



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 20 février 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 20 februari 2024

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. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - BRUXELLES MOBILITÉ / GEWESTELIJK
OVERHEIDSDIENST BRUSSEL - BRUSSEL MOBILITEIT : /**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - PERSPECTIVE / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST
BRUSSEL - PERSPECTIVE : /**



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-162 : modifier les aménagements intérieurs du logement du 2e étage avec réalisation de travaux structurels, modifier les façades et agrandir le balcon / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning van de tweede verdieping met uitvoering van structurele werken, wijziging van de gevels en de uitbreiding van het balkon : Avenue du Roi 32</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Tescelin Therme</p>
Point 3. 09:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-203 : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue de Parme 70</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Alice HADDAD</p>
Point 4. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-321 : modifier la façade, placer une enseigne parallèle à la façade et placer une installation technique sur une toiture annexe / het wijzigen van de gevel, het plaatsen van een evenwijdig uithangbord et van een technische installatie op het dak : Rue Dejoncker 21</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : VIVICO - S.P.R.L. (Pham)</p> <p>21/03/2023</p>
Point 5. 11:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-37 : abattre 12 arbres, replanter 7 arbres à hautes tiges, réaménager une zone de parking de 11 emplacements et construire un local vélos de 12 places en zone de recul / het vellen van 12 bomen, het planten van 7 hoogstammige bomen, het herinrichten van een parkeerterrein met 11 plaatsen en het bouwen van een fietsenstalling met 12 plaatsen op de achtritbouwstrook : Chaussée de Charleroi 116</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : HOTEL UPTOWN - S.A. (Putz Jean-Paul)</p> <p>12/07/2022</p>
Point 6. 11:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-58 : modifier la destination d'atelier à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume construit, les façades avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse en toiture plate / het wijzigen van de bestemming van werkplaats tot woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de binneninrichtingen, het gebouwde volume, de gevels met realisatie van structurele werken en de ontwikkeling van een plat dakterras : Rue Jourdan 78</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : PHARMA MULTISERVICES - S.P.R.L. (Khazri)</p> <p>26/09/2023</p>
Point 7. 13:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-217 : agrandir la superficie commerciale sur une partie du sous-sol avec création d'une trémie et d'un escalier vers le sous-sol, placer un escalier de secours extérieur, des extracteurs et modifier la façade avant au rez-de-chaussée / Het uitbreiden van de commerciële ruimte over een deel van de kelder, het maken van een opening en trap naar de kelder, het aanleggen van een externe brandtrap, afzuigventilatoren en het aanpassen van de voorgevel op de begane grond. : Avenue Louise 47</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : NAVD Architecten - S.A. (Van Dusseldorp)</p>
Point 8. 13:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-216 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels de la maison unifamiliale, le volume, la façade et aménager un auvent / het wijzigen van de binnen</p>



	<p>ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van de eengezinswoning, het volume, de gevel en het plaatsen van zonnescerm : Rue Henri Wafelaerts 25A</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Patrick Florent</p>
Point 9. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2017-99 : modifier les balcons et les dimensions des baies de la façade arrière / het wijzigen van de balkons en van de dimensies van de openingen van de achtergevel : Rue Théodore Verhaegen 18</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Giulia Verga</p>
Point 10. 14:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-250 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond in woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée de Forest 201</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : SOLID-BXL - S.P.R.L.</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-162** : modifier les aménagements intérieurs du logement du 2^e étage avec réalisation de travaux structurels, modifier les façades et agrandir le balcon / het wijzigen van de binneninrichtingen van de woning van de tweede verdieping met uitvoering van structurele werken, wijziging van de gevels en de uitbreiding van het balkon

Avenue du Roi 32

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Tescelin Therme
N° dossier : PU2023-162 / 13/AFD/1909867

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

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

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, 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 : immeuble de 3 unités de logement avec magasin au 1^{er} sous-sol ;

Considérant que lors d'une visite de surveillance des bâtisses effectuée le 14/06/2021, il est apparu que des travaux ont été réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-21/21 dressé le 15/06/2021 pour :

- La mise en œuvre de travaux structurels, nécessitant la solution de problèmes de stabilité ;
- La modification de l'aspect extérieur du bien, tel que visible depuis l'espace public.



Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs du logement du 2^e étage avec réalisation de travaux structurels, modifier les façades et agrandir le balcon et plus précisément :

- Réduire la surface de la chambre principale au profit du séjour ;
- Déplacer la porte d'entrée du logement ;
- Créer une buanderie et une salle de bain au-dessus de la cage d'escalier commune ;
- Agrandir la baie entre le séjour et la salle-à-manger ;
- Agrandir la baie entre la salle de bain et la cuisine ;
- Agrandir la baie en façade arrière et placer un nouveau châssis visible depuis la rue de Mérode ;
- Régulariser les baies en façade avant et remplacer les châssis ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, 2 réclamations ont été introduites portant sur l'agrandissement du balcon partiellement réalisé sans obtention d'un permis d'urbanisme et sans la consultation de la copropriété, sur l'enclavement que ce dernier engendre pour les logements aux étages inférieurs, sur les nuisances sonores que son utilisation provoquera ainsi que sur la faible qualité esthétique de l'intervention sur l'immeuble ;

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

Considérant que le bien concerné par la demande est situé à l'angle de l'îlot avec la rue de Mérode, qu'à l'origine il s'agissait d'une parcelle traversante avec le n°207 de la rue de Mérode (magasin et entrepôt liés aux logements de l'avenue du roi), que cette configuration permet aux logements de l'avenue du roi n°32-32A de disposer de larges ouvertures pour les séjours en façade arrière et d'une vue directe libre de tout obstacle ;

Considérant qu'aucun permis n'a officiellement régularisé la scission des 2 immeubles, que toutefois le cadastre a reconnu 2 parcelles cadastrales distinctes et qu'une demande portant uniquement sur le n°207 de la rue de Mérode a récemment été introduite (PU2023-137) ;

Considérant que le logement concerné par la demande est reconnu comme un appartement de 2 chambres depuis 1948, que les plans y mentionnent bien une terrasse non couverte de type balcon ;

Considérant que la demande vise à régulariser les aménagements intérieurs et l'agrandissement de ce balcon ;

Considérant que la cloison séparant la chambre et le séjour a été déplacée pour agrandir le séjour, que cela a pour effet d'augmenter la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la nouvelle cloison est vitrée, que cela permet de bénéficier de la lumière naturelle provenant de la façade avant et que la baie arrière est agrandie, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant par conséquent que la superficie de la chambre a été revue à la baisse en dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la surface de la chambre principale n'atteint plus les 14m² requis (13,3m²) ;

Considérant toutefois que cette dérogation est relativement faible, qu'elle est compensée par un éclairage naturel généreux et que le reportage photographique fait état d'un espace qualitatif ;

Considérant que le placement d'une cloison vitrée entre la chambre et le séjour permet de compenser le déficit d'éclairage du salon et la surface insuffisante de la chambre principale grâce au rétablissement du caractère traversant, que globalement les travaux entrepris sont de nature à améliorer l'habitabilité du logement existant ;

Considérant toutefois que l'aménagement d'une salle d'eau et d'une buanderie au-dessus de la cage d'escalier commune entraîne une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la hauteur sous plafond au niveau du palier d'entrée est de 1,90 m, que cela ne rencontre ni la réglementation en vigueur ni le bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de réduire les dimensions de la salle de bain afin de retrouver une hauteur conforme dans la cage d'escalier ;

Considérant que l'aéra présent à l'origine a été condamné, que le demandeur précise en séance que c'est également le cas à l'étage inférieur, que la fermeture permet dès lors d'augmenter la superficie de la salle de bain à la superficie restreinte ;

Considérant que le projet prévoit également l'agrandissement du balcon existant, que ces travaux entraînent une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il est construit au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que ces travaux tendent à enclaver excessivement le logement du 1^{er} étage notamment en terme d'éclairage naturel dès lors que ce dernier est implanté entre le mur mitoyen, le mur de l'annexe et le balcon projeté ;

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



Considérant que la modification de la baie en façade arrière permet une amélioration de l'éclairage naturel du séjour, que le châssis placé, visible depuis l'espace public, présente une expression sobre ;

