus du bâtiment n°30 de la chaussée de Forest ;
- La difficulté d'accès aux vélos cargo et à l'espace de stationnement prévu au rez-de-chaussée de l'immeuble n° de l'Eglise de Saint-Gilles ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/10/2023 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 06/10/2023 ;

Considérant que les coupes projetées fournies présentent la végétalisation des toitures plates des annexes, que cette modification répond à la condition de la commission de concertation précédente en ce qu'elle rencontre la volonté communale et régionale en matière d'embellissement d'intérieur d'îlot et de gestion des eaux pluviales ;

Considérant cependant que la végétalisation de ces toitures n'est pas indiquée dans les plans projetés et qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant que le nombre et la répartition des logements au sein de l'immeuble au n°3 de la rue de l'Eglise de Saint-Gilles ont été revus en vue de l'aménagement d'un studio au 1^{er} étage et d'un duplex de deux chambres aux étages supérieurs ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage maintient une configuration différenciant les espaces et ne peut dès lors pas être considéré comme un studio, qu'il présente dès lors toujours des dérogations au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (art. 3, 8, 10), que les remarques de la commission de concertation précédente sont toujours d'actualité ;

Considérant que le logement supérieur présente une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la chambre principale n'offre pas une superficie suffisante ($13,3\text{m}^2 < 14\text{m}^2$), que la dérogation est toutefois acceptable en ce qu'elle découle de la configuration spatiale inhérente à l'immeuble (2 pièces en enfilade) et en ce que la dérogation est compensée par une hauteur sous plafond généreuse et par la présence d'une chambre à coucher secondaire disposant d'une superficie supérieure à la norme ;

Considérant que la chambre secondaire présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois relativement faible et ne tend pas à nuire à l'habitabilité de la pièce possédant des dimensions généreuses ;

Considérant que l'offre en stationnement prévue pour les vélos a été augmentée mais que l'espace prévu au rez-de-chaussée de l'immeuble n°3 ne permet pas un accès aisé aux vélos de grande taille (type cargo) en ce que le virage à 90° rend la manœuvre d'accès très difficile ;

Considérant que l'expression de la façade de la rehausse prévue pour la circulation au n°30 de la chaussée de Forest a été revue sous la forme d'une baie vitrée en supprimant une partie du bardage de la façade, que cette proposition présente une composition disparate rendant la lecture des bâtiments difficiles et ne s'intégrant pas de manière harmonieuse ;

Considérant qu'un retrait du volume des circulations par rapport à la façade permettrait de diminuer sa visibilité depuis l'espace public et l'altération des volumes construits à front de rue ;

Considérant que le retrait du volume permettrait également d'agrandir le local pour les vélos du rez-de-chaussée afin de pouvoir y entreposer des vélos cargo ;

Considérant que l'expression des façades au rez-de-chaussée a également été revue mais que l'uniformisation de ces dernières par un seul traitement fait disparaître le rythme présent à tous les rez-de-chaussée de la rue de l'Eglise de Saint-Gilles et ne correspond pas à l'esthétique néoclassique de l'architecture de l'ensemble ;



Considérant de plus que le parement en pierre bleue pour ces façades au rez-de-chaussée présente une tonalité trop sombre alourdissant l'expression des bâtiments et créant une scission trop accentuée avec les étages supérieurs, qu'il y aurait lieu d'y retrouver un enduit et un soubassement en pierre bleue ;

Considérant que ces remarques rejoignent également l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites du 06/10/2023 ;

Considérant qu'au vu de la qualité patrimoniale des éléments composant la façade du n°3 de la rue de l'Eglise, il y a lieu de s'assurer de leur maintien et d'y prévoir des menuiseries conformes aux caractéristiques d'origine ;

Considérant enfin que les châssis du dernier étage ne respectent pas le cintrage des baies, qu'il y a lieu de se conformer aux caractéristiques d'origine ;

Considérant accessoirement que les plans fournis ne mentionnent pas 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 aménagement indifférencié pour les pièces habitables pour le studio du 1^{er} étage au bâtiment n°3 de la rue de l'Eglise de Saint-Gilles ;
- Représenter en plan toutes les toitures végétalisées extensives ;
- Prévoir un recul du volume des circulations verticales par rapport au front de la rue en agrandissant le local vélos en conséquence et en supprimant la modification de la façade côté Chaussée de Forest ;
- Prévoir un parement de teinte claire sur l'ensemble du rez-de-chaussée et un soubassement en pierre bleue reprenant la hauteur d'origine ;
- Prévoir des châssis conformes aux caractéristiques d'origine aux étages (respect du cintrage des baies) ;
- Maintenir l'ensemble des éléments d'origine pour la façade de l'immeuble du n°3 de la rue de l'Eglise de Saint-Gilles et y prévoir des menuiseries (porte d'entrée, vitrine et châssis) conformes aux caractéristiques d'origine ;
- 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 Bourgmestres et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-281 : modifier le nombre de logements, modifier le volume construit et la façade avant avec réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal van de woningen, het wijzigen van het gebouwde volume en de voorgevel met inrichting van structurele werken
Rue de la Victoire 171

Demandeur / Aanvrager : IMMO SCHOONEJANS
N° dossier : PU2022-281 / 13/AFD/1861901

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023, 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

Zone de protection : /

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



application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Dérogations :

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)
 art. 8 (WC)

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 qu'en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce (pharmacie) au rez-de-chaussée, 1 logement unifamilial aux étages du n°169 et 1 logement unifamilial aux étages du n°171 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre de logements, modifier le volume construit et la façade avant avec réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial aux étages du n°169 en 3 studios ;
- Diviser le logement unifamilial aux étages du n°171 en 3 studios ;
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture du n°171 ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant et supprimer le balcon au 1er étage du n°171 ;
- Réaliser des travaux structurels : agrandissement de baies dans les murs porteurs au rez-de-chaussée, création d'un passage entre les cages d'escalier des deux immeubles au 1er étage, construction de mezzanines sous combles ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 07/02/2023 libellé comme suit :

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/01/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le dossier comporte des éléments relatifs à l'ancienneté des unités de logements, que ces derniers ne permettent toutefois pas de les avaliser (seuls 2 compteurs gaz étaient présent en 2000) ;

Considérant que la note explicative et le formulaire d'annexe I fournis précisent que le projet vise à régulariser la division des immeubles en 6 studios, que la plupart des aménagements proposés ne s'apparentent toutefois pas à des espaces indifférenciés (chambre des logements du 1er et 2e étages séparée du séjour par une baie de la dimension d'une porte) ;

Considérant dès lors que les logements des 1er et 2e étages doivent être considérés comme des logements de 1 chambre, que ceux-ci présentent de nombreuses et systématiques dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme témoignant de leur mauvaise habitabilité et plus précisément aux article 3 (superficie minimale) pour les séjours des logements de droite et pour les chambres des 4 logements, article 8 (WC) pour les dimensions du local WC et l'absence de sas entre le séjour et le WC des 4 logements, article 10 (éclairage) pour les séjours des 4 logements ;

Considérant que les 2 studios en duplex sur les 3e et 4e étages présentent également des dérogations aux articles 8 (WC) pour les dimensions de leur local WC et 4 (hauteur sous plafond) pour le salon du logement de droite et les « coins chambres » des 2 logements en mezzanine ;

Considérant que la lucarne construite en versant arrière de la toiture au n°171 n'offre une hauteur sous plafond que de 2,14m et ne va pas dans le sens de l'amélioration de l'habitabilité du logement, que cette construction supplémentaire n'est dès lors pas justifiée ;

Considérant l'absence d'information quant à la destination des caves du sous-sol, qu'aucun local de rangement commun pour les vélos ni aucune cave privative ne semblent prévus pour un immeuble de 6 logements, que cette situation ne répond pas au bon aménagement de lieux ;

Considérant que tous les logements sont de petite taille, qu'aucune mixité n'est proposée au sein de l'immeuble, que les travaux réalisés ne vont dès lors pas dans le sens de l'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;



Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par du PVC blanc sans respect du cintrage et des proportions des menuiseries d'origine, que le balcon et la porte-fenêtre au 1^{er} étage du n°171 ont été supprimés ;

