St Gilles Gillis

1 0 6 0

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 17 septembre 2024
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 17 september 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 Blieck

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	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-175** : modifier la destination du bureau au 1er étage en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van het kantoor op de 1ste verdieping tot woning, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Boulevard Jamar 31 Demandeur / Aanvrager : G.A.P. RE INVEST (M. Poulipoulis) 06/02/2024
Point 3. 09:50	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-118** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des balcons et placer des pompes à chaleur / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, het plaatsen van terrassen en warmtepompen : Rue de Russie 45 Demandeur / Aanvrager : GHIJUMA - S.A. 10/10/2023
Point 4. 10:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-63** : diviser une maison unifamiliale en 4 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, rehausser le volume et réaliser une extension et aménager une terrasse et des balcons / het verdelen van een eengezinswoning in 4 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel, verbeteren van het volume en het bouwen van uitbouwen en de inrichting van een terras en balkons : Chaussée de Waterloo 23 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Edouard BAJRAMI
Point 5. 11:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2024-10** : Demander une dérogation vis-à-vis de la surface éclairante des fenêtres en façade avant des 6 appartements situés aux étages 1 à 3 du bâtiment principal et isoler par l'extérieur la façade arrière / : Boulevard Jamar 39 Demandeur / Aanvrager : CPAS de Saint-Gilles (M. Sor)
Point 6. 11:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-78** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue Bosquet 28 Demandeur / Aanvrager : MPRH CV
Point 7. 12:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-93** : modifier la façade de l'immeuble / het wijzigen van de gevel van het gebouw : Rue Defacqz 140 Demandeur / Aanvrager : ACP Rayol représenté par FACILYMO (M. Sturbois)
Point 8. 13:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-42** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à café avec travaux structurels et régulariser la couverture de la cour / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van handelszaak naar café met structurele werken en het regulariseren van het overdekken van de koer : Chaussée de Waterloo 296 Demandeur / Aanvrager : Ronja - S.R.L. (M. Vandeperre)

Point 9. 13:50	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-103** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade de l'immeuble et aménager des terrasses / het wijzingen van de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met strcturele werken, het volume, de gevel van het gebouw en het aanleggen van terrassen : Rue de Rome 15 Demandeur / Aanvrager : Madame Laurence VAN DE KERCHOVE
Point 10. 14:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-74** : modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au 4ème étage et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume, het gevel en van de binneninrichtingen met structurele werken van de woning van de vierde verdieping en het plaatsen van een terras : Chaussée de Forest 95 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Constantinos Gelias
Point 11. 14:50	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-106** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial vers un bar, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et rehausser le mur mitoyen / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond tot een bar, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel en de tussenmuur verhogen : Chaussée d'Alsemberg 50 Demandeur / Aanvrager : Monsieur José Javier GARCIA VALENCIA
Point 12. 15:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-147** : prolonger le commerce à la partie centrale du rez-de-chaussée, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het uitbreiden van de handelszaak naar het centrale deel van de begane grond, het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras : Chaussée de Waterloo 241 Demandeur / Aanvrager : Barz Invest - S.R.L. (M. Biot) 06/02/2024
Point 13. 15:40	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-151** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue Defacqz 89 Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Jeffrey & Lieven Tallyen-Vandendriessche 21/11/2023
Point 14. 16:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-86** : modifier les aménagements intérieurs du duplex inférieur avec travaux structurels, le volume, la façade et étendre la terrasse arrière / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen voor de onderste duplex, het volume, de gevel en het uitbreiden van het achterste terras : Avenue du Parc 80 Demandeur / Aanvrager : Madame Marion Descamps
Point 15. 16:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-73** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier le volume (isolation de la toiture et des murs de façade par l'extérieur) et placer 16 panneaux photovoltaïques / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de volume (dakisolatie en gevelwanden van buitenaf) en het plaatsen van fotovoltaïsche panelen : Rue Garibaldi 19 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Dimitrios Banas