Considérant que certaines incohérences au niveau de la façade avant apparaissent entre les derniers permis octroyés et la situation de fait ;

Considérant en effet qu'en 1901 seule une lucarne/baie centrale est représentée, que le permis de 1948 fait état de 3 baies en plan et enfin qu'en situation de fait une baie centrale et 1 baie latérale gauche ont été réalisées et ce depuis au moins 1995 (cf. photo Irismonument) ;

Considérant qu'il semblerait que seule la baie centrale soit d'origine et que la baie latérale a dû être rajoutée ultérieurement, que l'expression du chien-assis s'intègre toutefois de façon satisfaisante à l'architecture de la façade ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés en situation de fait, que les grands plans ne sont pas légendés, que les plans de synthèse renseignent un châssis bois naturel pour celui de la travée centrale et en bois blanc pour le châssis de gauche, que ces châssis ne respectent pas les caractéristiques d'origine de l'immeuble (épaisseur des montants) et que la différence de menuiseries sur un même niveau ne permet pas de retrouver une cohérence architecturale ;

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

Considérant que 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 :

- **Supprimer l'agrandissement du balcon ;**
- **Réduire les dimensions de la salle de bain afin de retrouver une hauteur sous plafond conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'Urbanisme au niveau de la cage d'escalier ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des châssis en façade avant et en harmoniser la teinte ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;**
- **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 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 **PU2023-203** : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Rue de Parme 70

Demandeur / Aanvrager : Madame Alice HADDAD
 N° dossier : PU2023-203 / 13/AFD/1916002

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection du monument « Maison Pelgrims » et du site « Parc Pierre Paulus de Parme ».

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- 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)
- 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)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art. 4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art. 8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses

art. 37 (gîtage)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 la zone de protection des biens classés « Maisons Pelgrims » et « Parc Pierre Paulus de Parme »

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 ;

Vu l'arrêté d'inhabitabilité dressé le 06/05/2008 pour l'abandon total dudit bâtiment (dégât des eaux, détritus, insalubrité) ;



Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Aménager un logement de 2 chambres aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- Aménager un logement duplex de 2 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager un escalier entre le 2^e étage et les combles et entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière ;
- Rehausser l'annexe arrière et y aménager une terrasse au 2^e étage ;
- Aménager une cour anglaise et un escalier d'accès au jardin ;
- Construire une annexe au sous-sol ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, une réclamation a été introduite portant sur :

- La demande d'une réduction de l'emprise de la lucarne afin de ne pas créer d'enclavement du voisinage (perte de luminosité)
- La demande d'une réduction de l'emprise de la terrasse en prévoyant une distance réglementaire de 1,90m depuis la limite mitoyenne de gauche ;
- La demande de la taille du laurier du jardin afin qu'il ne prenne pas la luminosité du jardin du 68 ;

Vu l'absence d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à ce jour ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 4 logements ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir qu'aucun élément de décor intérieur (cheminées, plafonds moulurés,...) ne subsiste au sein de l'immeuble ;

Considérant qu'au vu des superficies dont dispose l'immeuble, la division en 2 logements est envisageable, que le projet propose deux logements spacieux de plusieurs chambres permettant de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, qu'un local vélos y est également prévu, que les logements bénéficient également chacun d'espaces extérieurs qualitatifs ;

Considérant toutefois que la cave privative du logement supérieur est prévue sous l'escalier, que ce local est peu praticable, que la suppression de la buanderie permettrait d'y aménager une cave plus généreuse pour ledit logement ;

Considérant que le 1^{er} logement prend place au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, que les pièces de vie communes se situent au rez-de-chaussée et les chambres au 1^{er} étage ;

Considérant que la création de ce triplex nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier quart tournant est placé dans la pièce centrale du séjour pour distribuer les chambres à l'étage, que ce dernier n'obture pas l'espace traversant ;

Considérant que le logement bénéficie également d'un espace atelier au sous-sol avec une cour anglaise donnant accès vers le jardin ;

Considérant que ce dernier déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50m requis (2,43m), qu'il s'agit toutefois d'un local accessoire au logement, qu'il y a lieu de s'assurer de ne pas y aménager de chambre et de supprimer la salle de bain en conséquence ;

Considérant que la création de la cour anglaise offre un dégagement visuel et un éclairage généreux à l'atelier ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement, que la prévision d'une citerne de récupération des eaux pluviales permettrait de limiter les risques ;

Considérant que les pièces de vie du logement présentent des qualités spatiales intéressantes et un éclairage naturel important à la suite de grandes ouvertures en façade arrière ;

Considérant qu'un espace bureau/bibliothèque est aménagé dans la pièce centrale au 1^{er} étage, que cet aménagement permet la préservation de la configuration des pièces d'origine ;

Considérant que cette pièce présente une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle bénéficie toutefois d'un éclairage indirect depuis les chambres par le biais des cloisons vitrées mises en place rendant la dérogation acceptable ;



Considérant que le local WC du rez-de-chaussée ne dispose pas d'un sas vers les pièces de séjour, que cette configuration déroge à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant qu'un petit volume annexe d'abri de jardin est construit au niveau du sous-sol, que sa toiture sert d'accès au jardin depuis le séjour, que sa volumétrie n'est pas de nature à impacter les propriétés voisines ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour le deuxième logement au niveau du palier du 1^{er} étage ;

Considérant que la création de ce duplex supérieur nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier quart tournant est placé dans la pièce centrale pour distribuer les chambres ;

Considérant que les chambres se situent au 3^{ème} étage, que les pièces de vie sont toutes globalement conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et présentent des aménagements spatiaux qualitatifs ;

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière permet d'offrir un dégagement visuel à la chambre principale ;

Considérant également que celle-ci s'implante contre le profil mitoyen le plus haut et avec un recul de 1,70m par rapport à la propriété de gauche la moins haute, que cette configuration permet de limiter son impact sur ladite propriété ;

Considérant toutefois que sa largeur déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de prévoir un retrait de 2m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant également l'impact visuel important de la lucarne, qu'il y aurait lieu d'en revoir l'expression ;

Considérant que la lucarne induit également une légère dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 2m en hauteur (2,30m) le profil mitoyen autorisé, que cette dérogation est justifiée par la volonté de préserver une hauteur sous plafond de 2,50m continue dans la chambre ;

Considérant qu'il s'agit de la hauteur minimum requise, qu'il y a lieu de s'assurer de maintenir les 2,50m prévus sous la lucarne lors de l'exécution ;

Considérant qu'il est prévu de rehausser le niveau de l'annexe arrière et son acrotère afin de pouvoir y aménager une terrasse généreuse, que ces aménagements induisent une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la rehausse de l'acrotère de la terrasse n'occasionne qu'une légère rehausse du mur mitoyen de gauche au niveau de la façade arrière ;

Considérant que le retrait de la terrasse par rapport audit mitoyen n'est pas suffisant pour y limiter les vues préjudiciables, qu'il y aurait lieu de prévoir une zone de retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne et de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

Considérant également que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait de la terrasse permettrait d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle et d'en améliorer les qualités végétales et esthétiques ;

Considérant que l'implantation de la terrasse contre un profil mitoyen de grande hauteur à droite permet de ne pas y induire d'impact, que moyennant les modifications précitées, les dérogations au titre I du Règlement régional qu'elle occasionne sont acceptables ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis par des menuiseries conformes aux caractéristiques d'origine, que la teinte de ces dernières n'est toutefois pas précisée (teinte foncée mentionnée dans la légende) ;

Considérant également que le châssis du chien-assis de gauche est en bois naturel, qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte uniforme pour l'ensemble de la façade ;

Considérant que la porte a été remplacée par une porte en bois présentant une composition asymétrique, que cette modification porte atteinte à la composition générale de la façade ;

Considérant que la sortie d'évacuation de la chaudière de l'appartement supérieur devrait être prolongée afin de sortir à 1m au-delà du versant de la toiture, conformément à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est prévue pour l'appartement inférieur au sein de l'abri de jardin du sous-sol, qu'il y aurait lieu de la désolidariser du mur mitoyen et de la prévoir au sein d'un caisson acoustique afin d'éviter toute nuisance dans l'intérieur de l'îlot et vers la propriété voisine ;



Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir une cheminée et une cage d'escalier patrimoniallement intéressantes qu'il y aurait lieu de maintenir, que des faux-plafonds ont été placés dans la plupart des pièces ;

Considérant qu'il y aurait lieu de réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier la présence de plafonds moulurés d'origine et de revoir les aménagements intérieurs en conséquence ;

Considérant que le gîtage du dernier étage est représenté comme portant dans les murs mitoyens, que cette dernière configuration déroge à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la prévision de nichoirs en façade arrière serait bienvenue afin d'encourager la nidification des oiseaux cavernicoles ;

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, sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, à condition de :

- Réduire la largeur de la lucarne en prévoyant un retrait de 2m par rapport à la limite mitoyenne de gauche et en revoir l'expression afin d'en diminuer l'impact visuel ;
- Ne pas aménager de chambre dans la pièce arrière du sous-sol, y maintenir un local accessoire au logement et supprimer la salle de bain ;
- Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional pour les WC au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- Diminuer l'emprise de la terrasse en prévoyant un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche, matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble de la zone de retrait ;
- Prévoir une teinte uniforme pour l'ensemble des menuiseries de la façade et en préciser la référence ;
- Prévoir une porte de composition symétrique conforme aux caractéristiques d'origine ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières ;
- Désolidariser la pompe à chaleur du mur mitoyen et la prévoir au sein d'un caisson acoustique ;
- Prévoir au minimum 2,50m de hauteur sous plafond sous la lucarne ;
- Respecter l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses pour le sens de portée du gîtage ;
- Prévoir une cave privative pour le logement supérieur en lieu et place de la buanderie ;
- Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales hors zone perméable ;
- Maintenir les décors intérieurs(cage d'escalier, cheminée de la pièce avant au 1^{er} étage), réaliser des sondages afin vérifier si des plafonds moulurés sont encore présents au-dessus des faux-plafonds et revoir les aménagement intérieur, le cas échéant, en conséquence ;
- 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 conséquences – annexe I, statistique et proposition PEB)

Les dérogations à l'article 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 4 et 10 du Titre II dudit Règlement sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-321** : modifier la façade, placer une enseigne parallèle à la façade et placer une installation technique sur une toiture annexe / het wijzigen van de gevel, het plaatsen van een evenwijdig uithangbord et van een technische installatie op het dak

Rue Dejoncker 21

Demandeur / Aanvrager : VIVICO - S.P.R.L. (Monsieur Anh - Tu Pham)

N° dossier : PU2021-321 / 13/AFD/1823693

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

4 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 terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" approuvé en date du 03/10/2008

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.6 (toiture - éléments techniques)

art.10 (éléments en saillie sur la façade)

Règlement Communal sur les Bâtisses

art. 46A (Enseignes et publicités)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 3 logements aux étages avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-290) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, des aménagements intérieurs et du volume, sur la démolition et la reconstruction de la verrière et sur l'aménagement de terrasses, que ce permis a été notifié en date du 25/11/2019 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle en date du 03/02/2022, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- Un crépi a été appliqué en façade en lieu et place d'un enduit ;
- Les châssis de la vitrine et de la porte d'entrée des logements au n° 19 ont été modifiés (proportion des parties pleines et vitrées) ;
- Une installation technique de ventilation a été installée en toiture de l'immeuble au n° 21 ;



Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-25/19 dressé le 15/10/2019 suite à des plaintes du voisinage, que ce dernier mentionnait les travaux suivants :

- La démolition/reconstruction d'une véranda, ainsi que la réalisation de travaux structurels au 1er étage impliquant la solution d'un problème de stabilité ;
- La modification de la façade de l'immeuble sis « rue Dejoncker, 21 » incluant la pose d'une enseigne, de deux appliques lumineuses, le remplacement des châssis, la mise en couleur du parement, ainsi que la modification du soubassement ;
- Le placement d'installations techniques sur le toit plat au 1er étage incluant l'évacuation de la hotte professionnelle;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la façade, placer une enseigne parallèle à la façade et placer une installation technique sur une toiture annexe ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 21/03/2023 libellé comme suit :

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2023 au 06/03/2023, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

La crainte des dégradations de la façade suite à la pause de l'enseigne et autres dispositifs ;

La crainte que la tente solaire privatise l'entièreté de l'espace public devant la porte d'entrée des logements, que la gestion des poubelles se fasse au détriment de l'accessibilité à cette dernière ;

Les nuisances sonores et esthétiques des installations techniques en toiture ;

Considérant que la demande vise donc à régulariser le placement d'une enseigne et de luminaires en façade avant, que ces dispositifs sont en place depuis au moins juillet 2021 au vu des images Google Street View ;

Considérant que l'enseigne parallèle à la façade présente une dérogation à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses dès lors qu'elle est placée à moins de 3 mètre au-dessus du niveau du trottoir, que la dimension de cette enseigne est réduite, qu'elle ne nuit pas à l'esthétique de la façade et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que 2 luminaires ont également été placés, que ces derniers sont dérogoires à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) dès lors qu'ils sont en saillie de plus de 12 cm sur les premiers 2,50 m de hauteur de la façade, que toutefois ces derniers sont acceptables vu qu'ils n'encombrent pas le passage des usagers de la voie publique dès lors qu'une partie du trottoir est dédiée aux terrasses des commerces HoReCa du quartier et que la voirie est piétonne ;

Considérant que le projet prévoit également de poser une tente solaire sur toute la largeur du rez-de-chaussée commercial, que l'emprise de la tente solaire s'arrête avant la porte d'entrée des logements, qu'elle est conforme aux règlements en vigueur et qu'elle ne soulève pas d'objection majeure ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures possibles pour garantir la compatibilité entre le commerce HoReCa avec la fonction de logement aux étages ;

Considérant qu'en situation de fait l'entièreté de la façade a été recouverte de crépis, contrairement à l'enduit mentionné dans le permis précédent, que les encadrements des baies au rez-de-chaussée sont de la même couleur que le reste de la façade et non pas en gris clair comme pour les baies des étages ;

Considérant que ce traitement de la façade ne soulève pas d'objection majeure puisqu'il ne dénature pas l'esthétique générale de la façade néoclassique, que toutefois il y a lieu de mettre à jour la légende sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande vise principalement à régulariser l'installation d'éléments techniques en toiture, qu'une pompe à chaleur, un groupe de pulsion d'air ainsi qu'une prise d'air pour ventiler les locaux ont été placés sur la toiture plate de l'annexe, que ces éléments engendrent une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'ils sont susceptibles d'engendrer d'importantes nuisances sonores et visuelles pour les habitants de l'îlot, que cela est accentué par la position proche de l'angle de l'îlot et qu'il y a donc lieu de les intégrer au volume existant ;

Considérant également que le reportage photographique fait état d'une toiture plate non végétalisée, que le PU2017-290 conditionnait la végétalisation de cette toiture 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:

- *Se conformer au PU2017-290 pour la hotte à usage non domestique et son évacuation ;*
- *Se conformer à l'art. 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;*
- *Ne pas placer les installations techniques en toiture et les intégrer au volume bâti ;*
- *Mettre en œuvre la toiture verte conditionnée dans le PU2017-290 ;*
- *Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, ...) afin de garantir la compatibilité du commerce HoReCa avec la fonction de logement aux étages ;*
- *Mettre à jour la légende qui accompagne les documents graphiques.*

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 à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses et l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 18/09/2023, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et que ce projet a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade, placer une enseigne parallèle à la façade et placer une installation technique sur une toiture annexe et plus précisément :

- Placer une tente solaire ;
- Placer des lampadaires en acier de ton rouille/vert ;
- Placer 1 enseigne parallèle à la façade ;
- Placer une installation technique à l'arrière de l'immeuble (pompe à chaleur)

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente dès lors que le placement d'une hotte à usage non domestique avait déjà octroyé dans le PU2017-290 et qu'il était prévu d'intégrer son conduit d'évacuation à l'intérieur du volume bâti ;

