



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 16 juillet 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 16 juli 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 :

- M. De Blicq
- M. Montenegro

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme. Guffens

Patrimoine / Erfgoed : M. Lelièvre

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : /

**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 PU2024-17 : modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs du logement unifamilial des étages et aménager une terrasse et deux lucarnes / het wijzigen van het volume, de gevel en de binneninrichtingen van de woning op de verdiepingen en de inrichting van een terras en twee dakkapellen : Chaussée d'Alseberg 126</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Loic Sturani</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-267 : aménager une terrasse au 2ème étage (modifier le PU2022-195) / het plaatsen van een terras op de 2de verdieping (het wijzigen van PU2022-195) : Rue d'Ecosse 48</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Toufic Afeiche</p>
Point 4. 10:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-16 : modifier la destination d'une partie du sous-sol de commerce à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade aménager la zone de cour et jardin avec piscine / het wijzigen van de bestemming van een deel van de kelder van kantoren in woning, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel en het aanleggen van een tuin met een zwembad : Avenue Brugmann 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Julien Gracco</p>
Point 5. 11:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-77 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, rehausser le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken en de gevel, verbeteren van het volume en de inrichting van terrassen : Rue Berckmans 42</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Douglas GINGERELLA, Nenette DUSABE</p>
Point 6. 11:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-48 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, réaliser des travaux structurels et modifier la façade / het wijzigen van commerciële bestemming van de begane grond tot woning, het verrichten van structurele werken en het wijzigen van de gevel : Rue Dethy 48</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Amneh Issa</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 **PU2024-17** : modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs du logement unifamilial des étages et aménager une terrasse et deux lucarnes / het wijzigen van het volume, de gevel en de binneninrichtingen van de woning op de verdiepingen en de inrichting van een terras en twee dakkapellen
Chaussée d'Alseberg 126

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Loic Sturani
 N° dossier : PU2024-17 / 13/AFD/1931016

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2024 au 07/07/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Zone de protection : /

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée et maison unifamiliale aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-348) portant sur la modification du volume, des façades et des aménagements intérieurs du logement unifamilial des étages et aménager une terrasse, que ce permis a été refusé et notifié en date du 27/06/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs du logement unifamilial des étages et aménager une terrasse et deux lucarnes et plus précisément :

- Modifier le volume par l'ajout de 2 lucarnes en versant avant ;
- Revoir les aménagements intérieurs des étages pour créer un logement de 2 chambres ;
- Aménager une terrasse en toiture du bâtiment principal ;
- Ajouter des escaliers supplémentaires depuis le 3^{ème} étage vers la terrasse-toiture ;
- Rehausser le 3^{ème} étage et poser une nouvelle configuration de toiture ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2024 au 07/07/202 ;

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

Considérant que les derniers plans introduits dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme PU2021-348 proposaient de démolir le versant avant de la toiture afin de créer un brisis permettant de rendre invisible la terrasse aménagée sur la toiture plate à l'arrière, que la configuration en brisis avec 2 chiens assis s'inspirait des toitures d'époque et présentait une intégration harmonieuse ;

Considérant cependant que la hauteur des profils mitoyens depuis le niveau de la terrasse aménagée sur le toit était très faible et ne permettait pas de limiter les vues problématiques sur les propriétés voisines, qu'au vu de la position de la parcelle proche d'un angle, celle-ci induisait également des vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également que l'escalier lui donnant accès débouchait sur un bac à plante, que cet aménagement ne répondait pas au bon aménagement des lieux et qu'il y avait lieu de revoir l'implantation de la terrasse ;

Considérant que la présente demande reprend la même configuration de toiture pour le versant avant en brisis et les 2 chiens assis ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière est maintenue mais que l'emprise de la terrasse est réduite afin de ne plus déroger à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que le garde-corps de la terrasse a été transformé en bac à plantes et s'inscrit dans le volume de la toiture à versants ;