Point 16. 16:50	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-89** : modifier le nombre de logements par la modification de destination de la partie avant commerciale (activité artisanale) au 1er étage du bâtiment arrière en un logement et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal van de woningen door het veranderen van het gebruik van de voorste commerciële ruimte (ambachtelijke activiteit) op de 1e verdieping van het achtergebouw naar een woning en het verdelen van een eengezinswoning op de verdiepingen in een woning en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Rue du Métal 28 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Georges Desmet
Point 17. 17:10	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-102** : étendre le logement du 3e étage aux combles, modifier les aménagements avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse au niveau des combles / het uitbreiden van de woning van de 3e verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel en het aanleggen van een terras ter hoogte van de zolder : Rue de la Source 62 Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Augustin - Olivia Ernst - Serruys

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 **PU2023-175** : modifier la destination du bureau au 1er étage en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van het kantoor op de 1ste verdieping tot woning, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen
Boulevard Jamar 31

Demandeur / Aanvrager : G.A.P. RE INVEST (Monsieur Poulipoulis)
N° dossier : PU2023-175 / 13/AFD/1912166

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de 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)
art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble avec rez-de-chaussée commercial, bureau lié au commerce au 1er étage et logement unifamilial aux étages ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du bureau au 1er étage en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager un logement de 3 chambres au 1er étage ;
- Aménager un logement de 2 chambres au 2e étage ;
- Aménager un logement de 2 chambres au 3e étage ;
- Aménager un logement de 2 chambres au 4e étage ;
- Construire un escalier et sa trémie pour accéder à la cave depuis le commerce ;
- Modifier le bâtiment arrière et la dimension de la cour arrière (régularisation) ;

- Augmenter la profondeur du bâtiment avant à tous les étages ;
- Construire une annexe pour le bâtiment avant à tous les étages ;
- Démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble d'un étage (4e étage) ;
- Modifier la vitrine commerciale ;
- Créer un accès indépendant pour les logements ;
- Modifier le parement de la façade au rez-de-chaussée ;
- Rehausser la façade d'un niveau supplémentaire (4e étage) ;
- Placer des lisses aux baies de la façade avant ;
- Aménager des terrasses en façade arrière aux niveaux 1, 2, 3 et 4 ;
- Aménager une terrasse en façade avant au 4e étage ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 06/02/2024 libellé comme suit :

(…)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-105) portant sur la modification du nombre et la répartition des logements avec modification de volume, création de terrasses, réalisation de travaux structurels et changement de destination de bureau vers logement, qu'un avis favorable à été émis par la commission de concertation en sa séance du 25/09/2018, à condition de répondre à 6 conditions :

- *Prévoir une meilleure entrée pour les logements ;*
- *Prévoir une réduction du nombre de logements (max 3 logements) globalement conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*
- *Revoir l'expression et la morphologie de la rehausse et une meilleure articulation avec l'immeuble existant ;*
- *Améliorer le traitement de la façade avant ;*
- *Apporter des précisions sur les interventions (matériaux/raccords, …) ;*
- *Répondre aux objections susmentionnées ;*

Considérant la demande plans modificatifs en application de l'article 191 du Cobat suite à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant qu'une version modifiée du projet en application de l'article 126/1 du Cobat a été introduite le 29/07/2019, que cette dernière était incomplète et que suite au dernier rappel d'accusé de réception de dossier incomplet du 13/06/2022, le dossier a été classé sans suite en date du 29/08/2022 ;

Considérant que la présente demande reprend l'objet principal de cette précédente demande et plus précisément :

- *Rehausser l'immeuble d'un niveau ;*
- *Créer un volume d'extension arrière du rez+1 au rez+4 ;*
- *Régulariser la couverture de cour, réaménager le commerce au rez-de-chaussée et modifier sa devanture commerciale ;*
- *Changer la destination du 1er étage de bureau en logement ;*
- *Créer une terrasse par niveau à l'arrière ;*
- *Réaliser des travaux structurels (démolition de volumes, façades, murs porteurs intérieurs) ;*

Considérant que la couverture de cour à l'arrière engendre des dérogations importantes aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et induit une perméabilisation quasi-totale de la parcelle ;

Considérant que le projet engendre une dérogation à l'article 4 du titre IV du Règlement régional d'urbanisme (accessibilité aux personnes à mobilité réduite) pour l'accès au commerce, qu'il s'agit toutefois d'une situation existante ;