Considérant toutefois que le procès-verbal mentionne une hotte sur la toiture plate de l'annexe, que cette dernière n'est pas représentée dans la présente demande, qu'il y a lieu de se conformer au PU2017-290 ou d'obtenir un nouvel avis favorable du SIAMU le cas échéant et qu'elle devra également être conforme à l'art. 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, 4 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'absence d'information concernant les potentielles nuisances sonores et olfactives des installations techniques et ne permettant pas de se prononcer sur la compatibilité avec les logements ainsi que la proximité de ces installations avec ces derniers (1,5m) ;
- L'absence de motif d'octroi de la dérogation à l'article 6 §3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme au regard de la loi ;
- La non-réalisation de la toiture verte portant ainsi atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- La gestion quotidienne de l'établissement sans respect pour le voisinage et la nécessité de garantir la compatibilité du commerce avec les logements ;
- Le manque de diversité de l'offre commerciale dans ce quartier et la surreprésentation d'établissements de type HoReCa portant atteinte au confort de vie des logements et notamment en soirée ;
- L'apparition de fissures à l'intérieur du logement de l'appartement situé au 1er étage à gauche
- La présence bienvenue d'un établissement de qualité dans le quartier ;
- L'intérêt de l'intégration des éléments techniques dans le volume bâti bienvenu pour garantir la compatibilité avec les logements ;
- L'appréciation du petit panneau publicitaire en façade avant ;
- La non-consultation de la copropriété avant la réalisation des travaux ;

Considérant que les éléments en façade avant ont déjà fait l'objet d'un avis favorable lors de la première séance de commission de concertation, que ces derniers restent inchangés et ne soulèvent donc pas d'objection majeure ;

Considérant que la présente demande ne porte pas sur le changement de destination du rez-de-chaussée commercial dès lors qu'il a déjà été octroyé dans le PU2017-290 et que, bien qu'il y ait lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles, la destination du rez-de-chaussée n'est plus à remettre en question ;

Considérant que la demande vise principalement à régulariser l'installation d'éléments techniques en toiture, qu'une pompe à chaleur, un groupe de pulsion d'air ainsi qu'une prise d'air pour ventiler les locaux ont été placés sur la toiture plate de l'annexe en situation de fait, que ces éléments engendrent une dérogation à l'article 6§3 (toiture – éléments techniques) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que ces installations techniques ne sont pas intégrées au volume bâti tel que conditionné lors de la commission de concertation, qu'elles sont toutefois réduites, que le groupe de pulsion d'air est supprimé, que la pompe à chaleur est déplacée le long du mitoyen aveugle du n°30 de la rue Jourdan ;

Considérant que la mise en place d'une pompe à chaleur est bienvenue dès lors qu'elle représente une alternative intéressante aux autres systèmes de chauffage et permet d'améliorer les performances énergétiques de ce rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que ce dispositif doit impérativement être placé à l'extérieur pour bénéficier d'un apport d'air, que ce type d'installation et sa motorisation sont donc susceptibles d'engendrer des nuisances sonores, vibratoires et visuelles pour les habitants de l'îlot, que le projet prévoit comme solution de placer cette pompe à chaleur devant un mur mitoyen dans un caisson acoustique dans le but de limiter lesdites nuisances ;



Considérant que les prises d'air ne soulèvent pas d'objection majeure dès lors qu'elles ne devraient pas nuire à l'intérieur de l'îlot et à sa fonction d'habitation ;

Considérant que les documents modifiés n'ont pas été introduits dans les temps pour l'enquête publique, que certaines des remarques portent donc sur la première version du projet, que cette erreur a été rectifiée rapidement ;

Considérant que les accords entre copropriétaires ne sont pas une matière urbanistique et qu'un permis d'urbanisme est octroyé sous réserve du droit des tiers ;

Considérant également que le reportage photographique fait état d'une toiture plate non végétalisée, que les plans indiquent une toiture verte, que le PU2017-290 conditionnait la végétalisation de cette toiture et qu'il y a lieu de s'y conformer et de veiller à sa pérennité ;

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 la pompe à chaleur au sein d'un caisson acoustique**
- **Se conformer au PU2017-290 et l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la hotte à usage non domestique et son évacuation ;**
- **Mettre en œuvre la toiture végétalisée conditionnée dans le PU2017-290 et veiller à sa pérennité ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation, ...) afin de garantir la compatibilité du commerce HoReCa avec la fonction de logement aux étages ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

Les dérogations aux articles 6 et 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-37** : abattre 12 arbres, replanter 7 arbres à hautes tiges, réaménager une zone de parking de 11 emplacements et construire un local vélos de 12 places en zone de recul / het vellen van 12 bomen, het planten van 7 hoogstammige bomen, het herinrichten van een parkeerterrein met 11 plaatsen en het bouwen van een fietsenstalling met 12 plaatsen op de achtritbouwstrook

Chaussée de Charleroi 116

Demandeur / Aanvrager : HOTEL UPTOWN - S.A. (Monsieur Putz Jean-Paul)
N° dossier : PU2022-37 / 13/AFD/1831949

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :**Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I**

art.11 (aménagement de la zone de recul)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en point de variation de mixité 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 la situation légale de la zone de recul : 11 places de parking et 12 arbres ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2003-230) portant sur la construction d'un immeuble de bureaux de 4 étages dans la cour et la construction d'un immeuble d'habitation de 11 appartements dont le rez-de-chaussée et le 1er étage sont destinés à des bureaux ;

Considérant que le permis PU2003-230 prévoyait également de créer 11 emplacements de parking pour voitures, qu'un avis favorable de la commission de concertation a été émis à condition de maintenir les 12 arbres à hautes tiges existants sur l'espace public ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis et que les arbres n'ont pas été maintenus ;

Vu les procès-verbaux de constat d'infraction (PV13-3/15 et PV13-19/21) dressés pour l'abattage des 12 arbres et le non-respect des plans et impositions du permis ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à abattre 12 arbres, replanter 7 arbres à hautes tiges, réaménager une zone de parking de 11 emplacements et construire un local vélos de 12 places en zone de recul ;
Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 12/07/2022 libellé comme suit :

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2022 au 03/07/2022 ;



Considérant que la zone de parking concernée par la demande se situe dans la zone de recul à l'angle de la rue Tasson Snel, qu'initialement ce lot faisait partie de l'ensemble de bureaux et logements situé au n°100-n°116 de la chaussée de Charleroi, qu'il a cependant été racheté en 2015 par la société de l'hôtel situé en face au n°132 ;

Considérant qu'en situation de fait, il existe 18 places de parking sans aucune végétation ni zone de pleine terre ;

Considérant que la demande vise à réduire le nombre de places de parking à 11 emplacements conformément à la situation de droit, que seuls 7 arbres à hautes tiges sont replantés, que des zones de pleine terre sont donc rétablies, que le revêtement de sol est constitué d'un pavement à joints larges et qu'il est donc perméable ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer, lors de la création des fosses, de la qualité et de la perméabilité des sous-fondations (capacité d'infiltration) afin de garantir une bonne irrigation des arbres et plantations et une bonne gestion des eaux de pluie ;

Considérant qu'il est prévu de planter une alternance de *Tilia Cordata* « Rancho » et d'*Acer Campestre*, que cette proposition ne soulève pas d'objection majeure, qu'il y a toutefois lieu de porter une attention particulière au miellat secrété par les cochenilles sur les tilleuls et que les remplacer par des sorbiers est une alternative intéressante ;

Considérant qu'il convient de préciser le cultivar et de prévoir des arbres de force 18-20 dits « gros sujets » ;

Considérant que les arbres sont plantés à proximité de la voirie afin de marquer un décrochage avec la façade et qu'il y a lieu de le centrer au maximum afin d'optimiser l'exploration racinaire et de l'homogénéiser et qu'il y aura lieu si nécessaire de prévoir des massifs drainants aux pieds des arbres ;

Considérant que la légère pente (1,5%) du revêtement des emplacements de parking permet la percolation des eaux pluviales vers les fosses des plantations et donc une meilleure gestion de ces dernières ;

Considérant que le placement de dispositifs de protection des arbres contre les manœuvres des véhicules serait le bienvenu pour garantir la protection des arbres ;

Considérant que la demande prévoit des fosses de maximum 147 cm de large, bordures et béton de contre-buttage compris, qu'il y a lieu de revoir les dimensions de celles-ci à 2 m et donc de se limiter à 10 emplacements de parking, afin de garantir la survie des plantations ;

Considérant que la réduction du nombre d'arbres doit permettre une meilleure viabilité de ceux-ci et ne peut justifier un encombrement supérieur de la zone de recul ;