Considérant que la hauteur des profils mitoyens depuis le niveau de la terrasse aménagée sur le toit est très faible et nettement inférieure aux 1,90m requis afin de limiter les vues problématiques sur les propriétés voisines ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu soit de fournir un projet d'acte notarié autorisant les vues vers les propriétés mitoyennes signé par les propriétaires concernés, soit de revoir son implantation à une distance de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes, que la prévision de toitures végétalisées extensives dans les zones de recul permettrait d'apporter une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle et de ses qualités esthétiques et végétales ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir la position de l'escalier menant à la terrasse en conséquence, que son échappée déroge également actuellement à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et ne permet pas une hauteur libre de minimum 2,20m ;

Considérant que le séjour au 2^{ème} étage présente une dérogation à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois due à la configuration d'origine des baies et compensée par une surface importante (34,80m²) et une hauteur sous plafond généreuse et par le caractère traversant de la pièce ;

Considérant également que la chambre principale au 3^{ème} étage déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit en éclairage est cependant faible et suffisante pour une superficie de chambre de 14m² ;

Considérant que la largeur cumulée des chiens assis projetés en versant avant dépasse la largeur totale des baies du niveau inférieur et déroge à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant toutefois qu'ils présentent une esthétique similaire à celle des 2 chiens assis actuellement présents et un impact limité et permettent d'améliorer le dégagement visuel de la chambre attenante ;

Considérant que les menuiseries des étages et des chiens assis de la façade avant sont prévues en bois de teinte verte, que les divisions et proportions sont conformes aux caractéristiques d'origine ;

Considérant que la teinte d'origine n'est pas connue, que les châssis des étages ont déjà été remplacés, que la teinte projetée présente une intégration harmonieuse avec la façade et ne soulève pas d'objection ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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

- **Soit de fournir un projet d'acte notarié autorisant les vues vers les propriétés mitoyennes signé par les propriétaires concernés, soit limiter l'emprise de la terrasse à une distance de 1,90m des limites mitoyennes, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir des toitures végétalisées extensives pour les zones de retrait ;**
- **Prévoir une échappée conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'escalier menant à la terrasse ;**



- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**

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 – projet d'acte et accord des voisins le cas échéant).

Les dérogations au l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-267** : aménager une terrasse au 2ème étage (modifier le PU2022-195) / het plaatsen van een terras op de 2de verdieping (het wijzigen van PU2022-195)

Rue d'Ecosse 48

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Toufic Afeiche

N° dossier : PU2023-267 / 13/AFD/1927277

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2024 au 07/07/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

3 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-195) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses, que ce permis a été notifié en date du 26/06/2023 ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse au 2ème étage (modifier le PU2022-195) et plus précisément :

- construire un mur de soutien au niveau de la terrasse du 1^{er} étage ;
- construire une terrasse s'appuyant sur ce mur de soutien et sur un mur mitoyen ;
- placer un écran le long de la terrasse du 2^e étage ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2024 au 07/07/2024, 3 réactions ont été introduites (dont une par 7 signataires) portant sur :

- la disparition et l'enlèvement des affiches devant annoncer la tenue d'une enquête publique et l'absence d'affiche sur les deux autres coins de l'îlot (côté place Loix), ce qui a empêché son bon déroulement ;
- les nuisances sonores amplifiées par la configuration particulière de cette partie de l'intérieur de l'îlot qui agit comme une caisse de résonance (le voisinage en ayant déjà fait l'expérience par le passé) que risque d'engendrer l'aménagement de la terrasse au 2^e étage et la tenue de rassemblements bruyants et festifs ;
- le manque de correspondance des plans du PU2023-267 par rapport à ceux présentés lors de la dernière enquête publique pour le PU2022-195 ;