Considérant qu'aucune amélioration de la façade n'est proposée, que ces modifications portent atteinte au patrimoine architectural des 2 immeubles et ne sont pas acceptables ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et de 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 au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 04/08/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre de logements, modifier le volume construit et la façade avant avec réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial aux étages du n°169 en 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage et 1 logement de 2 chambres aux 2^e, 3^e étages et combles ;
- Diviser le logement unifamilial aux étages du n°171 en 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage et 1 logement de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture du n°171 ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant et supprimer le balcon au 1^{er} étage du n°171 ;
- Réaliser des travaux structurels : agrandissement de baies dans les murs porteurs au rez-de-chaussée, création d'un passage entre les cages d'escalier des deux immeubles au 1^{er} étage ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/09/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que par rapport à la version précédente du projet, le nombre de logements au sein des 2 immeubles a été réduit de 6 à 4, que 2 logements de plusieurs chambres sont proposés, que cette modification permet de rencontrer la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que la réduction de la densité de l'immeuble permet de supprimer certaines dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les 2 logements de 1 chambre qui s'implantent au 1^{er} étage présentent une configuration identique, que les séjours et les chambres dérogent à l'article 3 (superficie) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation pour les séjours est toutefois très faible (27 et 27,5m²) et compensée par des hauteurs sous plafond très généreuses et des aménagements rationnels ;

Considérant que les chambres présentent une dérogation plus importante (11,25m² et 12,40m²), que l'aménagement des logements en espaces indifférenciés n'améliorerait toutefois pas leurs conditions d'habitabilité, que l'aménagement d'une chambre séparée est préférable ;

Considérant que les séjours des 2 logements du n°169 et le séjour du logement supérieur du n°171 présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations sont toutefois relativement faibles et découlent de la configuration des baies d'origine, que la qualité spatiale des séjours les rend acceptables ;

Considérant que les WC de chacun des 4 logements ne disposent pas de dimensions suffisantes pour satisfaire à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que ceux-ci sont toutefois praticables et bien implantés, que leur agrandissement se ferait au détriment de la superficie des chambres ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir une porte entre les WC et les séjours au 1^{er} étage afin d'atténuer la dérogation ;

Considérant que la lucarne construite en versant arrière de la toiture au n°171 est maintenue et n'offre une hauteur sous plafond que de 2,14m dans la chambre concernée, que la démolition de la mezzanine permet toutefois d'offrir une hauteur sous plafond généreuse sur le reste de la surface de la chambre et rend la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme acceptable ;

Considérant que la dérogation pour la hauteur sous plafond des chambres aménagées au 3^e étage du n°169 est très faible (2,49m), que le maintien d'un espace de grenier est dès lors envisageable sans porter atteinte à leur habitabilité ;



Considérant que 7 caves sont prévues au sous-sol, qu'il y aurait toutefois lieu de préciser leur appartenance, de prévoir un local de rangement privatif par logement et un local de rangement commun de taille généreuse permettant l'entreposage de vélos et poussettes ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par du PVC blanc sans respect du cintrage et des proportions des menuiseries d'origine, que le balcon et la porte-fenêtre au 1er étage du n°171 ont été supprimés ;

Considérant qu'il est prévu de les remplacer par des châssis en bois blanc se rapprochant des caractéristiques d'origine, que la suppression du balcon et de la porte-fenêtre semble ancienne et ne nuit pas à la composition générale de la façade ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de revoir la proportion des impostes des châssis des étages du n°171 en en diminuant la hauteur conformément à l'origine ;

Considérant que les éléments en pierre et les briques de la façade du n°171 ont été peints, que cette modification tend à banaliser l'expression architecturale de la façade et est peu respectueuse de son expression d'origine ;

Considérant que le passage entre les 2 bâtiments présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme importante (1,90m), qu'il s'agit toutefois d'une dérogation très ponctuelle ;

Considérant qu'il y aurait lieu de compenser la densification des immeubles par une amélioration des qualités végétales et esthétiques de la zone de cours et jardins par la prévision d'une zone de pleine terre plantée sur la zone arrière de la parcelle n'étant pas située au-dessus des caves ;

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:

- Prévoir un local de rangement privatif par logement et un local de rangement commun au sous-sol ;
- Prévoir une porte entre les WC et les séjours aux 1^{ers} étages ;
- Revoir la proportion des impostes des châssis des étages du n°171 conformément à l'origine ;
- Rétablir la brique apparente et décaper les éléments en pierre de la façade du n°171 ;
- Prévoir une zone de pleine terre plantée sur la parties arrière de la parcelle n'étant pas située au-dessus des caves ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais

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).

Les dérogations aux articles 3, 4, 8 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-267 : changer la destination des bureaux et atelier en logements avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de kantoren en ateliers in woningen met uitvoering van structurele werken en het wijzigen van het volume en de gevel
Rue Théodore Verhaegen 86

Demandeur / Aanvrager : Madame Hafida El Bouzid
N° dossier : PU2022-267 / 13/AFD/1859760

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023, 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



Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Dérogations :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
 art.10 (saillies)

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

Règlement Communal sur les Bâtisses :
 art.62 (souches de cheminées)
 art.63 (cheminées débouchant sur la voie publique)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de bureau, salle d'exposition, entrepôt et ateliers ;

Considérant que la demande vise à changer la destination des bureaux et atelier en logements avec réalisation de travaux structurels, modifier le volume et la façade et plus précisément :

- Aménager un duplex de deux chambres au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- Aménager un logement d'une chambre au 2^e étage ;
- Aménager un logement d'une chambre au 3^e étage avec grenier ;
- Construire un escalier et sa trémie pour le duplex inférieur ;
- Ouvrir des baies dans les murs porteurs ;
- Agrandir la verrière de la toiture ;
- Construire une lucarne au versant arrière de la toiture ;
- Placer des caissons à volets en PVC blanc ;
- Modifier l'imposte de la porte d'entrée ;
- Modifier la teinte du parement et peindre les éléments en pierre bleue de la façade avant ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/10/2023, favorable sous conditions ;

Considérant que la création de logement au sein de l'immeuble est envisageable et bienvenue en ce que le bien est situé en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant cependant la particularité du bâti, que la chambre du duplex inférieur aménagée au rez-de-chaussée présente un contact direct avec la rue, que sa position pratiquement de plain-pied avec l'espace public porte atteinte à son intimité ;

Considérant que son accès depuis le séjour est peu aisé et porte atteinte à spatialité des pièces de vie présentant déjà une superficie restreinte ;

Considérant dès lors que cette pièce se prête peu à l'aménagement d'une chambre, que sa liaison avec le 1^{er} étage afin d'en agrandir le séjour serait plus adaptée ;

Considérant que l'aménagement de deux logements d'une chambre aux 2^e et 3^e étages ne rencontre pas la volonté communale et régionale en matière d'aménagement des logements aux typologies variées et permettant d'accueillir des familles avec enfants ;

Considérant de plus que ces logements présentent une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'éclairage naturel des 2 séjours et de la chambre au 3^e étage est insuffisant ;

Considérant dès lors que la liaison des deux niveaux supérieurs permettrait la création d'un logement qualitatif de plusieurs chambres et d'amener de la sorte une mixité dans les typologies présentes au sein de l'immeuble ;

Considérant que la construction d'une lucarne au versant arrière de la toiture est peu justifiée pour un espace de grenier sous les combles en ce qu'elle ne vise pas à améliorer l'habitabilité de pièces de vie ;



Considérant toutefois son faible impact en terme de volumétrie, qu'il s'agit d'une construction ancienne dont la présence permet un accès pour l'entretien de la toiture plate côté arrière ;

Considérant que l'agrandissement de la verrière de la toiture permet un éclairage généreux de la cage d'escalier commune et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la légende de la façade projetée mentionne que celle-ci est inchangée mais qu'au vu du reportage photographique fourni cette dernière a subi de nombreuses modifications peu heureuses, plus précisément :

- La mise en peinture du parement principal de la façade (gris) ;
- La mise en peinture des éléments de décor de la façade (gris) ;
- La mise en peinture des éléments en pierre bleue de la façade (gris) ;
- Le remplacement des châssis par du PVC à tous les niveaux ;
- La modification des baies des soupiraux ;
- Le placement de grilles de ventilation au niveau du vitrage (1^{er} étage) et de la façade au 3^e étage ;
- Le placement d'une sortie d'évacuation de chaudière au 3^e étage ;
- L'installation de stores en PVC aux baies du rez-de-chaussée ;

Considérant que toutes ces modifications appauvrissent et dénaturent l'expression architecturale de la façade ;

Considérant qu'en l'absence de légende précise des matériaux de la façade, il n'est pas possible de statuer sur l'expression proposée pour la façade ;

Considérant que l'évacuation de chaudière et les grilles de ventilation aux étages dérogent à l'article 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 62 et 63 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que de tels dispositifs ne peuvent être acceptés ;

Considérant, de plus, que la porte cochère a également subi de nombreuses modifications telles que l'obturation avec mise en peinture de la partie supérieure de la porte, la suppression de l'imposte, la modification du dessin de la double porte cochère, que ces modifications altèrent à nouveau la composition de la façade ;

Considérant qu'il est prévu de la remplacer par une porte respectant le dessin d'origine, que ce remplacement est bienvenu ;