Considérant que les logements proposés rencontrent la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies variées permettant la mixité au sein des logements et de création de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que toutes les toitures plates du projet sont prévues sous la forme de toitures végétalisées extensives, allant ainsi dans le sens de la volonté communale et régionale en matière d'embellissement des intérieurs d'îlot, de stimulation de la biodiversité et de gestion des eaux pluviales ;

Considérant toutefois que la parcelle se trouve en zone d'aléa faible d'inondation, que le retour à des zones de pleines terres serait bienvenu au rez-de-chaussée et permettrait de compenser les rehausses prévues aux étages ;

Considérant que le projet prévoit de nombreuses transformations volumétriques pour le bâtiment existant, que l'extension de la partie arrière ajoutant de la profondeur au bâtiment dans la travée de gauche reste conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet l'agrandissement des espaces de séjour des différents logements proposés, améliorant ainsi leur habitabilité ;

Considérant que l'annexe arrière droite déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'une section de son volume présente un retrait inférieur à 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche au-delà de la profondeur acceptable ;

Considérant que ces extensions de volumes à l'arrière se font à tous les étages du projet, que l'annexe du 4e étage en partie droite induit également une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur excède celle de la construction voisine la plus haute, que cette dérogation souligne l'impact important de ce volume par rapport aux constructions voisines et une augmentation trop importante du gabarit existant ;

Considérant que la rehausse d'un étage supplémentaire (4e étage) du corps principal de la bâtisse déroge à l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme car la hauteur de ce nouveau volume excède de plus de 3m le bâtiment voisin le moins haut et le bâtiment le plus haut, que ce nouveau gabarit tend à s'accorder d'avantage au voisin de droite n°29, le plus haut, et ne cherche pas d'harmonie volumétrique en vue de tenir compte du gabarit inférieur du voisin n°33 ;

Considérant que la volumétrie de cet étage supplémentaire pourrait être revue de sorte à présenter une meilleure intégration et à proposer une meilleure transition entre les bâtiments mitoyens ;

Considérant que les nombreuses modifications volumétriques nécessaires témoignent du fait que le projet tend à sur-densifier cette parcelle déjà bâtie sur presque toute sa superficie, que la diminution du nombre de logements au sein de l'immeuble à 3 permettrait de diminuer les extensions de volume et d'offrir une morphologie plus adaptée à la typologie de l'immeuble ;

Considérant, de plus, que bien que l'étage supplémentaire présente un brisis afin de marquer une scission avec la façade du bâtiment, ce volume est néanmoins visible depuis l'espace public et s'apparente davantage à une extension de façade, accentuant alors la disproportion du nouveau volume de l'immeuble au regard au voisin de taille inférieure ;

Considérant que l'expression des baies et divisions des châssis proposées ne s'inspirent pas de la composition de la façade existante et n'en respecte pas le rythme ;

Considérant que les aménagements intérieurs des logements suppriment l'enfilade des pièces, induisant un éclairement et une configuration spatiale peu qualitatifs ;

Considérant que le reportage photographique témoigne du fait que l'ensemble des décors intérieurs a été démoli, que cette situation est regrettable ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une entrée séparée pour les logements, indispensable en cas de création de plusieurs unités ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de proposer une amélioration de l'expression de la façade au rez-de-chaussée plus respectueuse du caractère néoclassique de l'immeuble en proposant des allèges pleines pour les portes d'entrée et un soubassement en pierre bleue ;

Considérant la scission entre le rez-de-chaussée et les étages est accentuée par le choix d'un parement en enduit brun et le placement de châssis en aluminium gris ;

Considérant que l'ajout de lisses aux baies de la section existante de la façade ne soulève pas d'objection en ce qu'il s'agit d'éléments à l'impact visuel réduit, en accord avec la teinte et la matérialité de la ferronnerie du balcon ;

Considérant qu'au vu des différents points précités le projet tend à densifier démesurément la parcelle et nécessite des adaptations importantes afin de répondre au bon aménagement des lieux, dans le respect du bâti environnant et des qualités patrimoniales de l'immeuble ;