- le non-respect de remarques reprises dans l'avis de la commission de concertation du 06/12/2022 pour le PU2022-195, et plus précisément :
 - o le caractère problématique des extensions projetées en terme d'impact sur le voisinage et la saturation de l'îlot qu'elle induisent ;
 - o la demande de fournir une étude d'ensoleillement ;
 - o la demande de vérifier la présence d'une citerne et de la réhabiliter le cas échéant ;
 - o le fait que le permis PU2022-195 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 en vertu de l'article 192 du CoBAT ;
- le fait que certaines conditions de l'avis de la commission de concertation du 06/12/2022 pour le PU2022-195 ne sont pas représentées dans les plans du PU2023-267, et plus précisément :
 - o celle demandant de préciser clairement les profils mitoyens existants en situation légale, les rehausses à régulariser et les rehausses et abaissement éventuels ;
 - o celle demandant de supprimer les terrasses des 2^e et 3^e étages et prévoir un grand garde-corps au droit des baies ;
 - o celle demandant de fournir une étude d'ensoleillement ;
 - o celle demandant de vérifier la présence d'une citerne ;
- la représentation en plan, pour le PU2023-267, de 2 terrasses en plus de la terrasse contiguë au salon, aménagées au niveau du jardin à partir des dalles de béton des anciennes annexes construites en infraction, réduisant la surface de pleine terre et plantée de la zone de jardin, engendrant une surchauffe de cette partie de l'intérieur de l'îlot et pouvant être source de rassemblement dans le jardin avec les nuisances qui en découlent pour le voisinage ;
- la crainte que le duplex des 2^e et 3^e étages, composé de 3 chambres doubles avec salle de bain privative, soit aménagé pour un coliving, ce qui augmenterait le nombre d'habitants et les nuisances qui s'en suivent ;
- la justification infondée pour l'aménagement de la terrasse au 2^e étage (nécessité depuis le COVID de bénéficier d'espaces extérieurs dans les logements et confirmation de ce principe par le règlement « Good Living » qui n'est pas d'application) en comparaison avec son surplomb par rapport aux riverains de la rue Berckmans dans un angle d'intérieur d'îlot très fermé et très peu éclairé ;

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, trois affiches ont été placées conformément à l'article 12 de l'AG du 25/04/2019 par les services communaux et que leur enlèvement prématuré n'est pas du fait d'une décision de la commune ;

Considérant que l'organisation de fêtes et le niveau excessif des nuisances sonores causés par les occupants de l'immeuble sortent du cadre de l'urbanisme ;

Considérant que suite à l'avis de la commission de concertation et en vertu de l'article 191 du CoBAT, des plans modificatifs et une note explicative supplémentaire avec étude d'ensoleillement ont été introduits ; que les modifications présentées n'ont pas rendu la tenue d'une nouvelle enquête publique nécessaire et que le permis d'urbanisme PU2022-195 a été octroyé et notifié le 26/06/2023 sur base de ces documents ;

Considérant que ces plans ont été modifiés et annotés de manière à respecter les remarques et les conditions reprises dans l'avis de la commission de concertation du 06/12/2022 ;

Considérant que les profils mitoyens existants en situation légale ont été précisés au plus proche de la documentation disponible (archives, photographies d'époque) ;

Considérant que les terrasses des 2^e et 3^e étages ont été supprimées et que des garde-corps ont été placés au droit des baies ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement fournie par le demandeur a montré le peu d'incidence des extensions projetées dès lors que ce sont les annexes profondes et hautes du n°50 qui portent en premier lieu leur ombre sur le voisinage ;

Considérant que la présence d'une citerne et l'intention de l'utiliser a été réaffirmée dans la note explicative complémentaire et que les plans ont été annotés en conséquence ;

Considérant l'aménagement des terrasses au niveau du jardin ne déroge pas au Règlements d'urbanisme et n'est dès lors pas soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en vertu de l'article 192 du CoBAT, le permis a été octroyé et notifié le 26/06/2023 à condition de le réaliser dans un délai de 24 mois ;