Considérant que la parcelle est entièrement bâtie, que la densification de l'immeuble et l'aménagement de logements devrait s'accompagner d'une amélioration des qualités végétales et esthétiques de l'intérieur de l'îlot et d'une meilleure gestion des eaux pluviales ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de prévoir une toiture végétalisée extensive au-dessus de l'entrepôt ;

Considérant qu'un local commun et des caves privatives sont prévues au sous-sol, que le local commun est toutefois difficile d'accès pour les vélos, qu'au vu de la superficie de l'entrepôt une partie de ce dernier pourrait être transformée afin d'y aménager le local pour les vélos ;

Considérant que 2 WC accessibles depuis l'entrée cochère sont prévus au rez-de-chaussée, que leur destination n'est pas précisée et que leur présence ne paraît pas opportune pour un local d'entrepôt, qu'il y aurait lieu de les supprimer au profit de locaux de rangement communs ;

Considérant qu'au vu des différents éléments repris ci-dessus, le projet demande des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- Supprimer la chambre en façade avant au rez-de-chaussée et y prolonger le séjour du logement 1^{er} étage ;
- N'aménager qu'un logement de plusieurs chambres globalement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme aux 2^e et 3^e étages ;
- Limiter l'accès à la toiture plate depuis la lucarne au strict entretien ;
- Prévoir des châssis en bois respectant strictement les caractéristiques d'origine en façade avant ;
- Décaper les éléments en pierre et rétablir une teinte claire pour la façade avant ;
- Supprimer les stores, les grilles de ventilation et les évacuations de chaudière en façade avant ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Prévoir un local commun pour les vélos et poussettes au rez-de-chaussée ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive au-dessus de l'entrepôt ;
- Supprimer les WC au rez-de-chaussée au profit de locaux de rangement communs ;



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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-37 : prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec modification du volume et de la façade et réaliser des travaux structurels / het uitbreiden van de woning van de gelijkvloerse verdieping naar de kelder, het wijzigen van het volume en de gevel en het uitvoeren van structurele werken
Rue d'Andenne 68

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Léo Ysebaert – Elisa Geeroms
N° dossier : PU2023-37 / 13/XFD/1894096

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Dérogations :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses:

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

Art. 37 (gîtages)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol et 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3^e étage (4 logements) ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction n°PV13-4/18 dressé le 05/02/2018 pour :

- La modification de volume du rez-de-chaussée par la couverture du jardin ;



- La modification de volume des étages par la fermeture des terrasses (régularisé par le PU2018-17 pour le 1^{er} étage et par le PU2019-117 pour le 2^e étage) ;
- L'installation de sorties d'évacuation de gaz brûlés en façade arrière en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses (régularisé par les PU2018-17 et PU2019-117 pour les 1^{er} et 2^e étages) ;

Considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme (PU2018-17) portant sur la transformation du logement du 1^{er} étage (travaux structurels et fermeture de terrasse), que ce permis a été notifié en date du 07/04/2020, et (PU2019-117) portant sur le réaménagement du logement du 2^e étage avec travaux structurels et fermeture de la terrasse et la modification des châssis en façade avant, que ce permis a été notifié en date du 27/04/2020;

Considérant que ces deux permis ne concernent pas la présente demande (étages différents), qu'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-312) a par contre été introduite en date du 18/11/2021 portant sur le prolongement du logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec modification de volume et de la façade et la réalisation de travaux structurels, que ce permis a été refusé (notification de refus en date du 14/07/2022);

Considérant que la présente demande vise à prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec modification du volume et de la façade et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Prolonger le logement du rez-de-chaussée sur une partie du sous-sol et y aménager un escalier d'accès privatif avec ouverture d'un mur porteur et rehausse d'une partie du plancher ;
- Construire une annexe arrière avec ouverture d'une baie ;
- Rehausser le linteau de la fenêtre arrière du séjour ;
- Modifier les baies et menuiseries de la façade avant au rez-de-chaussée et au sous-sol ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant que le prolongement du logement du rez-de-chaussée au sous-sol est envisageable dans la mesure où cela permet une augmentation des superficies de ce petit logement ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de compenser la privatisation du sous-sol au profit du logement inférieur en supprimant l'accès aux caves arrière depuis la salle de bain afin de les dédier uniquement aux logements des étages ;

Considérant la pièce avant est aménagée en salle de bain et respecte l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme suite au déplacement du plancher en hauteur (hauteur sous plafond de 2,3m) ;

Considérant que l'étroitesse des communs et la configuration existante ne permet pas d'accès aisé vers un local commun vélos/poussettes en sous-sol, que l'absence de celui-ci peut se justifier par le fait qu'il s'agit de petits logements (studios ou logement de 1 chambre) ;

Considérant par contre qu'un accès via le hall d'entrée est toujours possible par tous, 24h/24 vers les locaux compteurs situés en sous-sol ;

Considérant que l'extension arrière au rez-de-chaussée, bien qu'entraînant des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'aligne à la profondeur de l'annexe existante et comble un espace de cour résiduel ;

Considérant que celle-ci ne nécessite pas de rehausses mitoyennes, dépasse de moins de 3m le profil mitoyen le moins profond et de moins de 1m le profil mitoyen le plus profond, que son impact sur les propriétés voisines est dès lors restreint ;

Considérant que la coupe projetée laisse apparaître que le gîtage de la toiture de l'extension et du nouveau plancher du rez-de-chaussée porte dans le mur mitoyen de droite (n°70), que cette configuration déroge à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses et qu'il y aurait lieu de revoir le sens de la portée afin de s'y conformer ;

Considérant que l'espace extérieur retrouve son état d'origine, soit un jardin, respectant dès lors l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que dans cette extension est prévu un espace de bureau de +/- 7m², qu'une baie est créée sur le séjour avec le placement d'une double porte en verre pour « unifier cette zone d'étude avec le salon » selon la note explicative ;

Considérant que dans ce sens, une plus grande connexion devrait être apportée entre le séjour et le bureau pour remédier à l'étroitesse de cette pièce supplémentaire (+/-1m75) en ouvrant de façon plus importante l'ancien mur extérieur ;



Considérant que le projet prévoit d'une part la rehausse de la fenêtre arrière du séjour et d'autre part la suppression de l'allège, permettant de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de séjour/salle à manger et offrant de plus un accès direct et une ouverture sur le jardin ;

Considérant que la chambre déroge légèrement à l'art.10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation est liée à la transformation de la baie existante (réalisée par permis d'urbanisme en 1971) vers deux baies proches de la situation d'origine, et donc en partie vers un retour aux caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'un retour complet aux caractéristiques d'origine des deux baies de la chambre et de la porte d'entrée (rehausse des linteaux au niveau d'origine) permettrait d'une part de ne plus déroger à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et de retrouver des proportions plus harmonieuses, en cohérence avec l'architecture de la façade ;

Considérant que dans ce même esprit, les baies (obturées actuellement) de la pièce avant du sous-sol sont à nouveau ouvertes, permettant la ventilation de la salle de bain, et que des ferronneries sont placées devant celles-ci tout comme devant les baies de la chambre ;

Considérant la volonté régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité, qu'il y aurait lieu de compenser la densification de la parcelle par une amélioration des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de l'intérieur d'îlot en prévoyant une toiture végétalisée extensive au-dessus de la nouvelle annexe ;

Considérant que d'après la note explicative, les évacuations de la chaudière se feront via la cheminée existante en façade arrière, soit celle prévue également pour les évacuations de la chaudière du 2^e étage ;

Considérant que celle-ci est en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, en ce qu'elle ne rejoint pas la façade arrière du bâtiment principal pour déboucher à au moins 2m au-dessus de la corniche, qu'il s'agissait en outre déjà d'une condition du PU2019-117 (à réaliser dans les 3 mois qui suivent la délivrance du permis d'urbanisme) ;

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 sous réserve de l'avis du Siamu à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:

- Supprimer l'accès à la cave arrière depuis la salle de bain et dédier les 3 caves aux logements des étages ;
- Revoir le sens de la portée pour le gîtage de la toiture de la nouvelle extension et du nouveau plancher du rez-de-chaussée afin de se conformer à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses ;
- Ouvrir de façon plus importante l'ancien mur extérieur situé entre le séjour et le bureau ;
- Modifier les baies du rez-de-chaussée de la façade avant (deux baies de la chambre et porte d'entrée) en retrouvant leur hauteur d'origine ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations de la chaudière en façade arrière ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive pour la nouvelle annexe ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (extension arrière) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2021-261 : modifier la destination d'un rez-de-chaussée commercial pour y prolonger le logement unifamilial, les aménagements intérieurs et la façade / de uitbreiding van het woning tot het gelijkvloers met verandering van de commerciële bestemming, het wijzigen van de binneninrichtingen en van de voorgevel
Rue de Mérode 205