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 27/05/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du bureau au 1er étage en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager un logement de 2 chambres au 1er étage ;
- Diviser le logement unifamilial en plusieurs logements : 1 logement de 2 chambres au 2e étage, 1 logement de 2 chambres au 3e étage ;
- Aménager un nouveau logement d'une chambre au 4e étage ;
- Construire un escalier et sa trémie pour accéder à la cave depuis le commerce ;
- Percer trois patios dans l'annexe arrière du commerce ;
- Augmenter la profondeur du bâtiment avant du 1er au 3e étage ;
- Démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble d'une étage supplémentaire (nouveau 4e étage) ;
- Modifier la vitrine commerciale ;
- Créer une porte d'accès séparée pour les logements ;
- Modifier le parement au rez-de-chaussée ;
- Placer des lisses aux baies de la façade avant ;
- Aménager une terrasse aux 1er, 2e, 3e et 4e étages ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- Le manque d'emplacements pour vélos au vu du nombre de logements prévus ;
- L'importance de la profondeur de l'annexe arrière du rez-de-chaussée commercial ;
- L'indifférenciation de l'entrée résidentielle par rapport à la devanture commerciale ;

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

Considérant que cette nouvelle version du projet revoit la configuration de l'annexe arrière du rez-de-chaussée, que trois zones sont démolies au profit de patios offrant des espaces extérieurs végétalisés et de pleine terre ;

Considérant qu'en plus de la création des 3 patios, une végétalisation extensive complète de la toiture plate de l'annexe est proposée, que ces actes et travaux vont dans le sens des volontés communales et régionales en matière d'embellissement des intérieurs d'îlot, de gestion des eaux pluviales et de stimulation de la biodiversité en milieu urbain ;

Considérant toutefois qu'une toiture végétalisée semi-intensive permettrait une réelle compensation de la densification de la parcelle, qu'en cas d'impossibilité de l'aménager sans démolir et reconstruire la toiture, la végétalisation extensive devra être prévue ;

Considérant que les nouvelles toitures plates aux étages du bâtiment avant sont également végétalisées de manière extensive, que la prévision d'une citerne de récupération des eaux de pluie permettrait d'optimiser la gestion de l'eau de pluie au sein de cette parcelle densément bâtie et se situant en zone d'aléa faible d'inondation ;

Considérant qu'une fonction commerciale est prévue sur la majeure partie du rez-de-chaussée, que le commerce à cet étage ainsi que sa surface bâtie découlent d'une situation légale (PU1989-58) ;

Considérant que le fond de la parcelle est dédié à du bureau sur 70m², qu'aucune séparation physique n'est prévue entre le commerce et le bureau et qu'il y a lieu de préciser si ce dernier en est l'accessoire ;

Considérant que le demandeur précise en séance que l'attribution de l'espace n'est pas encore définie, qu'il y aura lieu de s'assurer de se conformer à la réglementation en vigueur lors de l'aménagement des bureaux ;

Considérant que le projet propose toujours 4 logements, que ceux-ci sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et disposent chacun d'une cave privative au sous-sol, qu'un local vélo commun est prévu au rez-de-chaussée ;

Considérant que plus d'un emplacement de vélo est prévu par logement, que le local est de taille relativement importante et que les caves privatives prévues au sous-sol sont également généreuses ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'optimiser l'aménagement du local vélos (dimensions des vélos, systèmes d'accroches en hauteur,…) ;

Considérant que le logement du dernier étage a été repensé en diminuant sa volumétrie et en ne proposant plus qu'une seule chambre, que cette modification permet de supprimer la dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant également que la profondeur du 3e étage a été diminuée, que ces modifications permettent une gradation de volumes diminuant au fur et à mesure des étages et créant une transition entre le gabarit important côté droit et la maison mitoyenne de gauche ;

Considérant que l'extension de volume de la travée arrière droite du 1er au 2e étage induit toujours une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car le retrait latéral est partiellement inférieur à 3m par rapport à la construction voisine de gauche (n°33) la moins profonde ;

Considérant toutefois que la configuration est acceptable de par l'ampleur minime de la dérogation (25cm), que la volumétrie projetée est réalisée en diagonale et offre de la sorte un retrait plus important que 3m sur toute une partie de sa profondeur permettant de limiter son impact sur la propriété de gauche ;