Considérant donc que la commission de concertation du permis PU2022-195 conditionnait l'octroi du permis à la suppression des terrasses des 2^e et 3^e étages, celles-ci se situant en promontoire sur l'intérieur d'îlot et induisant des vues préjudiciables au voisinage ;



Considérant que les plans et coupes fournis présentent des incohérences quant à la représentation de la plateforme du volume arrière du troisième étage (indication « terrasse » en plan), que cette plateforme doit être maintenue inaccessible avec le placement d'un garde-corps au droit de la baie adjacente, conformément au permis d'urbanisme octroyé PU2022-195 ;

Considérant que l'emprise de la terrasse projetée dans la présente demande est presque identique, que sa structure portante a été modifiée en proposant un mur de soutien au niveau de la terrasse du 1^{er} étage, qu'un écran a également été ajouté afin de limiter les vues vers les propriétés de gauche ;

Considérant que la terrasse soulève toujours les mêmes remarques, que la mise en place du mur de soutien et la plateforme de la terrasse portent atteinte à l'éclairage des pièces de vie situées à l'arrière du 1^{er} étage et à l'ensoleillement de la terrasse du même étage ;

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-16** : modifier la destination d'une partie du sous-sol de commerce à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade aménager la zone de cour et jardin avec piscine / het wijzigen van de bestemming van een deel van de kelder van kantoren in woning, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel en het aanleggen van een tuin met een zwembad

Avenue Brugmann 9

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Julien Gracco
N° dossier : PU2024-16 / 13/AFD/1930842

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2024 au 07/07/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

5 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

RCUZ : Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

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

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

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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

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

art.15 (généralités)

art.18 (porte de garage)

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 dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" le long d'une voirie régionale ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec bureau pour profession libérale au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage gauche et espace d'exposition au sous-sol ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU 2015-165) visant à aménager une salle d'exposition au sous-sol, changer la destination d'une partie du logement en bureaux, étendre le logement vers les combles, modifier le volume et faire des travaux structurels, que ce permis a été notifié en date du 30/06/2016 ;



Considérant que ce P.V. a été partiellement mis en œuvre ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination d'une partie du sous-sol de commerce (espace d'exposition) à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager la zone de cour et jardin avec piscine et plus précisément :

- Aménager une cour anglaise ;
- Aménager 2 chambres en sous-sol en lieu et place de la salle d'exposition ;
- Aménager des terrasses au rez-de-chaussée ;
- Régulariser l'emprise modifiée de la véranda au rez-de-chaussée ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer une trappe d'accès à la toiture plate ;
- Agrandir le patio aux 2^e et 3^e étages ;
- Régulariser la construction d'un bâtiment en fond de parcelle ;
- Construire une pergola ;
- Créer une piscine de +/- 38m² dans la zone de cour et jardin ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2024 au 07/07/2024, 5 réclamations ont été introduites portant sur :

- La crainte d'aménagement de logements à courte durée au sein de la maison unifamiliale ;
- Les potentiels problèmes de stabilité induits par les changements du relief du terrain (création de la cour anglaise) par rapport aux constructions mitoyennes ;
- L'imperméabilisation du sol induisant des potentiels problèmes de gestion des eaux pluviales ;
- Les potentielles nuisances sonores liées à l'aménagement d'une piscine en fond de parcelle ;
- La profondeur excessive de la façade arrière projetée ;

Considérant qu'en séance le demandeur précise que le bureau aménagé au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage fait partie intégrante de la maison unifamiliale et en est l'accessoire et dès lors la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que l'immeuble présente un gabarit exceptionnellement grand par rapport aux constructions environnantes, que la situation projetée prévoit l'aménagement de 6 chambres à coucher au total, que leurs dimensions généreuses et aménagements intérieurs avec espaces sanitaires indépendants pourraient présager de l'utilisation de la maison en tant qu'hébergement touristique ou coliving, que la demande a toutefois été introduite en précisant l'usage de l'immeuble en tant que maison unifamiliale et que l'aménagement d'un coliving nécessiterait notamment l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;