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Aquilino de Manuel Carmona
N° dossier : PU2021-261 / 13/AFD/1800002

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

Dérogations :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II
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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination d'un rez-de-chaussée commercial en logement, la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 27/09/2022 libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2022 au 13/09/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/07/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien est enclavé, d'une part par son contexte de parcelle étroite (5m83 de large) et peu profonde située à l'angle d'un îlot fortement construit, et d'autre part par la configuration de son plan avec l'existence d'une annexe arrière ;

Considérant qu'en situation de droit le rez-de-chaussée est affecté au commerce, que le permis de 1926 prévoyait la création d'une annexe dédiée à un atelier de couture attaché au commerce ainsi qu'un WC sous réserve de rétablir la cour aux dimensions réglementaires le jour où cessera cette affectation ;

Considérant que la demande vise à supprimer le commerce du rez-de-chaussée pour y faire du logement, que ce changement de destination implique donc la suppression des volumes d'annexe ;

Considérant qu'il conviendrait dès-lors de désenclaver la parcelle et de rétablir une zone de cour/zone de pleine terre afin de rencontrer la politique de dédensification des intérieurs d'îlots et d'améliorer la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement, qu'au vu des superficies de l'immeuble, la division en plusieurs logements est difficilement envisageable ;

Considérant qu'en lieu et place du commerce un studio est aménagé au bel étage, qu'il se prolonge au sous-sol afin d'y aménager un espace dressing et une salle de bain, que le dressing ne peut en aucun cas être investi par un local habitable dès lors qu'il présente une hauteur sous plafond largement inférieure aux 2,50 m imposés par le Titre II du Règlement d'Urbanisme ;

Considérant que cette prolongation du logement au sous-sol nécessite le placement d'un escalier secondaire privé dans la pièce avant du bel étage ;

Considérant que la privatisation du sous-sol est totale et qu'aucune cave privative n'est prévue pour les logements ;

Considérant que 2 studios prennent également place au 1er et au 2e étage, que le studio du 2e étage bénéficie d'un accès aux combles, que les combles sont vouées à être un local de rangement et qu'aucune chambre ou autre local habitable ne peut y être aménagé ;

Considérant que les 3 studios présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le studio du 2e étage présente également une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,47m) ;



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

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 volonté communale et régionale qui veille à une mixité de taille de logement au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le demandeur fournit des éléments tendant à démontrer l'ancienneté de la division, que toutefois ces éléments sont peu probants et que la division de l'immeuble engendrait des dérogations à la réglementation de l'époque et dès lors celle-ci était soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable ;

Considérant en outre la typologie de l'immeuble à 1 étage plus toiture, parfaitement adaptée à un logement unifamilial ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la création d'une lucarne en façade arrière, que cette dernière est conforme à l'article 6 (toiture) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle n'a pas d'impact sensible sur le voisinage ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications malheureuses appauvrissant son expression (peinture du soubassement en pierre bleue, remplacement des châssis sans double cadre dans les impostes et sans cintrage, remplacement de la porte d'origine par un panneau plein non mouluré) ;

Considérant que la porte d'entrée proposée présente une intégration peu harmonieuse, qu'il y aurait lieu de proposer un dessin s'inspirant des portes d'origine présentes dans la rue (imposte vitrée et montants enserrant des panneaux moulurés) ;

Considérant en outre que les matériaux des châssis (pvc) ne permettent pas de respecter les caractéristiques d'origine ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;
AVIS D'UNANIMITÉ DÉFAVORABLE 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 14/04/2023 ;

Considérant que présente la demande vise à modifier la destination d'un rez-de-chaussée commercial pour y prolonger le logement unifamilial, les aménagements intérieurs et la façade et plus précisément :

- Supprimer l'atelier de couture et prolonger le logement unifamilial au rez-de-chaussée ;
- Cloisonner des couloirs d'accès pour les chambres aux étages ;
- Remplacer les menuiseries en façade avant ;
- Peindre la façade en rouge ;
- Créer une lucarne en façade arrière ;

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, par rapport à la version précédente, le projet modifié répond aux remarques de la commission de concertation en ce que le caractère unifamilial de l'immeuble est maintenu ;

Considérant qu'en situation de droit le rez-de-chaussée est affecté au commerce, que la demande vise à supprimer ce commerce pour y prolonger le logement unifamilial, que ces travaux ne soulèvent pas d'objection majeure (bien situé en zone mixte hors liseré de noyau commercial, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier) ;

Considérant toutefois que le permis de 1926 prévoyait la création d'une annexe dédiée à l'atelier de couture attenant au commerce ainsi qu'un WC sous réserve de rétablir la cour aux dimensions réglementaires le jour où cessera cette affectation ;

Considérant que la suppression du commerce devrait donc entraîner la démolition de ce volume d'annexe, que toutefois ce volume est existant de droit depuis 1926, qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune plainte, que son impact sur l'intérieur d'ilot est minime dès lors qu'il ne s'étend pas au-delà du rez-de-chaussée, que le maintien de ce volume est acceptable ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir la végétalisation de la toiture plate de cette annexe afin de compenser la perméabilisation de la parcelle (amélioration de l'intérieur d'ilot, favorise la biodiversité, rétention des eaux pluviales, isolation de la toiture, ...) ;

Considérant également la situation du bien en zone d'aléa faible d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'il y aurait lieu de prévoir une citerne d'eau pluviale afin de s'assurer de la bonne gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que les pièces de jour prennent place au rez-de-chaussée, que 2 chambres sont aménagées à chaque étage, qu'un couloir est cloisonné pour distribuer la pièce avant et arrière, que ce dernier empiète fortement sur la surface de la pièce arrière et crée des espaces résiduels de couloir, qu'il y aurait lieu de limiter les cloisonnements aux maximum ;



Considérant que, mis à part la chambre au 1^{er} étage en façade avant, les pièces habitables présentent toutes une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que ces dérogations sont toutefois inhérentes à la configuration des baies et des aménagements d'origine et compensées par les superficies généreuses de ces pièces ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la création d'une lucarne en façade arrière, que cette dernière est conforme à l'article 6 (toiture) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle n'a pas d'impact sensible sur le voisinage ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications malheureuses appauvrissant son expression (peinture du soubassement en pierre bleue, remplacement des châssis sans double cadre dans les impostes et sans cintrage, remplacement de la porte d'origine par un panneau plein non mouluré) ;

Considérant que la porte d'entrée proposée présente une intégration peu harmonieuse, qu'il y aurait lieu de proposer un dessin s'inspirant des portes d'origine présentes dans la rue (imposte vitrée et montants à traverses enserrant des panneaux moulurés) ;

Considérant en outre que le matériau des châssis (pvc) ne permet pas de respecter les caractéristiques d'origine et est regrettable ;

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

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:

- Prévoir une toiture végétalisée extensive pour la toiture plate de l'annexe ;
- Prévoir le placement d'une citerne d'eau pluviale ;
- Prévoir des menuiseries en façade avant respectant strictement les caractéristiques des châssis d'origine (châssis bois mouluré, dessin de la porte entière) ;
- Décaper la façade pour retrouver la brique apparente et les éléments en pierre bleue ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;
- Limiter les cloisonnements des couloirs d'accès aux chambres au maximum ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

La dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement communal sur les bâtisses est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-62 : changer l'utilisation du magasin de droite au rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol en restaurant avec placement d'une hotte non domestique, couvrir la cour et modifier les façades / de verandering van het gebruik van de rechtswinkel op de begane grond en van een deel van de kelder tot restaurant met het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap, de bedekking van de binnenplaats en het wijzigen van de gevels
Place de Bethléem 1

Demandeur / Aanvrager : Madame Nora Bafrouri
N° dossier : PU2023-62 / 13/AFD/1897658

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 dérogation à l'art.9 du titre I du RRU (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages)
 dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
 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)

Dérogations :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
 art.4 (profondeur de la construction)
 art.9 (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages)
 art.13 (maintien d'une surface perméable)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 2 commerces au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage, greniers sous combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-98) visant à changer l'utilisation du magasin de droite au rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol en restaurant avec placement d'une hotte non domestique, couvrir la cour, modifier les façades et aménager un logement supplémentaire dans les combles, que ce permis a été refusé en date du 09/01/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à changer l'utilisation du magasin de droite au rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol en restaurant avec placement d'une hotte non domestique, couvrir la cour et modifier les façades et plus précisément :

- Changer l'utilisation du commerce de droite au rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol en restaurant ;
- Aménager un escalier d'accès vers le sous-sol pour aménager des sanitaires pour le restaurant ainsi qu'une réserve ;
- Couvrir la cour ;
- Remplacer les châssis et la porte d'entrée du rez-de-chaussée ;
- Modifier les fenêtres des caves ;
- Placer une tente solaire ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/10/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la faible superficie disponible est peu adaptée au changement d'utilisation vers un restaurant et est susceptible d'engendrer un report de la clientèle sur l'espace public et donc un risque de débordement tardif aux abords du bâtiment ;