Considérant qu'il y aura lieu de prendre toutes les dispositions afin de maintenir ces arbres ;

Considérant effectivement que le maintien des 11 emplacements et le rajout d'un local vélos de 12 emplacements constituent un encombrement supplémentaire ;

Considérant que cette réduction du nombre de places de parking peut se justifier par l'installation d'un garage à vélos de 12 places, celui-ci amputant la surface disponible ;

Considérant que ce dernier est une construction légère en bardage bois ajouré de teinte naturelle, qu'il est prévu d'y faire grimper du lierre et qu'il sera recouvert d'une toiture verte ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier la capacité portante de la structure bois pour le placement d'une toiture verte et que, s'il s'avère possible, il convient de prévoir une toiture verte extensive ;

Considérant que ce nouvel aménagement engendre une dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant le projet tend à améliorer nettement la situation existante et que cette dérogation est dès lors acceptable ;

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 des fosses d'arbres de minimum 2m de large et réduire le nombre de places de stationnements de vélos en conséquence ;**

ou

- **Prévoir une protection des fosses de plantation contre les manœuvres des véhicules ;**

- **S'assurer de la perméabilité et de la bonne qualité du sol lors de la création des fosses de plantation et ne pas planter d'autre végétation dans les fosses durant les 3 premières années ;**

- **Préciser le cultivar**

- **Prévoir des arbres de force 18-20**

- **Respecter les mesures de replantation et d'entretien**



- **Prévoir le cas échéant une toiture verte extensive pour l'abri vélos**
- **Maintenir les arbres et les préserver ;**

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).

La dérogation à l'article 11 (aménagement et entretiens des zones de recul) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 191 du CoBAT en date du 06/12/2022 ;

Considérant que le nouveau projet ne répond pas entièrement aux conditions de la commission de concertation et doit, par conséquent, repasser par de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que la présente demande vise à abattre 12 arbres, replanter 7 arbres à hautes tiges, réaménager une zone de parking de 11 emplacements et construire un local vélos de 12 places en zone de recul et plus précisément :

- Régulariser l'abattage de 12 arbres prévus dans le PU2003-230 ;
- Réaménager un parking de 11 emplacements ;
- Recréer des zones de pleine terre afin d'y replanter des arbres à hautes tiges ;
- Construire un local vélo avec toiture verte.

Considérant que la demande est dispensée d'architecte et de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- La plantation d'arbres bienvenue ;
- La proximité des places de parking avec les vitrines du commerce au rez-de-chaussée et les risques de dégâts matériels que cela engendre ;
- L'obturation d'une issue de secours imposée par le SIAMU pour le commerce ;
- L'empiètement des voitures sur le trottoir en mauvais état obligeant les piétons et en particulier les poussettes et les PMR à rebrousser chemin/ trouver des alternatives ;
- La demande d'un retrait de 30 ou 40 centimètres entre les voitures stationnées et les vitrines.

Considérant qu'une grande partie des conditions de l'avis de la commission de concertation a été respectée, que des protections des fosses de plantation sont prévues contre les manœuvres des véhicules sous la forme de grilles au sol et de structures métalliques au niveau des troncs, que le cultivar a été précisé (Acer Campestre « Queen Elisabeth » et Tilia Cordata à petite feuille « rancho ») et que la toiture de l'abris vélos sera végétalisée de manière extensive ;

Considérant que les dispositifs de protection des arbres ne sont pas représentés sur les plans et élévations, qu'il y a lieu de les indiquer ;

Considérant toutefois que le demandeur ne souhaite pas réduire le nombre d'emplacements de parking pour atteindre des fosses de minimum 2m de large, que les aménagements paysagers ont tout de même été revus afin d'atteindre des fosses de 1,50m minimum, que cela semble suffisant pour le bon développement des arbres ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer, lors de la création des fosses, de la qualité et de la perméabilité des sous-fondations (capacité d'infiltration) afin de garantir une bonne irrigation des arbres et plantations et une bonne gestion des eaux de pluie ;

Considérant qu'il y aura lieu de prendre toutes les dispositions afin de maintenir ces arbres ;

Considérant que les emplacements de parking sont à forte proximité de la devanture commerciale, qu'en situation de fait cela tend à causer de nombreux dégâts matériels pour le commerce, qu'il y a lieu de prévoir un dispositif fixe permettant de protéger les vitrines ;

Considérant également qu'une issue de secours imposée au commerce du n°116 par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente débouche sur un emplacement de parking, qu'aucun document mentionnant une servitude de passage n'a été transmis, qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve du droit des tiers ;

Considérant que la bonne gestion de ces emplacements de parking n'est pas une matière urbanistique, que si les usagers respectent l'espace qui leur est dédié cela ne devrait pas gêner ni empêcher l'utilisation de l'espace public et notamment du trottoir ;



Considérant que ce nouvel aménagement engendre une dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant le projet tend à améliorer nettement la situation existante et que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'inverser le sens de la porte d'entrée du local vélos vers l'intérieur afin de ne pas empiéter sur l'espace public et d'assurer la sécurité des autres usagers de la rue ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir les dispositifs de fixation pour vélos sous la forme de « U » inversé avec barre transversale ;

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 dispositif fixe permettant de protéger les vitrines ;**
- **Prévoir des dispositifs fixes permettant de protéger les arbres et les représenter dans les documents graphiques ;**
- **Prévoir des dispositifs de fixation pour les vélos sous la forme de « U » inversés avec barre transversale**
- **S'assurer de la perméabilité et de la bonne qualité du sol lors de la création des fosses de plantation et ne pas planter d'autre végétation dans les fosses durant les 3 premières années ;**
- **Prévoir des arbres de force 16/18 ou 18/20 ;**
- **Respecter les mesures de replantation et d'entretien ;**
- **Maintenir les arbres et les préserver ;**
- **Inverser le sens de la porte du local vélos vers l'intérieurs**
- **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 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-58** : modifier la destination d'atelier à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume construit, les façades avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse en toiture plate / het wijzigen van de bestemming van werkplaats tot woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de binneninrichtingen, het gebouwde volume, de gevels met realisatie van structurele werken en de ontwikkeling van een plat dakterras

Rue Jourdan 78

Demandeur / Aanvrager : PHARMA MULTISERVICES - S.P.R.L. (Monsieur Hassan Khazri)

N° dossier : PU2023-58 / 13/AFD/1897306

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, 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

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

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

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

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 2 unités de logements avec garage et passage carrossable au sous-sol et atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination d'atelier à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume construit, les façades avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse en toiture plate ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 26/09/2023 libellé comme suit :



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/08/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien concerné par la demande se situe dans la partie centrale d'un îlot peu construit, que sa situation lui permet de bénéficier d'une parcelle particulièrement profonde, qu'une construction en fond de parcelle abrite un atelier, que celle-ci se situe à plus de 9 mètres de la façade arrière du bâtiment avant ;

Considérant que toute la surface de la parcelle est imperméable suite à la construction d'un garage au sous-sol et que la parcelle mitoyenne de droite (n°80) est quasiment entièrement construite en situation existante de droit ;

Considérant qu'en situation de droit le logement du rez-de-chaussée fonctionne seul et qu'un duplex prend place aux 1er et 2ème étages avec un bureau lié au logement à l'entresol, que les combles ne sont pas investis et servent de rangement ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 3 unités de logement au lieu des 2 existantes de droit ;
Considérant que le projet prévoit d'étendre le logement du rez-de-chaussée au bâtiment arrière, d'aménager un logement 1 chambre au 1er étage et un duplex 2 chambres au 2ème étage et combles ;

Considérant que l'accès aux compteurs et aux caves en sous-sol est maintenu via la cage d'escalier principale, qu'un espace pour les vélos est prévu dans le garage existant, que toutefois il n'est pas précisé si les locaux dans la partie avant du rez-de-chaussée sont attribués à des espaces de rangement collectifs et privés, que le sous-sol est suffisamment spacieux pour garantir une cave par logement ;

Considérant que le projet prévoit de modifier la destination de l'atelier en fond de parcelle et d'y étendre le logement du rez-de-chaussée pour en améliorer l'habitabilité et la capacité, que cette modification nécessite la construction d'un volume de couloir afin de relier les 2 entités impliquant une augmentation volumétrique relativement importante ;