Considérant que le projet est situé dans une zone d'aléa et risque d'inondation (zone d'aléa moyen) et prévoit d'aménager le sous-sol arrière, qu'il y a lieu de s'assurer de la mise en place des dispositifs nécessaires afin d'éviter au maximum les risques d'inondation ;

Considérant que le permis précédent avait été octroyé notamment à condition de placer la citerne et le bassin d'orage tels que prévus dans les documents graphiques, que ceux-ci ne sont pas représentés sur les plans de la présente demande ;

Considérant qu'au vu de ces circonstances, les chambres (espaces habitables) pourraient être aménagées au premier étage, qu'au vu de la haute valeur patrimoniale des décors à cet étage leurs aménagements devraient prévoir un cloisonnement limité sans porter atteinte aux décors intérieurs ;

Considérant dès lors qu'une inversion des fonctions au sein de la maison unifamiliale pourrait être prévue, que l'espace des bureaux pourrait être aménagé aux étages inférieurs (sous-sol et rez-de-chaussée) que ces espaces présentent de bonnes hauteurs sous plafond et un éclairage conforme ;

Considérant qu'une cour anglaise permet d'offrir un dégagement visuel vers le jardin, qu'au vu de la profondeur importante de la parcelle, cette modification est envisageable ;

Considérant que la création de cette cour anglaise engendre une importante modification du relief du terrain et que toutes les mesures doivent être prises afin de limiter les potentiels problèmes de stabilité par rapport aux constructions voisines ;

Considérant que l'ouverture du mur porteur arrière au rez-de-chaussée permet d'intégrer davantage la véranda aux espaces intérieurs de la maison, et d'apporter de ce fait plus de lumière naturelle dans le salon du rez-de-chaussée ;

Considérant que le volume modifié de la véranda au rez-de-chaussée, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implante à distance des limites mitoyennes et ne nécessite pas de modification des murs de clôture, que l'emprise proposée est réduite en profondeur par rapport au permis précédemment octroyé ;



Considérant que l'aménagement des terrasses de part et d'autre de la véranda déroge également à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la hauteur des murs de clôture mitoyens existants permet toutefois leur implantation sans impacter les propriétés voisines, que ces terrasses offrent des espaces extérieurs de plain-pied au séjour ;

Considérant qu'une réaction lors de l'enquête publique évoque la volumétrie projetée au sous-sol dérogatoire à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'une volumétrie existante accordée par le PU 2015-165 ;

Considérant que le PU2015-165 prévoyait la suppression de la porte de garage afin de revenir à la façade d'origine, que cette modification n'a toutefois pas été réalisée et que le permis est arrivé à péremption ;

Considérant que la présente demande prévoit de maintenir le garage, conformément au permis de 1960, qu'il s'agit d'une situation légale ;

Considérant que la composition de la porte de garage a été modifiée par rapport à la porte de 1960, que cette modification, bien que dérogeant aux articles 15 (généralités) et 18 (porte de garage) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », présente une intégration satisfaisante ;

Considérant que la dépendance située dans le jardin déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme, que cette construction semble toutefois exister depuis au moins 1971 d'après les photographies aériennes d'archives (Bruciel) et n'a fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant que la dépendance présente une emprise relativement faible et ne modifie pas la hauteur du mur de clôture mitoyen contre laquelle elle s'implante ;

Considérant que la construction d'une nouvelle pergola déroge à nouveau aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme, que sa position à plus de 3.00m de la limite mitoyenne la plus proche ne porte pas atteinte aux propriétés voisines ;

Considérant que ces constructions sont possibles au vu de l'ampleur atypique de la parcelle limitant leur impact sur la zone de cours et jardins, qu'il y aurait toutefois lieu de compenser l'ajout de ces constructions supplémentaires en proposant une amélioration de la gestion des eaux pluviales et des qualités esthétiques et végétales de la parcelle et d'y prévoir des toitures végétalisées extensives ;