Considérant que le placement d'un escalier vers le sous-sol diminue encore un peu plus la superficie du restaurant déjà difficilement exploitable ;

Considérant la présence de très nombreux restaurants dans les environs proches, que le changement d'utilisation ne constitue pas une offre complémentaire aux commerces existants ;

Considérant que bien que la gestion des nuisances éventuelles générée par le commerce dépend de la bonne gestion de celui-ci, un restaurant est plus susceptible d'engendrer des dérives qu'un magasin ;

Considérant en outre que les lieux se prêtent également à l'exercice d'autres activités commerciales ou de service plus compatibles avec l'habitation ;

Considérant que la couverture de cour déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur), que dès lors cette couverture de cour porte atteinte à l'intérieur d'îlot, qu'aucune amélioration des qualités végétales et esthétiques de ce dernier n'est proposée en contrepartie ;



Considérant également que la parcelle est entièrement bâtie, que cette situation contrevient à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'un restaurant n'est pas possible sans la couverture de la cour permettant d'y aménager la cuisine ;

Considérant que l'aménagement du restaurant déroge à l'article 9 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'un accès indépendant au commerce existait sur les plans d'origine depuis la rue, que ce dernier a été supprimé et que l'entrée dans le restaurant n'est dès lors plus possible que par le hall d'entrée menant aux logements des étages ;

Considérant qu'il est prévu d'évacuer les fumées de cuisson par une hotte professionnelle dont le conduit d'évacuation remonte à 1m de la toiture principale, conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que la motorisation de la hotte est prévue au sein du volume bâti ;

Considérant que la façade a subi de nombreuses et malheureuses modifications portant atteinte à son esthétique (fermeture des fenêtres de cave, remplacement des portes d'entrée sans respect des caractéristiques d'origine, placement d'enseignes et de tentes solaires) ;

Considérant que le projet prévoit la suppression des enseignes, l'alignement de la tente solaire à la largeur de la vitrine de droite et le remplacement de la porte d'entrée par une porte en bois de teinte blanche s'inspirant des caractéristiques d'origine ;

Considérant toutefois que le châssis des vitrines de gauche est peint en gris, que des caissons en aluminium blanc sont placés au-dessus des baies, que la porte d'entrée de gauche est remplacée par une porte vitrée, qu'une tente solaire se déployant de la vitrine de l'angle jusqu'à la vitrine centrale est maintenue, que ces modifications sont peu heureuses et nuisent à l'harmonie de l'ensemble ;

Considérant l'absence de précision en coupe quant à l'emprise de la tente solaire en position ouverte, afin de s'assurer respect de l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également qu'aucune amélioration n'est proposée pour les fenêtres des caves, qu'il y a lieu d'y retrouver des menuiseries conformément à la situation d'origine ;

Considérant enfin que le parement en pierre naturelle du rez-de-chaussée a été peint, qu'il y a lieu de le décaper afin de retrouver l'expression de la façade d'origine ;

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

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-138 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het plaatsen van een terras
Chaussée de Waterloo 81

Demandeur / Aanvrager : Madame Anne Pintus
N° dossier : PU2023-138 / 13/AFD/1906678

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction) ;
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Dérogations :

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

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II
 art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
 art. 4 (hauteur sous plafond – locaux non habitables)
 art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 unités de logement ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-148) portant sur la transformation de l'immeuble avec modification du nombre de logements, que ce permis a été notifié en date du 20/03/2009 ;

Considérant qu'il apparaît que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la situation et donc à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et à aménager une terrasse et plus précisément :

- Revoir la répartition des pièces du logement
- Agrandir une baie en façade arrière
- Revoir les dimensions de la mezzanine
- Créer un nouvel escalier d'accès aux combles
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023 ;

Considérant que les aménagements intérieurs ont été entièrement revus et que d'importants travaux structurels ont été réalisés ;

Considérant qu'au 3^{ème} étage, la chambre à droite de la cage d'escalier n'a jamais été réalisée, qu'une cuisine ouverte sur le séjour a été aménagée en lieu et place de cette dernière ;

Considérant qu'une chambre a été aménagée en lieu et place de la salle de bain prévue à gauche de la cage d'escalier, que cette chambre présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, dès lors qu'elle bénéficie d'une surface habitable de 8,86m², qu'il s'agit toutefois d'un déficit minime rendant la dérogation acceptable ;

Considérant qu'un petit salon/bureau a été cloisonné dans la pièce principale, que ses parois sont vitrées, qu'il est conforme aux normes d'habitabilité et ne nuit pas aux qualités spatiales du séjour/cuisine ;

Considérant que la demande vise principalement à régulariser la modification de la configuration de la mezzanine prévue dans le permis de 2008, que cette dernière a été étendue sur la quasi-totalité des combles, qu'un plancher complet a donc été aménagé ;

Considérant que l'escalier d'accès à ce dernier niveau est construit dans la prolongation de la cuisine, que sa trémie présente des dimensions importantes pour permettre à l'espace inférieur de bénéficier d'une double hauteur et de l'éclairage des fenêtres de toiture supplémentaires ;

Considérant que 2 chambres, une salle de bain et un WC séparé sont aménagés sous les combles ;



Considérant que la chambre principale présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle possède une superficie éclairante suffisante pour 10,92m², que cette chambre s'approche des valeurs limites en terme de surface habitable (14m²), ainsi que des valeurs limites en terme de hauteur sous plafond ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une fenêtre de toiture qui permet d'atteindre un éclairage suffisant pour 14m² afin d'améliorer l'habitabilité de cette pièce de vie ;

Considérant que la 2^{ème} chambre sous combles présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) dès lors qu'elle possède une superficie habitable inférieure aux 9m² imposés (8,30m²), que cette légère dérogation est toutefois relativement faible ;

Considérant que la pièce de vie commune au 3^{ème} étage présente des qualités spatiales indéniables, que sa superficie est particulièrement généreuse (86,89m²) et que cet espace compense le léger déficit de surface des chambres ;

Considérant que la nouvelle salle de bain et le WC séparé présentent tous les deux une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que ces pièces ne possèdent pas une hauteur sous plafond constante de 2,20 m, que cette dérogation est toutefois partielle, que d'importantes fenêtres de toiture sont posées pour atteindre une hauteur sous plafond confortable, que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de l'annexe, qu'elle est dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que son garde-corps dépasse la construction voisine la moins profonde de plus de 3m et la plus profonde ;

Considérant que la configuration de cette terrasse en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'engendrer des nuisances visuelles sur les propriétés voisines mais qu'elle présente un recul de 2,59m par rapport à la limite mitoyenne du côté du n°79 et de 2,54m par rapport à la limite mitoyenne du côté du n°83 permettant de limiter les vues plongeantes ;

Considérant également la superficie restreinte de la terrasse limitant sa fréquentation, qu'un espace extérieur est bienvenu pour un logement de 3 chambres ;

Considérant accessoirement qu'un accord préalable des voisins concernés par l'aménagement de la terrasse en intérieur d'îlot a été joint à la demande ;

Considérant que la terrasse est accessible depuis le palier privatisé, que cela nécessite de passer par une porte-fenêtre de très faible hauteur (1,51m) en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le déficit en hauteur est toutefois très ponctuel et qu'il s'agit d'un accès à un espace accessoire ;

Considérant 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:

- Prévoir une fenêtre de toiture qui permet d'atteindre un éclairage suffisant pour 14m² pour la chambre principale ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations à l'article 4 du titre I et aux articles 3, 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-148 : modifier le volume de toiture, les aménagements intérieurs du duplex supérieur avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het dak volume en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van de bovenste duplex en de inrichting van een terras
Rue de la Victoire 46



Demandeur / Aanvrager : Monsieur Joseph Moghnie
N° dossier : PU2023-148 / 13/AFD/1907715

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023, 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

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'article 4 (profondeur de la construction) du titre I du Règlement régional d'urbanisme
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Dérogations :

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

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

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 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 unités de logement ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume de toiture, les aménagements intérieurs du duplex supérieur avec travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Modifier le volume de toiture
- Modifier la répartition des pièces
- Ouvrir des baies
- Créer une mezzanine
- Créer un escalier d'accès à la mezzanine
- Aménager une terrasse au sein du volume de toiture

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/10/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume de toiture et à revoir son expression afin d'améliorer les aménagements intérieurs du duplex supérieur ;

Considérant que cette augmentation volumétrique est concevable dans la mesure où le voisin de droite est très élevé, et que le voisin de gauche s'aligne sur la volumétrie existante du bien concerné par la demande, que les travaux projetés entraînent cependant une légère rehausse mitoyenne du côté du n°44 ;