Considérant que cette construction supplémentaire induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ de la surface de la parcelle du bien et contrevient à la volonté régionale qui veille à l'amélioration des qualités végétales et esthétiques des intérieurs d'îlot ;

Considérant qu'il s'agit déjà d'une parcelle entièrement bâtie, que la création de ce volume supplémentaire la densifie encore d'avantage ;

Considérant que le couloir projeté présente également une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il possède une hauteur sous plafond de 2 m au lieu des 2,20 m imposés, que les plans indiquent erronément une hauteur de 2,50m, qu'il s'agit d'une nouvelle construction et que cette dérogation ne peut donc se justifier et n'est pas acceptable ;

Considérant de plus que la hauteur du mur mitoyen contre lequel le volume s'implante permet une hauteur sous plafond supérieure sans devoir procéder à une rehausse ;

Considérant que le projet prévoit la démolition bienvenue du volume d'annexe dans la travée de gauche (salle de bain du PU 1962) ;

Considérant que la chambre principale est aménagée dans la pièce avant du bâtiment avant, que l'entrée se fait via la pièce centrale où prend place le séjour, que la cuisine/salle à manger se situe dans la prolongation de cette pièce, qu'elles donnent sur le jardin et le couloir vitré d'accès au bâtiment arrière ;

Considérant que les pièces d'eau (salle de bain et WC/Buanderie) sont aménagées dans la pièce latérale dans la prolongation de la cage d'escalier commune ;

Considérant que l'ensemble de ces pièces sont conformes aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que 2 chambres supplémentaires, une salle de bain commune et un WC/Buanderie sont aménagés dans l'ancien atelier ;

Considérant qu'un couloir est cloisonné le long de la façade pour distribuer ces 2 chambres, que cela empêche ces dernières de bénéficier de vues sur le jardin et qu'elles ne profitent que d'un éclairage zénithal amené par des fenêtres de toiture en dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
Considérant que le volume existant n'offre pas une hauteur sous plafond suffisante, que les chambres présentent également une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,30/2,40 m) ;

Considérant que cet atelier arrière semble être une construction légère, que son aménagement en pièces habitables nécessiterait à tout le moins une transformation lourde, voire une démolition/reconstruction ;



Considérant en conclusion que la proposition d'étendre le logement au bâtiment arrière entraîne de nombreuses dérogations, que cela témoigne de la difficulté d'aménager des pièces habitables dans ce volume ;

Considérant qu'un espace de rangement est prévu à l'entresol sans qu'aucune précision ne soit donnée sur son attribution claire ;

Considérant que le duplex des 1er et 2ème étages est scindé, qu'un logement 1 chambre prend place au 1er étage, que l'espace séjour/cuisine est aménagé en façade avant, que la chambre est aménagée en façade arrière et que les pièces d'eau (salle de bain et WC/Buanderie) sont aménagées dans la pièce d'annexe en contrebas et sont accessibles via la chambre ;

Considérant que la chambre présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du palier entre le 1er et le 2ème étage au profit d'un duplex 2 chambres du 2ème aux combles ;

Considérant que le volume de WC suspendu existant de droit est augmenté et prolongé jusqu'au mitoyen de gauche dans le but d'y aménager un vestiaire et un accès à la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe de gauche du 1er étage, que ces travaux sont répétés au niveau des combles pour aménager un espace technique (chaudière) qu'il s'agit à nouveau de constructions supplémentaires densifiant encore d'avantage la parcelle ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2e étage s'adosse à l'important mur mitoyen de gauche et présente un recul largement supérieur à 3 mètres par rapport à la parcelle voisine de droite, que son impact sur l'intérieur d'ilot est limité et acceptable, qu'un espace extérieur est bienvenu pour un logement de plusieurs chambres ;

Considérant que la salle à manger et la cuisine sont aménagées dans la pièce avant du 2ème étage, que le salon prend place dans la pièce arrière, que ces pièces présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle est toutefois induite par la configuration des baies d'origine et qu'elle est compensée par une surface habitable généreuse (57,67m²), une hauteur sous plafond importante (minimum 3,20m), que l'agrandissement de la baie entre le salon et la salle-à-manger permettrait toutefois de diminuer la dérogation en retrouvant un espace traversant ;

Considérant que les 2 chambres prennent place sous les combles et qu'une salle de bain est prévue dans la prolongation de la cage d'escalier, que ces pièces sont conformes aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est difficilement envisageable en l'état, que le maintien de sa situation de droit aurait comme conséquence que l'immeuble se compose de 2 logements de 1 chambre et d'un logement de 2 chambres ;

Considérant en effet que sans la prolongation du logement du rez-de-chaussée dans le bâtiment arrière, la proposition de diviser l'immeuble en 3 unités au lieu de 2 unités ne rencontre pas la volonté communale et régionale qui veille à offrir des logements aptes à accueillir des familles avec enfants et une mixité de taille de logement au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la façade avant a subi des modifications, que les menuiseries d'origine des étages ont été remplacées par des menuiseries en PVC blanc ne respectant pas les caractéristiques d'origine de l'immeuble, que cette modification nuit à l'esthétique générale de la façade et qu'elles ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée semblent être d'origine, qu'il y a lieu de rétablir des menuiseries similaires respectant strictement les caractéristiques d'origine de l'immeuble pour les menuiseries des étages ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 21/11/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination d'atelier à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume construit, les façades avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse en toiture plate et plus précisément :

- Modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à logement ;
- Aménager un logement 3 chambres au rez-de-chaussée en le prolongeant dans le bâtiment arrière ;
- Aménager un logement 1 chambre au 1er étage ;
- Aménager un duplex 2 chambres au 2ème étage et combles ;



- Construire un volume dans la prolongation de la travée de droite de la parcelle pour relier le logement du rez-de-chaussée au bâtiment arrière ;
- Démolir partiellement le bâtiment arrière pour créer une cour ;
- Démolir une annexe au rez-de-chaussée du côté gauche ;
- Comblant la dent creuse entre les anciens WC du 2ème et du 3ème étage et le mitoyen de gauche ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe de gauche au 2ème étage ;
- Placer une citerne de récupération d'eau de pluie dans le garage.

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 ;

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

Considérant que la version modifiée du projet prévoit de maintenir la prolongation du logement du rez-de-chaussée dans le bâtiment arrière ;

Considérant que certains travaux sont prévus pour améliorer l'habitabilité de ce volume en fond de parcelle ;

Considérant en effet qu'une partie du volume à l'angle de la parcelle est démolie et qu'une cour est créée, que cela permet de désenclaver légèrement la parcelle et d'offrir une vue directe vers l'extérieur à la 2^e chambre ;

Considérant également que le petit volume annexe du rez-de-chaussée et les WC suspendus aux étages du bâtiment avant sont démolis ;

Considérant que la dalle de sol du bâtiment arrière est décaissée afin de retrouver une hauteur sous plafond conforme pour les chambres (minimum 2,52 m) et pour le couloir d'accès (2,35m) ;

Considérant toutefois que les travaux projetés s'apparentent à une démolition/reconstruction, que cet atelier arrière semble être une construction légère, que son aménagement en pièces habitables nécessiterait à tout le moins une transformation lourde, voire une démolition/reconstruction ;

Considérant dès lors que ces travaux et la construction du volume supplémentaire donnant accès au bâtiment arrière contreviennent à la volonté communale et régionale de désenclavement des intérieurs d'îlot et de retrouver des surfaces de pleine terre plantée ;

Considérant que la dalle de parking est démolie et reconstruite dans sa partie centrale afin d'y prévoir une toiture végétalisée intensive et qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est prévue au sous-sol, que ces modifications ne suffisent pas à compenser les actes projetés, qu'il y aurait lieu de prévoir une réelle amélioration des qualités végétales et de gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que les dimensions de la terrasse au 2^{ème} étage sont diminuées afin de s'aligner sur le profil mitoyen de gauche, que le mur mitoyen fait office de pare-vues ;

Considérant qu'une nette amélioration de la façade est proposée par le remplacement des châssis par des menuiseries en bois de teinte naturelle, que cette modification est bienvenue ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que les modifications apportées au projet ne permettent pas de lever les remarques de la commission de concertation précédente quant au logement du rez-de-chaussée, que des modifications importantes sont à prévoir afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-217** : agrandir la superficie commerciale sur une partie du sous-sol avec création d'une trémie et d'un escalier vers le sous-sol, placer un escalier de secours extérieur, des extracteurs et modifier la façade avant au rez-de-chaussée / Het uitbreiden van de commerciële ruimte over een deel van de kelder, het maken van een opening en trap naar de kelder, het aanleggen van een externe brandtrap, afzuigventilatoren en het aanpassen van de voorgevel op de begane grond.