Considérant le caractère sommaire de l'aménagement du jardin et de la remarque précitée liée à la gestion des eaux pluviales, il convient de prévoir un aménagement paysager favorisant les espèces végétales indigènes, de limiter la terrasse du jardin à son minimum de surface au sol et de prévoir des revêtements de sol semi-perméables ;

Considérant que la construction d'une piscine en fond de parcelle ne porte pas atteinte aux propriétés voisines, celle-ci étant située à grande distance des limites mitoyennes, que celle-ci s'intègre dans le relief du terrain ;

Considérant que le reportage photographique laisse apercevoir un arbre à haute tige en fond de parcelle, qui n'est pas représenté sur les plans, ni mentionné dans la note explicative ou dans l'Annexe I, que son abattage est soumis à l'obtention d'une demande de permis d'urbanisme et qu'il y aurait lieu d'apporter plus de précision à ce sujet ;

Considérant que le jardin semble actuellement à l'abandon au vu du reportage photographique (vue 3, vue 4, vue 5) et que, point précédent mis à part, l'aménagement du jardin ne porte pas atteinte aux autres arbres à haute tige se trouvant sur la parcelle, et vient définir de nouveaux espaces mieux structurés et valorisant l'usage de cet extérieur ;

Considérant que les aménagements projetés sont conformes à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme dès lors que plus de 50% de pleine terre plantée y est prévue ;

Considérant que l'agrandissement de la profondeur du patio au 2^e étage permet d'augmenter l'éclairage naturel en second jour de la cage d'escalier principale ainsi que du palier du R+3 ;

Considérant que le placement de marches entre le living et la cuisine au 2^e étage ne soulève pas d'objection, la différence de niveau étant déjà présente dans le permis précédent ;

Considérant que la trappe d'accès en toiture se situe sur la partie centrale plate de celle-ci, qu'elle n'est pas saillante et qu'elle est donc invisible depuis l'espace public et ne vient donc pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la bâtisse ;

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



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

- Maintenir le caractère unifamilial de la maison (pas d'usage en tant que coliving) ;
- Ne pas aménager des pièces de vie au sous-sol et prévoir, le cas échéant, une inversion des fonctions avec le premier étage (bureaux aux étages inférieurs) ;
- Prévoir des dispositifs (clapet anti-retour, citerne, bassin d'orage) permettant une gestion des eaux pluviales, en cas de fortes pluies et les documenter ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les potentiels problèmes de stabilité par rapport aux constructions voisines pour la construction de la cour anglaise (retrait sous forme de banquette) ;
- Prévoir des toitures végétalisées extensives sur la pergola et la dépendance en fond de parcelle ;
- Fournir un plan d'aménagement paysager favorisant les espèces végétales indigènes, réduisant au maximum l'emprise des terrasses et intégrant des revêtements de sol semi-perméables (joints ouverts, dalles perméables, ...) ;
- Apporter plus de précisions quant au maintien ou non de l'arbre en fond de parcelle ;

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, le cas échéant).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'Urbanisme et aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-77** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, rehausser le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken en de gevel, verbeteren van het volume en de inrichting van terrassen

Rue Berckmans 42

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Douglas GINGERELLA Nenette DUSABE
N° dossier : PU2024-77 / 13/AFD/1939805

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2024 au 07/07/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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
- application de l'article 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-129) portant sur la modification du nombre et la répartition des logements, la modification du volume et l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage et visait plus précisément à :

- Régulariser la division de la maison unifamiliale en 3 logements : un appartement de deux chambres en duplex aux rez-de-chaussée et sous-sol, un appartement d'une chambre au 1er étage et entresol et un studio au 2e étage ;
- Régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1er étage ;
- Régulariser la rehausse de la façade et la toiture arrière au niveau du 2e étage ;