Considérant également que le choix d'une volumétrie en diagonale, bien qu'induisant une légère dérogation, permet d'offrir plus de qualité aux espaces intérieurs crées aux 1er et 2e étages en ce qu'il leur confère plus d'ampleur ;

Considérant qu'une petite terrasse en creux est aménagée au 1er étage, que cette surface extérieure est bienvenue pour ce logement de 3 chambres, que sa situation en retrait et son emprise limitée permettent de limiter les potentielles nuisances sonores et visuelles sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les logements des 2e, 3e et 4 étages disposent également d'une terrasse, que ces dernières contribuent à alléger l'emprise de la construction ;

Considérant que, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, cette dernière ne concerne qu'une partie très restreinte de leur superficie ;

Considérant qu'elles sont également peu susceptibles d'engendrer des nuisances par rapport aux parcelles voisines et en intérieur d'îlot dès lors qu'elles s'adossent au mitoyen n°29 aux dimensions beaucoup plus importantes ;

Considérant que la morphologie du dernier étage a été revue côté rue sous la forme d'un brisis en zinc et d'une lucarne, que cette solution permet d'alléger l'expression de la rehausse et s'accorde mieux avec le cadre urbain environnant ;

Considérant que la toiture présente une dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme dès lors qu'elle dépasse légèrement de plus de 3m de profil mitoyen le plus bas, que la dérogation est toutefois limitée et que la toiture ne dépasse pas le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que l'expression du rez-de-chaussée de la façade avant a été revue, que la prévision d'une pierre bleue comme parement présente une intégration en adéquation avec le caractère néoclassique de l'immeuble ;

Considérant que les nouvelles portes et vitrines au rez-de-chaussée présentent une composition verticale, une imposte et et des allèges pleines sous la forme panneaux de bois mouluré s'inspirant des menuiseries des étages, que l'expression de l'ensemble est harmonieuse ;

Considérant que les menuiseries du rez-de-chaussée sont prévues en bois naturel et celles des étages en bois blanc, qu'une teinte distincte est acceptable pour marquer le rez-de-chaussée ;

Considérant que le châssis de la lucarne est prévu en aluminium gris nuancé, qu'une expression plus contemporaine est acceptable pour l'étage rehaussé ;

Considérant que les lisses en acier noir ne soulèvent pas d'objection dès leur qu'elles s'intègrent discrètement à la façade ;

Considérant que les ferronneries du balcon du 1er étage, les enduits et les pierres de la façade sont restaurés, que ces interventions permettent une revalorisation bienvenue de la façade ;

Considérant que les modifications apportées au projet permettent de l'adapter au bâti environnant très disparate en proposant une transition entre les bâtiments mitoyens plus respectueuse de leur architecture, que la dédensification proposée au rez-de-chaussée et les améliorations de la gestion des eaux pluviales de la parcelle et de sa biodiversité permettent de compenser l'augmentation de la volumétrie, que le projet répond au bon aménagement des lieux ;

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 :

- **Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Se conformer à la réglementation en vigueur pour l'aménagements des superficies de bureau au rez-de-chaussée ;**
- **Aménager une toiture végétalisée semi intensive sur la toiture plate du rez-de-chaussée ou fournir les justificatifs prouvant l'impossibilité de les réaliser sans démolir et reconstruire la toiture et prévoir, le cas échéant, une toiture végétalisée extensive ;**

- **Réaliser les toitures végétalisées extensives pour toutes les toitures plates aux étages ;**
- **Optimiser l'aménagement du local vélos (dimensions des vélos, systèmes d'accroches en hauteur,…) ;**

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 4 et 6 du titre I Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus, pour l'aménagement de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et la partie arrière du 4e étage du bâtiment avant.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-118** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des balcons et placer des pompes à chaleur / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, het plaatsen van terrassen en warmtepompen
Rue de Russie 45

Demandeur / Aanvrager : GHIJUMA - S.A.
N° dossier : PU2023-118 / 13/AFD/1904869

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone administrative
☑ 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)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §3 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)
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)

Considérant que le bien se situe en zone administrative, 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 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial et dépôt dans le bâtiment arrière ;