Considérant que la nouvelle toiture s'aligne au niveau du faite du toit du profil mitoyen le plus haut, que cette modification est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle ne dépasse pas de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas (n°44) ;

Considérant le peu de visibilité de la toiture projetée depuis la rue, que l'inclinaison proposée permet de ne pas créer de brisis ou de chiens assis de nature à rompre l'expression architecturale de l'immeuble ;



Considérant que la cage d'escalier est privatisée au niveau du 2^{ème} étage conformément au PU2015-204, que seules les pièces centrales arrière sont liées à ce duplex supérieur, que la chambre principale y est aménagée en façade arrière et s'étend à la pièce centrale où un dressing et un bureau prennent place en lieu et place de l'ancienne cuisine et bibliothèque ;

Considérant que cette pièce présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle bénéficie d'une superficie éclairante de 22,45m² pour une surface habitable de 26,49m², que cette dérogation est induite par la perte du caractère traversant octroyée précédemment, qu'elle est toutefois compensée par une surface habitable généreuse et une hauteur sous plafond importante (3,22 m) et est dès lors acceptable ;

Considérant que la salle de bain est aménagée à l'entresol comme prévu dans le PU2015-204, que toutefois le mur porteur du côté de la chambre est démolit et remplacé par une poutre/cloison, que la baie arrière est également élargie, que ces travaux structurels ont pour but d'améliorer les qualités spatiales de cette pièce et ne soulèvent pas d'objection majeure ;

Considérant que le séjour, la salle à manger et la cuisine prennent place dans le 1^{er} niveau des combles, que cet espace ouvert et indifférencié est conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe en façade arrière, que la mise en œuvre de cette dernière entraîne une différence de niveau entre le plancher intérieur et extérieur, que pour y accéder une circulation sous la forme d'une estrade est créée, qu'elle distribue la mezzanine et l'accès à la terrasse ;

Considérant que la terrasse est 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, que toutefois elle s'aligne sur le conduit de cheminée existant de droit, que son impact sur le voisinage est donc limité ;

Considérant également qu'elle est située en retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne du n°44, que ce recul est matérialisé par l'aménagement d'une toiture végétalisée semi-intensive, qu'il serait toutefois opportun de disposer des éléments fixes de type garde-corps pour signifier l'emprise de la terrasse ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse ne pose pas de problème en matière de vues, que néanmoins celle-ci reste soumise au droit des tiers ;

Considérant qu'une chambre ouverte est aménagée sur la mezzanine, que cette pièce habitable est conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle ne peut toutefois être considérée comme une chambre dès lors qu'elle donne directement sur les pièces de vie communes, qu'elle s'apparente plutôt à un espace accessoire au séjour tel qu'un bureau ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de soit prévoir un dispositif permettant de fermer la chambre, soit d'y prévoir un espace exclusivement accessoire au séjour ;

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

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

- Matérialiser l'emprise de la terrasse par le placement d'un garde-corps fixe ;
- Soit prévoir un dispositif permettant de fermer la chambre en mezzanine, soit y aménager exclusivement un espace accessoire au séjour ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses

Les dérogations à l'article 4 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-239 : placer une installation fixe autour de la terrasse modifiant l'aspect extérieur du bien / het plaatsen van een vaste installatie rond het terras die het exterieur van het pand wijzigt
Chaussée de Charleroi 48

Demandeur / Aanvrager : Bxl Immo Deluxe
N° dossier : PU2022-239 / 13/AFD/1856132

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023, 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 particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Dérogations : /

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : salon de thé avec terrasse pour la partie commerciale située à droite au rez-de-chaussée et sous-sol, hôtel pour le reste de l'immeuble ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-39) portant sur la modification de l'utilisation d'un commerce (banque) en salon de thé avec terrasse, que ce permis a été notifié en date du 27/04/2016 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-12/19) dressé le 08/05/2019 pour :

- Le placement d'une installation fixe, ancrée au sol, d'une hauteur minimale de 2,90m, en vue de clôturer le pourtour de la zone de terrasse sur une longueur de 13,55m ;
- La modification de l'aspect extérieur du bien, tel que visible depuis l'espace public, sur une surface minimale de 39,295m² (13,55mx2,90m) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-60) visant à placer une installation fixe autour de la terrasse modifiant l'aspect extérieur du bien et changer l'utilisation de salon de thé en restaurant (au sous-sol et rez-de-chaussée), que ce permis a été notifié en date du 15/03/2021 à condition de :

- Supprimer la fermeture de la terrasse ;
- Terminer les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction endéans les 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à placer une installation fixe autour de la terrasse modifiant l'aspect extérieur du bien et plus précisément :

- Fermer la terrasse en façade avant par le placement d'une installation fixe et donc la modifier de la sorte l'aspect extérieur du bien ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/10/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que, par rapport à la demande de permis d'urbanisme PU2020-60 précédemment introduite, l'expression de la fermeture de la terrasse a été revue en s'inspirant de la composition de style brutaliste et fonctionnel de l'architecture du bâtiment existant ;

Considérant toutefois que les remarques émises pour la demande précédente restent d'actualité, que la fermeture de la terrasse supprime la configuration du rez-de-chaussée en retrait et est dommageable à l'expression de l'immeuble ;

Considérant que le maintien de la terrasse ouverte est préférable pour les raisons suivantes :

- Elle offre une interaction entre le restaurant et l'espace public et une animation de celui-ci ;
- Elle permet une ouverture du commerce vers l'extérieur (éclairage naturel)
- Elle offre un meilleur contrôle social ;

Considérant que la mise en place d'un mobilier urbain permettant de protéger la clientèle de l'entrée du parking serait envisageable mais que la fermeture complète de la terrasse rompt toute interaction entre le commerce et l'espace public et n'est pas acceptable ;



Considérant que cette situation perdure depuis presque deux ans et entraîne des nuisances esthétiques et donc d'intégration, que la condition du PU2020-60 entraînait la suppression de la fermeture de la terrasse endéans les 6 mois, qu'il y a lieu de s'y conformer dans les plus brefs délais ;

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2022-184 : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, en het plaatsen van terrassen
Rue Defacqz 69

Demandeur / Aanvrager : Kimberley Finance - S.P.R.L.
N° dossier : PU2022-184 / 13/AFD/1848514

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 l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Déroptions :

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

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I
art.6 (hauteur d'une construction mitoyenne)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 06/12/2022, et libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur la crainte que le projet n'offre pas un cadre idéal pour le bien classé situé au n°71 de la rue Defacqz et dénature son contexte ;

Considérant également la plainte arrivée hors délais et portant sur le :



- *Le fait que l'annexe d'origine de l'immeuble du n°71 ne se développait initialement que sur un étage, qu'il est prévu de revenir à cette situation d'origine en démolissant les étages et que le projet prévu vient s'implanter contre lesdits étages à démolir ;*
- *Les vues préjudiciables depuis la terrasse du 2e étage vers l'intérieur de l'îlot ;*
- *L'absence d'informations quant aux solutions acoustiques prévues vers l'immeuble mitoyen du n°71 ;*
- *La surélévation trop importante de la façade arrière prévue dans le projet ;*

Considérant le report d'avis de la commission de concertation et la soumission du dossier à la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), que cette dernière a remis un avis favorable conditionnel le 02/12/2022 ;

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

Considérant que le bien concerné par la demande se situe dans un îlot aux dimensions généreuses, qu'il est mitoyen au bien classé sis au n°71 (Hôtel Hankar) et qu'il est longé par un mur mitoyen conséquent ;

Considérant que le projet prévoit de diviser la maison unifamiliale pour y aménager 3 logements, qu'au vu des superficies de l'immeuble, la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe ;

Considérant que les logements projetés sont de grande taille et répondent à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant toutefois que l'aménagement de 3 logements de plusieurs chambres implique des modifications volumétriques et des travaux structurels importants ;

Considérant en effet que le projet prévoit de construire un volume d'annexe le long de l'imposant mur mitoyen du bien vers le n°71, que selon la note explicative et les plans, une structure indépendante sera créée de manière à s'assurer de ne pas porter atteinte à ce dernier (pas d'encastrement), que ces travaux structurels en autonomie vis-à-vis du bien classé sont de la responsabilité de l'architecte en charge du projet ;

Considérant que ce volume se déploie sur 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 niveaux) et ne présente pas de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet a été développé en prenant en compte le contexte urbanistique légal dans lequel il s'implante, que la rehausse de l'annexe du n°71 a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, que bien qu'une démolition des étages soit projetée par le propriétaire du bien, celle-ci n'a pas encore fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et ne peut pas être prise en considération pour la volumétrie projetée de la présente demande ;