Considérant que ce permis a été refusé en date du 01/02/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, rehausser le volume et aménager des terrasses et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Rehausser le versant arrière de la toiture ;
- Aménager une mezzanine et un escalier y donnant accès sous combles ;
- Remplacer les châssis en façade avant ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Reconstruire un escalier extérieur du sous-sol au jardin ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2024 au 07/07/2024 ;

Considérant que 3 logements existent en situation de fait, que la demande prévoit toutefois de revenir à la situation de droit, soit une maison unifamiliale ;

Considérant que la démolition et reconstruction de l'accès arrière au jardin depuis le sous-sol s'implante contre le mur mitoyen existant et n'induit pas d'impact sur la propriété voisine ;

Considérant que les chambres aménagées au sous-sol en situation de fait sont remplacées par une cave en façade avant et une salle de gym en façade arrière, que cette dernière ne bénéficie pas d'une hauteur sous plafond (2,20m) et d'un éclairage conformes aux normes d'habitabilité et déroge aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les dérogations sont importantes et nuisent à son habitabilité, que la parcelle se situe de plus à proximité d'une zone d'aléa faible d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, que la maison ne semble pas disposer de citerne d'eau pluviale ou d'autres dispositifs permettant de limiter les risques en cas de fortes pluies, que cette pièce ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'y prévoir uniquement un local non habitable et de supprimer les salles de bain en conséquence ;

Considérant que les modifications structurelles du rez-de-chaussée permettent une ouverture plus ample du séjour sur la salle à manger et un agrandissement de la largeur de la pièce centrale tout en maintenant les éléments de décor intérieur, que ces nouveaux aménagements permettent un usage plus fonctionnel de ces pièces de vie et une amélioration de l'éclairage de la pièce centrale ;

Considérant que le 1^{er} étage est consacré à une suite parentale avec dressing et salle de bain et qu'une nouvelle salle de bain est aménagée au 2^{ème} étage, que celle-ci bénéficie aux 2 chambres aménagées audit étage ;

Considérant qu'un bureau a été aménagé à l'entresol, que celui-ci présente une dérogation à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est relativement faible et qu'il s'agit d'un local accessoire ;

Considérant que les 2 chambres au 2^{ème} étage dérogent également à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit en éclairage est cependant relativement faible et compensé par les superficies très généreuses des chambres ;

Considérant que la chambre avant dispose d'une mezzanine et d'un escalier y donnant accès, que celle-ci présente peu de qualité spatiale ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la construction d'une rehausse de toiture en versant arrière, que celle-ci induit une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre qui y est aménagée, que la dérogation est importante et n'est pas compensée par une hauteur sous plafond plus généreuse sur le reste de la superficie de la chambre ;

Considérant en effet que la partie de la chambre qui ne situe pas sous la rehausse dispose uniquement d'une hauteur sous plafond de 2,33m, que la suppression de la mezzanine rendrait la dérogation acceptable dès lors que la chambre bénéficierait d'une hauteur généreuse sous combles ;



Considérant que la volumétrie de la rehausse est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et présente un impact acceptable sur la propriété de droite ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur l'annexe arrière gauche au 1^{er} étage induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et des vues problématiques vers la propriété mitoyenne de droite, qu'une rehausse du mur mitoyen enclaverait démesurément ladite propriété et accentuerait la dérogation pour la profondeur de construction ;

Considérant dès lors que cet aménagement n'est pas acceptable, que la prévision d'une toiture végétalisée extensive permettrait d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle, qu'il y aurait lieu également de prévoir un garde-corps au droit de la baie donnant accès à la terrasse ;

Considérant que la terrasse aménagée sur l'annexe de gauche au 2^e étage est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet aux 2 chambres d'avoir accès à un espace extérieur ensoleillé, que sa position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est toutefois susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles ;