Avenue Louise 47

Demandeur / Aanvrager : NAVD Architecten - S.A. (Monsieur Nils Van Dusseldorp)

N° dossier : PU2023-217 / 13/AFD/1918652

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Le bien se situe dans le périmètre du « Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" » approuvé en date du 03/10/2008

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 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6§3 (toitures – éléments techniques)

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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 dans le périmètre du « Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" », le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves et compteurs au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, stock du commerce et espaces du personnel au 2^e étage et grenier dans les combles ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-004/08) dressé le 28/01/2008 pour la modification de la façade au rez-de-chaussée et le placement d'une enseigne événementielle ;

Considérant que le bien a fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme (PU2008-54) portant sur la transformation du commerce avec modification de la vitrine, que ce permis a été notifié en date du 29/09/2008 et (PU2015-134) portant sur la modification de la vitrine, le placement de marquises en façade avant et le placement d'un nouvel escalier dans l'annexe arrière du commerce, que ce permis a été notifié en date du 27/09/2016 ;



Considérant que les deux permis précités régularisent les infractions relevées dans ce procès-verbal de constat d'infraction ;

Considérant que la présente demande vise à agrandir la superficie commerciale sur une partie du sous-sol avec création d'une trémie et d'un escalier vers le sous-sol, placer un escalier de secours extérieur, des extracteurs et modifier la façade avant au rez-de-chaussée et plus précisément :

- Remplacer une trappe existante avec échelle escamotable menant au sous-sol par une trémie avec escalier, afin d'accéder à de nouveaux stocks pour le commerce ;
- Régulariser une échelle à crinoline sur la façade de l'annexe arrière du bâtiment ;
- Régulariser le placement de 5 unités extérieures pour climatiseur sur la toiture de l'annexe arrière ;
- Modifier la vitrine commerciale, son encadrement et son soubassement (régularisation) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/02/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le remplacement d'une trappe avec son échelle escamotable par un véritable escalier va permettre d'une part d'accéder plus facilement aux compteurs qui sont maintenus au sous-sol, et va d'autre part permettre une plus grande aisance dans la gestion et le déménagement des stocks du magasin ;

Considérant que ce nouvel escalier s'implante dans le respect de la configuration existante (sous l'escalier principal) ;

Considérant que le stock maintenu au 2^è étage (pour les articles du 1^{er} étage) n'est plus suffisant et surtout difficilement accessible pour le personnel depuis le rez-de-chaussée (pas d'ascenseur, et indispensable pour cette activité commerciale (vente d'articles de maroquinerie et de chaussures) ;

Considérant que la totalité de la destination du bien est commerciale, que la transformation d'une partie des caves en stock du magasin est compatible avec la situation en zone mixte et en liseré de noyau commercial au PRAS (271m² à 306m²) ;

Considérant que le placement de l'échelle à crinoline est lié à la demande du SIAMU en son point 3. de l'avis du 19/06/2015 remis dans le cadre du PU2015-134 ;

Considérant que le placement de celle-ci est néanmoins soumis à une demande de permis d'urbanisme, que la présente demande sollicite la régularisation ;

Considérant que l'échelle déroge légèrement à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (35cm par rapport au voisin le moins profond), et dépasse le voisin de droite en hauteur pour le garde-corps de l'échelle;

Considérant que cette échelle est indispensable et utilisée uniquement en cas d'évacuation incendie, qu'elle est en structure légère, et son implantation est peu nuisible par rapport à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les 5 groupes de climatisation, bien que dérogeant à l'article 6 (installations techniques) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, sont utiles pour ce commerce important (localisé à tous les étages et situé en liseré de noyau commercial au PRAS), et considérant leur implantation acceptable sur la toiture de l'annexe, contre la façade arrière et insérés entre de hauts mitoyens plus profonds ;

Considérant néanmoins le placement de certaines unités devant les fenêtres ne répondant pas au bon aménagement des lieux, qu'il y a lieu de limiter leur impact en les rassemblant et en le superposant contre le trumeau entre les 2 baies de la façade sans dépasser les profils mitoyens et de supprimer certaines unités le cas échéant ;

Considérant également que toutes les mesures doivent être dès lors prises afin de limiter les nuisances sonores potentielles en intérieur d'îlot de ce type de dispositifs, qu'il y aurait lieu de les prévoir au sein d'un caisson acoustiques ;

Considérant que deux marches extérieures ont été installées depuis le 2^è étage pour accéder à la plateforme, uniquement pour l'entretien de ces unités de climatisation et pour l'évacuation incendie, et considérant qu'elles n'engendrent pas de dérogations ;

Considérant que l'imposte prévue au-dessus de la porte n'a pas été réalisée conformément au PU2015-134, que cette division n'est pas indispensable, et son absence s'harmonise avec les vitrines commerciales ;

Considérant que les trumeaux situés de part et d'autre des vitrines présentent une largeur légèrement différente par rapport à celle reprises dans le PU2015-134 : +/-53cm au lieu de 76cm à gauche et +/-70cm au lieu de 76cm à droite ;

Considérant que ces différences sont peu perceptibles, qu'elles ne perturbent pas l'harmonie de la façade, les châssis s'alignant à ceux des fenêtres des étages de gauche et de droite ;



Considérant que le soubassement ne répond que partiellement à la condition du permis PU2015-134 (prévoir un soubassement en pierre bleue de minimum 50cm de haut) en ce qu'il n'est pas réalisé en pierre bleue ;

Considérant néanmoins que celui-ci est conforme à l'article 33 du Règlement communal sur les bâtisses (soubassement d'une hauteur minimale de 50cm), qu'il est similaire avec le parement encadrant la vitrine et qu'il s'harmonise avec le crépis de teinte claire des étages ;

Considérant l'absence de précision quant au revêtement de la zone de cours et jardins, qu'il y aurait lieu de s'assurer du respect de l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des évacuations de la chaudière, 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 :

- Rassembler les groupes de climatisation en les superposant contre le trumeau entre les deux baies de la façade arrière et les prévoir au sein d'un caisson acoustique sans dépasser la profondeur des profils mitoyens ;
- Prévoir une zone de pleine terre plantée sur 50% de la zone cours et jardins
- Satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuations de la chaudière ;

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 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-216** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels de la maison unifamiliale, le volume, la façade et aménager un auvent / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van de eengezinswoning, het volume, de gevel en het plaatsen van zonnenscherm

Rue Henri Wafelaerts 25A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Patrick Florent
N° dossier : PU2023-216 / 13/AFD/1918565

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : Ancienne école de danse Mullier

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de 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)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans la zone de protection du bien classé « Ancienne école de danse Mullier » ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels de la maison unifamiliale, le volume, la façade et aménager un auvent et plus précisément :

- Construire un auvent en façade arrière ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Aménager des escaliers secondaires entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage ;



- Aménager les combles ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

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 qu'une annexe contenant la salle-à-manger a été construite au niveau de l'ancienne cour au rez-de-chaussée, que cette dernière s'implante toutefois sous un volume existant et n'occasionne dès lors aucun impact sur les propriétés mitoyennes, que l'espace de cour était enclavé et peu qualitatif ;

Considérant que la construction de l'auvent déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il s'avance au-delà des profils mitoyens de part et d'autre ;

Considérant que son expression sous la forme de surfaces vitrées et sa structure en métal s'inspirant des ferronneries de la façade avant lui confèrent une intégration harmonieuse et un impact visuel réduit ;

Considérant que la hauteur de l'auvent dépasse celle des murs de clôture mitoyens, que la rehausse vitrée qu'il induit, bien que décalée par rapport à la limite mitoyenne, s'apparente à une rehausse mitoyenne et nécessite l'accord des propriétaires concernés, qu'il s'agit de dispositions relatives au droit des tiers ;