Considérant qu'il est également prévu d'agrandir le volume de la travée principale au 1er étage de 2,83 m afin de créer un volume de liaison avec l'annexe et d'y aménager une pièce de vie supplémentaire ;

Considérant toutefois que ce volume doit être détruit de manière à ne pas empiéter sur la verrière et maintenir l'éclairage naturel depuis celle-ci ;

Considérant qu'une lucarne est construite en façade arrière afin d'améliorer les normes d'habitabilité des combles, que celle-ci déroge à l'article 6 (toiture) du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où elle dépasse les 2/3 de la façade arrière, que sa volumétrie est toutefois excessive et porte atteinte à la typologie de la toiture ;

Considérant qu'il est prévu de conserver un aéra le long des baies de la cage d'escaliers commune sur le même modèle que la maison Hankar pour permettre une certaine aération et éclairage de celle-ci ;

Considérant que la division implique des modifications au niveau de la cage d'escaliers commune, que l'accès à la cave est privatisé au profit du logement inférieur et que l'accès aux compteurs et aux caves en sous-sol se fait désormais en passant par l'escalier de service ;

Considérant qu'un local vélos et poussettes est aménagé dans la pièce avant du sous-sol et que chaque logement possède un local de rangement privatif de taille réduite dans ce même espace ;

Considérant en effet que la privatisation du sous-sol est très importante et qu'il convient de prévoir des espaces de rangement en lieu et place de la buanderie et de la cave 03, et de ne pas cloisonner la pièce commune à l'avant (grand local commun vélos-poussettes et caves privatives dans la pièce centrale) ;

Considérant que le logement inférieur se déploie sur 3 niveaux (sous-sol arrière, rez-de-chaussée et entresol), qu'une grande partie du sous-sol (partie arrière) est privatisée pour y aménager une chambre ainsi qu'une salle de bain et un dressing, qu'une cour anglaise est projetée afin de créer un dégagement visuel et de garantir une chambre conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les pièces de séjour sont aménagées au bel étage dans les trois pièces en enfilade, qu'elles bénéficient d'un accès au jardin par le biais d'une passerelle surplombant la cour anglaise ;



Considérant que 2 chambres sont aménagées dans le volume d'annexe, que les 2 niveaux sont reliés par une nouvelle circulation interne au logement, que ces 2 chambres bénéficient chacune d'une salle de bain privative ;

Considérant que ce logement ne présente pas de dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant le projet s'approche des valeurs limites de hauteur sous plafond (2,50 m) pour la chambre au sous-sol, qu'il y aura lieu de veiller particulièrement à ne pas aboutir à des hauteurs inférieures ;

Considérant que le deuxième logement se déploie uniquement sur le 1er étage, que les pièces de vie commune sont aménagées dans les 2 pièces en enfilade et dans le nouveau volume de liaison ;

Considérant que la chambre principale ainsi que sa salle de bain sont aménagées dans l'annexe et qu'une seconde chambre est aménagée dans la pièce latérale en façade avant, que cette dernière est très étroite et déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le sas y donnant accès ne peut être considéré comme superficie effective de la chambre ;

Considérant que cette pièce se prêterait idéalement à l'aménagement de la cuisine (travée de service) et permettrait de dégager les espaces de séjour ;

Considérant que le salon présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et est compensée par la superficie, la hauteur sous plafond généreuses (3,64m) et par un espace traversant qualitatif, que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le troisième logement se déploie sur les 2e et 3e étages, que les pièces de vie sont aménagées dans les deux pièces en enfilade et qu'une petite chambre est également aménagée dans la pièce latérale en façade avant, que cette chambre soulève les mêmes remarques que celle de l'étage inférieur et que l'aménagement de la cuisine y serait plus opportun ;

Considérant que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et est compensée par la superficie, la hauteur sous plafond généreuse (3,47m) et par un espace traversant qualitatif, que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que 3 chambres sont aménagées au 3e étage, qu'elles bénéficient toutes d'une salle de bain privative et qu'elles sont conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le logement du 1er étage bénéficie d'une terrasse aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée, que l'aménagement de cette terrasse nécessite un rehausse mitoyenne (n°67) de 1,90 afin de limiter les vues préjudiciables pour le voisinage, que l'impact de cette rehausse sur le voisinage est toutefois limité et absorbé par le gabarit général du n° 71 ;

Considérant que le duplex supérieur a également accès à une terrasse aménagée sur la quasi-totalité du toit des annexes, qu'une rehausse mitoyenne de 1,90 m est également prévue, que cette dernière entraîne une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I dans le sens où elle dépasse de plus de 3m la construction voisine la moins profonde, que cette terrasse engendre des vues préjudiciables au voisinage (situation en promontoire, profondeur, vues vers l'aéra du n° 71) ;

Considérant que le projet engendre la suppression d'éléments de décors intéressants (cheminées et manteaux de cheminées, moulures, portes intérieures, placement de faux plafonds...), que ceux-ci présentent un intérêt patrimonial et doivent être conservés ;

Considérant que l'isolation acoustique des logements n'est pas du ressort de l'urbanisme, que la demandeuse précise en séance que les travaux seront réalisés dans les règles de l'art et qu'une attention y sera apportée ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme sous réserve d'un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à condition de :

- Veiller au respect de l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond) pour la chambre du sous-sol ;
- Prévoir des espaces de rangement en lieu et place de la buanderie et de la cave 03, ne pas cloisonner la pièce commune à l'avant (grand local commun vélos-poussettes) et prévoir des caves privatives dans la pièce centrale pour chaque logement ;
- Supprimer la chambre 2 au 1er étage et la chambre 4 au 2e étage et y prévoir l'aménagement de la cuisine ;
- Conserver tous les éléments de décors intérieurs (cheminées, portes, moulures des plafonds, ...) ainsi que la verrière de l'entresol et fournir un reportage photographique intérieur complet précisant leur localisation et leur préservation ;
- Limiter le volume au 1er étage de manière à ne pas empiéter sur la verrière et maintenir son éclairage naturel
- Supprimer la terrasse au 2e étage ;



- *Revoir et améliorer les proportions des baies en façade arrière dans un équilibre plus harmonieux entre pleins et vides ;*
- *Réduire la lucarne prévue en toiture arrière pour qu'elle s'intègre mieux à la typologie à versant de la toiture dans le respect du Règlement Régional d'Urbanisme ;*
- *Proposer des moyens spécifiques pour améliorer l'acoustique entre le volume d'annexe et la maison Hankar ;*
- *Documenter les châssis de la façade avant, les conserver en plaçant un double vitrage si leur état le permet ou les remplacer à l'identique dans le cas contraire ;*
- *Réduire le nombre de fenêtres de toiture à 3, les aligner sur le rythme des travées des étages inférieurs et revoir les aménagements intérieurs en conséquence ;*
- *Vérifier la présence d'une citerne d'eaux pluie et le cas échéant, l'indiquer sur les plans.*

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).

Les dérogations à l'article 10 du titre II et à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Vu la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (courrier au demandeur et à l'architecte du 12/12/2022) ;

Vu les plans modifiés déposés en date du 20/02/2023, répondant globalement aux conditions de la commission de concertation ;

Considérant cependant que les plans modifiés proposent également le maintien de la 2^{ème} chambre au 1^{er} étage et le maintien d'une terrasse au 2^{ème} étage, que les plans modifiés nécessitent dès lors de repasser par des actes d'instruction en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager un triplex 3 chambres
- Aménager un logement 2 chambres
- Aménager un duplex 3 chambres
- Créer un volume d'annexe
- Créer une lucarne en façade arrière
- Ouvrir des baies
- Créer des escaliers secondaires privés
- Démolir des murs porteurs
- Aménager une plateforme d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe de droite au 1^{er} étage (ancienne véranda)
- Aménager un balcon au 2^{ème} étage en façade arrière

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/10/2022 (favorable sous conditions) encore d'actualité pour le projet modifié ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 02/12/2022 (favorable sous conditions) encore d'actualité pour le projet modifié ;

Considérant que le projet modifié répond à la plupart des conditions de la commission de concertation précédente et présente :

- Une hauteur sous plafond conforme à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre du sous-sol (2,52m) ;
- Des espaces de rangement en lieu et place de la buanderie et de la cave au 03 ainsi que le maintien d'une pièce commune à l'avant (local vélos/poussettes) et l'aménagement de caves privatives dans la pièce centrale pour chaque logement ;
- La suppression de la chambre 4 au 2^{ème} étage ;
- La limitation du volume au 1^{er} étage de manière à ne pas empiéter sur la verrière et maintenir son éclairage naturel ;
- La suppression de la terrasse au 2^{ème} étage sur la toiture plate de l'annexe
- La révision et l'amélioration des proportions des baies en façade arrière dans un équilibre plus harmonieux entre pleins et vides ;
- La réduction de la lucarne en toiture arrière afin qu'elle s'intègre mieux à la typologie à versant de la toiture dans le respect du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- La proposition de moyens spécifiques pour améliorer l'acoustique entre le volume d'annexe et la maison Hankar sous la forme d'un double mur ;
- La réduction du nombre de fenêtres de toiture à 3, les aligner sur le rythme des travées des étages inférieurs et la révision des aménagements intérieurs en conséquence ;
- La précision sur l'absence de citerne de récupération des eaux pluviales ;