Considérant qu'un retrait de 2m par rapport à la façade arrière de l'annexe permettrait de limiter lesdites nuisances et son occupation, qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive dans la zone de retrait ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître que l'ensemble des décors intérieurs des pièces avant au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage a été conservé, que les plans indiquent la conservation des plafonds moulurés et de certains revêtements de sol, qu'il y a lieu de conserver et maintenir apparent l'entièreté des décors (menuiseries, cheminée, plafonds et murs moulurés, ...) ;

Considérant que les menuiseries d'origine de la façade avant sont encore en place mais ont été peintes en gris clair, que la corniche a été peinte dans la même teinte, que celle-ci présente une intégration acceptable ;

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

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

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Conservé et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décor intérieur (moultures aux murs et plafonds du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, cheminées, portes intérieures, ...) ;**
- **Ne pas aménager de pièce habitable dans le sous-sol (espace de rangement) et y supprimer les salles de bain ;**
- **Supprimer la mezzanine sous combles ;**
- **Supprimer la terrasse au 1^{er} étage, y prévoir une toiture végétalisée extensive et prévoir un garde-corps au droit de la baie y donnant accès ;**
- **Prévoir un retrait de 2m par rapport à la façade arrière de l'annexe pour la terrasse du 2^e étage, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive dans la zone de retrait ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-48** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, réaliser des travaux structurels et modifier la façade / het wijzigen van commerciële bestemming van de begane grond tot woning, het verrichten van structurele werken en het wijzigen van de gevel
Rue Dethy 48

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Amneh Issa
 N° dossier : PU2024-48 / 13/AFD/1935590

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2024 au 07/07/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et en zone générale du Règlement Régional d'Urbanisme pour les enseignes ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, réaliser des travaux structurels et modifier la façade et plus précisément :

- Aménager un logement indépendant au rez-de-chaussée en lieu et place du commerce ;
- Aménager les sanitaires et le dressing dudit logement au sous-sol avant et un escalier y donnant accès ;
- Modifier la vitrine en façade avant ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2024 au 07/07/2024 ;

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

Considérant qu'en situation existante de fait, le sous-sol et le rez-de-chaussée du commerce ont déjà été aménagés en logement sans autorisation préalable et sans respecter les normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant en effet que la chambre et le séjour du logement dérogent fortement à l'article 3 (superficie minimale) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que les dérogations nuisent à l'habitabilité du logement et ne sont pas compensées par les qualités spatiales des pièces ;



Considérant que l'immeuble est déjà composé de 3 logements aux étages dont 2 logements de petite taille aux 1^{er} et 2^e étage, que l'ajout d'un petit logement n'est pas opportun en ce qu'il ne permet pas d'offrir mixité des typologies des logements de l'immeuble, que l'agrandissement et l'amélioration du logement du 1^{er} étage serait plus opportun ;

Considérant que la situation du logement au niveau de la voirie est peu propice à un logement de qualité (séjour mono-orienté de plain-pied avec la voirie) ;

Considérant que l'ensemble des châssis de la façade avant a été remplacé par des menuiseries en PVC sans respect des caractéristiques d'origine (suppression de l'allège pleine de la porte-fenêtre, épaisseur des traverses, absence de double cadre dans les impostes, division et modification de l'imposte supérieure, ...), que ces modifications dévalorisent son expression architecturale ;

Considérant qu'il est prévu de modifier la vitrine d'origine afin d'offrir plus d'intimité au logement, que la représentation est sommaire et que les divisions proposées ne s'inspirent pas de la composition de la porte et rompent la continuité architecturale du rez-de-chaussée ;

Considérant que le retour à une maçonnerie similaire à celle des étages pour le parement s'avère complexe et ne permettra pas d'obtenir une harmonie parfaite ;

Considérant que la privatisation du sous-sol pour les sanitaires et le dressing se fait au détriment des espaces de rangement pour les logements et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations ;

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

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