Considérant que le salon au rez-de-chaussée déroge à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit en éclairage est cependant compensé par une hauteur sous plafond importante (3,10m) et une superficie généreuse, que la baie en façade arrière se développe déjà sur toute la largeur de la façade ;

Considérant également qu'une chambre a été aménagée en lieu et place du grenier en façade arrière au 2^e étage, que celle-ci présente également une dérogation importante à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer par l'ajout d'une fenêtre de toiture ;

Considérant que l'aménagement des combles vise à offrir une chambre supplémentaire disposant d'un coin salon et d'une kitchenette ;

Considérant que la création de cet espace nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier quart tournant est placé dans la pièce centrale ;

Considérant que la chambre aménagée en partie avant présente des dérogations importantes aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme nuisant à son habitabilité, que la configuration de cet espace ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie ;

Considérant que l'aménagement d'une salle de bain pourrait être maintenue en ce que cette partie des combles dispose de plus de hauteur, qu'au vu du nombre de chambres à l'étage inférieur, une salle de bain supplémentaire est bienvenue ;

Considérant que les menuiseries de façade avant présentent des divisions qui diffèrent de celles de l'élévation du permis de la construction de la maison mais semblent d'origine, que ces modifications, bien qu'induisant des dérogations aux articles 15, 16 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », ont été faites dans le respect de la composition générale de la façade ;

Considérant que la fenêtre de toiture placée en versant avant, bien que dérogeant à l'article 22 du même règlement, est très peu visible depuis l'espace public, que la dérogation est acceptable ;

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

- **Ne pas aménager de pièce de vie sous combles ;**

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 4 et 10 du Titre II dudit Règlement ainsi qu'aux articles 15, 16, 19 et 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2017-99** : ingediend door Mevrouw Giulia Verga betreffende het wijzigen van de balkons en van de dimensies van de openingen van de achtergevel, gelegen op **Théodore Verhaegenstraat 18**

Demandeur / Aanvrager : Mdvrouw Giulia Verga
N° dossier : PU2017-99 / 13/AFD/635300

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 22/01/2024 tot 05/02/2024, volgende briefwisseling toegekomen is ter bestemming van het College van Burgemeester en Schepenen:
0 brief(ven)

0 (inbegrepen buiten termijn)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
 in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
 in een lint voor handelskernen
 punt van wisselend gemengd karakter
 langs een structureerende ruimte
 BBP : /
 GemSV : Bouwreglement
 Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strokend met het omliggend stedelijk kader)
 - toepassing van artikel 207 §1.4 van het BWRO (goed in de inventaris)

AFWIJKINGEN: /

Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

Overwegende dat het goed ingeschreven is op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed (irismonument);

Gezien de legale situatie van het goed: woningbouw van 9 wooneenheden met kantoorruimte gekoppeld aan een voorziening van collectief belang en een handelszaak op de begane grond;

Gezien de stedenbouwkundige aanvraag (PU2014-219) voor het goed betreffende het wijzigen van twee kantoorverdiepingen (voormalige postkantoren) in woningen en het bouwen van balkons, vergund en gemeld op 31/12/2012;

Overwegende dat tijdens het controlebezoek op 11/07/2019 gebleken is dat de uitgevoerde werken – in het bijzonder het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen en het verplaatsen van het balkon op de 2^{de} verdieping aan de achtergevel (loft nr.5) – niet voldeden aan de plannen en voorschriften van deze vergunning;

Gezien het verzoek op 11/07/2019 om uitspraak te doen over de conformiteit van de wijzigingen en van de wijzigingsplannen (AS-BUILT POSTB, met datum 11/07/2019) ondertekend door mevrouw VERGA Giuliana Caterina in naam van de vereniging van mede-eigenaars en ingediend op 05/11/2019;

Gezien de goedkeuring, op 09/01/2020, door het College van Burgemeester en Schepenen van de plannen met datum 11/07/2019 (AS-BUILT POSTB) voor het wijzigen van de binneninrichtingen van de woningen en het verplaatsen van het balkon op de 2e verdieping (loft nr. 5) aan de achtergevel, gemeld op 27/01/2020 en toegevoegd aan het stedenbouwkundig vergunningsdossier PU2014-219;

Overwegende dat de huidige aanvraag het wijzigen van de balkons en van de dimensies van de openingen van de achtergevel betreft, meer bepaald:

- het uitvoeren van de balkons in gegalvaniseerd staal in plaats van hout;
- het vergroten van de gevelopeningen die toegang geven tot de balkons van loft nr. 1 t.e.m. 6;



- het vergroten van de keukenopeningen van loft nr. 1 t.e.m. 6;

Overwegende dat de huidige aanvraag vrijgesteld is van het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp op grond van artikel 2 van het besluit van de Regering van 18/10/2018;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 22/01/2024 tot 05/02/2024, geen enkele klacht ingediend werd;

Overwegende dat het vergroten van de gevelopeningen bijdraagt tot het verbeteren van de wooncondities van de lofts en dat daartegen geen bezwaar is;

Overwegende dat er ook geen bezwaar is tegen het uitvoeren van de balkons in gegalvaniseerd staal in plaats van hout;

Unaniem GUNSTIG ADVIES, in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-250** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond in woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Chaussée de Forest 201

Demandeur / Aanvrager : SOLID-BXL - S.P.R.L.

N° dossier : PU2023-250 / 13/AFD/1926469

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- article 4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- article 3 (superficie minimale)
- article 4 (hauteur sous plafond)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-50) visant à modifier la destination de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements et la façade avant, que le refus de cette demande de permis a été notifiée en date du 28/08/2023 ;

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

- aménager un logement de 1 chambre au rez-de-chaussée ;
- démolir un plancher et en reconstruire un nouveau ;
- construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- isoler la façade arrière ;
- remplacer les menuiseries de la porte d'entrée et de la fenêtre sur rue du rez-de-chaussée ;
- modifier la couleur de la façade avant ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024, 2 réactions portant sur une salle d'escalade ont été introduites et n'avaient donc pas de rapport avec l'objet de la demande ;

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

Considérant que l'immeuble se compose actuellement de 4 logements d'une chambre, que la demande consiste à ajouter un logement de même type et ne contribue donc pas à créer ou préserver des logements de grande taille susceptibles d'accueillir des familles, à limiter la densification ou à garantir une mixité des logements ;

Considérant que la chambre aménagée à l'entresol présente des dérogations importantes aux articles 3 (normes minimales de superficie) et 4 (hauteur sous plafond d'un local habitable) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et ne rencontre pas le bon aménagement des lieux, que lesdites dérogations nuisent à son habitabilité ;

Considérant que l'aménagement du logement nécessite la construction d'un volume annexe sous le volume en porte-à-faux du 1^{er} étage réduisant encore la superficie de la cour déjà relativement restreinte ;

Considérant que l'isolation des façades sur cour déroge en toute rigueur à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois cette dérogation est minime, permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment et est dès lors acceptable ;

Considérant que le remplacement du châssis en PVC de la fenêtre sur rue par un châssis en bois peint en blanc est bienvenu, que les divisions proposées présentent une intégration harmonieuse avec le reste de la façade ;

Considérant cependant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement indépendant est peu opportun de par sa position de plain-pied avec la voirie, exposé aux nuisances de cette dernière ;

Considérant en effet le peu d'intimité du logement par rapport à la rue risquant d'induire une occultation permanente de la baie et une rupture de l'interaction avec l'espace public ;

Considérant que le changement de couleur de la façade avant pour une teinte « blanc cassé » en harmonie avec le reste de la façade ne soulève pas d'objection ;

Considérant toutefois que l'expression du rez-de-chaussée a été entièrement revue, que celle-ci porte atteinte à la qualité architecturale de la façade, qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine en retrouvant le dessin de la porte d'entrée tel que repris dans les élévations du permis de 1937 et de 1927 et en rendant leur aspect naturel de pierre bleue aux encadrements de la porte d'entrée et de l'ancienne vitrine ainsi qu'aux éléments du soubassement ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que les lieux se prêtent peu à l'aménagement d'un logement indépendant, que d'autres destinations (équipement d'intérêt collectif, bureau) y seraient plus adaptés ;

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