Considérant le reportage photographique fourni reprenant les éléments de décors intérieur (moultures, cheminées,...) en les situant et en précisant leur conservation, qu'il y aura lieu de veiller à s'y conformer ;

Considérant que les aménagements du logement au 1er étage ont été revus afin de maintenir une 2ème chambre avec salle de douche, que cette dernière est conforme aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que les travaux requis ne portent pas atteinte aux décors intérieurs ni à la typologie de cet étage et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée au 1er étage sur la toiture plate de l'annexe de droite, qu'il y a lieu de veiller à maintenir la verrière tout en garantissant la sécurité de l'exploitation de cette terrasse ;

Considérant que la terrasse sur la toiture plate de l'annexe a bien été supprimée mais qu'un balcon suspendu est maintenu le long de la façade arrière du bâtiment principal, que l'emprise de ce balcon est nettement réduite par rapport à la proposition précédente, qu'il permet à un logement 3 chambres de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse et du balcon nécessite 2 rehausses mitoyennes du côté du n°67, qu'elles mesurent chacune 1,90m de haut, qu'elles sont toutefois peu profondes, que leur impact sur le voisinage est donc limité et acceptable ;

Considérant que la réduction de la lucarne en façade arrière entraîne une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre principale dès lors qu'elle bénéficie d'un éclairage suffisant pour 15,70 m² pour une chambre de 17,70m², que cette dérogation est toutefois minime et ne nuit pas à l'habitabilité de cette pièce de vie ;

Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est prévue sur l'annexe, que la structure en béton de la toiture permettrait la mise en place d'une toiture végétalisée semi-intensive améliorant sensiblement les qualités végétales et de gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet va dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du logement et répond au bon aménagement des lieux ;

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

- Prévoir une toiture végétalisée semi-intensive sur la toiture de l'annexe ;

La dérogation à l'article 6 du titre I et à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-160 : placer 5 panneaux capteurs solaires et une fenêtre de toit sur le versant avant de la toiture / installeer 5 zonnecollectorpanelen en een dakraam op de voorste helling van het dak

Rue Henri Wafelaerts 60

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Gerardo Marra

N° dossier : PU2023-160 / 13/AFD/1909727

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection des biens classés sis rue Henri Wafelaerts n°53 et 55.

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. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions.
 application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé et actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci).

Dérogations :

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 des biens classés sis 53 et 55 rue Henri Wafelaerts;

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 ;

Considérant que la présente demande vise à placer 5 panneaux capteurs solaires et une fenêtre de toit sur le versant avant de la toiture ;

Considérant que la demande est dispensée d'architecte en vertu de l'art. 23 de l'AG du 13/11/2008 et de l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 05/10/2023 (n'émet pas de remarques d'ordre patrimonial étant donné que les panneaux photovoltaïques et la fenêtre de toit seront peu visibles depuis l'espace public) ;

Considérant que le placement de 5 panneaux solaires implique une dérogation à l'article 13 du RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce que la couverture de la construction principale (terrasson) n'est globalement plus en tuiles rouges et que la couleur des panneaux diffère de la tonalité des toitures voisines (rouge) ;

Considérant néanmoins que ceux-ci ne sont pas posés sur le brisis en ardoises de la toiture mais bien sur le terrasson présentant une pente inférieure à 45°, que leur visibilité est donc limitée et permet de ne pas modifier l'aspect architectural de la toiture ;

Considérant de plus la présence d'un mur à pignon devant le brisis permettant de masquer partiellement certains panneaux ;

Considérant également la position alignée des 5 panneaux, parallèles à la toiture, de mêmes dimensions (176cm/113cm) et comportant de faibles saillies (3cm) ;

Considérant par ailleurs que l'implantation de ces panneaux permettra d'utiliser une énergie renouvelable bienvenue ;

Considérant enfin que ces panneaux seront posés sur la toiture, sans remplacer le revêtement en tuiles rouges posés en dessous, ne modifiant dès lors pas de façon irrémédiable la toiture existante ;

Considérant que le projet vise également la régularisation du placement d'une fenêtre de toit en dérogation à l'article 22 du RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elle n'est pas axée sur les baies inférieures;

Considérant cependant que, comme souligné ci-dessus pour les panneaux solaires, celle-ci est très peu visible depuis l'espace public au vu de l'inclinaison faible du terrasson;

Considérant également que sa position s'intègre par rapport aux 5 nouveaux panneaux photovoltaïques;

Considérant par contre que les photos fournies de la maison unifamiliale laissent apparaître des modifications au niveau des menuiseries de la façade et de l'oeil de boeuf du brisis (remplacé par une fenêtre carrée) qu'il y aura lieu de les remettre en pristin état ou de les régulariser par ailleurs ;

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

Les dérogations aux articles 13 et 22 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-91 : modifier les fenêtres des caves / het wijzigen van de kelderramen
Rue Garibaldi 31

Demandeur / Aanvrager : Françoise Vogeeler Architecte - S.P.R.L.
N° dossier : PU2023-91 / 13/AFD/1901765

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023, 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

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

Dérogations :

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

art.15 (Généralités)

art. 21 (Soupiraux)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, bureau au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 4^e étage ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les fenêtres des caves ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023 ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des 6 fenêtres des caves par des châssis en PVC de teinte blanche sans respect des caractéristiques d'origine ;

Considérant en effet que les châssis d'origine encore en place sont en bois naturel et présentent un double cadre et des petits bois au niveau de leur imposte ;

Considérant que la réduction du nombre des petits bois, la suppression du double cadre et la modification de la teinte vers une teinte blanche ne soulèvent pas d'objection majeure dès lors que cette modification ne porte pas atteinte à la composition de la façade, que les menuiseries du reste de la façade sont de teinte blanche ;

Considérant par contre que la modification du matériau des châssis porte atteinte à l'expression architecturale de la façade et à son harmonie générale comme en témoignent les dérogations aux articles 15 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que les châssis sont particulièrement visibles du côté de la rue Alfred Cluysenaar ;

Considérant que le choix du matériau est justifié dans la note explicative fournie par une facilité d'entretien et la présence d'humidité en cave, que l'entretien des châssis en bois est limité et qu'il existe des traitements afin de résoudre les problèmes d'humidité en cave, que ces considérations ne justifient pas les dérogations ;



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

- Prévoir des châssis en bois ;

Les dérogations aux articles 15 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées (uniquement pour la modification de la teinte et de la composition de l'imposte) pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-119 : modifier les baies de la façade arrière de l'immeuble / het wijzigen van de openingen van de achtergevel van het gebouw
Rue Gustave Defnet 18

Demandeur / Aanvrager : Monsieur David Delruelle
N° dossier : PU2023-119 / 13/AFD/1904942

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
 en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
 en liseré de noyau commercial
 en point de variation de mixité
 le long d'un espace structurant
 PPAS : /
 RCU : Règlement communal sur les bâtisses
 Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

Dérogations : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 13 logements et d'un bureau au 2^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-19) visant à modifier le volume par la fermeture des terrasses en façade arrière, modifier l'aménagement des logements, aménager deux terrasses au 5^e étage et modifier la façade avant, que ce permis a été notifié en date du 22/03/2017 ;

Considérant que la demande vise à modifier les baies de la façade arrière de l'immeuble et plus précisément :

- Modifier les baies de la façade arrière pour le bel étage et les 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e étages ;

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

Considérant que les modifications projetées pour ces baies ne soulèvent pas d'objections en ce que de plus amples ouvertures bénéficient à l'habitabilité des logements (augmentation de l'éclairage naturel dans les cuisines) ;

Considérant que les logements présentent une configuration de pièces en enfilade et qu'un apport supplémentaire en lumière naturelle offre également plus de qualité à ces derniers, que ces modifications sont bienvenues ;

Considérant que la note explicative précise que la modification de ces baies entre dans le cadre de la mise en œuvre du permis précité (PU 2014-19) imposant l'isolation de la façade arrière comme condition, que cette dernière n'a jamais été mise en œuvre et qu'il convient de se conformer aux conditions du permis dans les plus brefs délais en application de l'article 192 du Cobat ;

Considérant accessoirement que l'élévation projetée présente la rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°20 de la rue Gustave Defnet pour la terrasse du 5^e étage mais que cette modification entre dans le cadre du permis PU 2014-19 et des conditions émises alors pour l'octroi de ce dernier ;



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

- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;