Considérant que lors des visites de contrôle du 10/010/2019 et du 24/01/2019, il est apparu que des travaux ont été effectués sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-3/19 dressé le 04/02/2019 pour :
- La modification de la répartition et du nombre de logements depuis au moins 2013 ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans les studios ;
- La couverture de la cour depuis au moins 1996 ;

- La réalisation de travaux structurels au niveau du commerce (escaliers, percement d'une baie, démolition d'un mur porteur) ;
- La modification du parement par une installation supportant les enseignes et publicités associées ;
- La mise en couleur du soubassement de la façade avant, la fixation d'une enseigne et de deux publicités associées, ainsi qu'un caisson depuis au moins juillet 2014 ;
- La modification de châssis en façade avant ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme PU2022-190 visant à régulariser la situation a été introduite, qu'elle portait sur la modification du nombre et de la répartition des logements, du volume avec travaux structurels et l'aménagement de balcons, que cette dernière a été refusée en date du 14/02/2023 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, la façade et le volume avec travaux structurels et aménager des balcons et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logements ;
- Aménager un logement de 2 chambres au 1er étage ;
- Aménager un logement de 1 chambre au 2ème étage ;
- Aménager un duplex de 3 chambres aux 3ème et 4ème étages ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Construire un volume entre le bâtiment avant et arrière au rez-de-chaussée ;
- Démolir et reconstruire la toiture du bâtiment arrière ;
- Construire une annexe au 1er étage ;
- Aménager une terrasse au 1er étage ;
- Aménager un balcon au 2ème étage ;
- Aménager un balcon au 3ème étage ;
- Agrandir des baies ;
- Démolir et reconstruire des murs porteurs ;
- Isoler la toiture par l'extérieur ;
- Placer des pompes à chaleur ;
- Remplacer les menuiseries en façade avant (porte d'entrée des logements, le châssis principal au 1er étage, absence de double cadre au 2ème étage, modification de la division des châssis au 3ème étage) ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 10/10/2023 libellé comme suit :

(…)
Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;
Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/09/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien concerné par la demande se situe à proximité de l'angle d'un ilot particulièrement dense (rue de Russie/Avenue de la Porte de Hal) ;

Considérant que le bien/édifice souffre d'un héritage lourd de multiples interventions effectuées sans intérêt particulier pour une habitabilité de qualité ;

Considérant que la demande vise à intégrer l'ancien dépôt en fond de parcelle au bâtiment avant pour y prolonger l'espace commercial du rez-de-chaussée ;

Considérant que la cour intermédiaire entre le bâtiment arrière et le bâtiment avant a été couverte en situation de fait, que la demande vise à régulariser cette couverture complète de la parcelle, que cette augmentation volumétrique entraîne une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse la construction mitoyenne la plus profonde et se situe donc partiellement au-delà de la profondeur maximale autorisée ;

Considérant que la toiture de l'ancien entrepôt est indiquée comme reconstruite, que sa reconstruction entraîne également une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'architecte précise toutefois en séance que la toiture en béton et la verrière existantes sont maintenues, qu'il est prévu de végétaliser la toiture par la pose d'une végétation extensive type sedum ;

Considérant que l'ensemble de ces travaux contreviennent à la prescription 0.6 du P.R.A.S. concernant les améliorations des intérieurs d'îlot en ce que presque l'entièreté de la parcelle est bâtie ;

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale aux étages en 3 unités de logement, que le projet prévoit d'aménager un logement de 2 chambres au 1er étage, un logement de 1 chambre au 1er étage et un duplex de 3 chambres au 3ème étage et combles ;

Considérant qu'au vu des surfaces dont dispose l'immeuble, une division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que les aménagements proposés soulèvent toutefois d'importantes remarques ;

Considérant que la création d'un logement de 2 chambres au 1er étage nécessite la réalisation de travaux structurels importants ;

Considérant que le séjour/salle à manger et cuisine sont aménagés en façade avant, que ces pièces habitables sont conformes aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que toutefois les surfaces proposées sont limitées pour un logement de 2 chambres, qu'il y aurait au minimum lieu d'ouvrir la cloison entre la cuisine et le séjour sans porter atteinte aux décors intérieurs ;

Considérant que la chambre principale est aménagée dans la pièce arrière, que pour garantir un accès à l'annexe et donc à la 2ème chambre, la pièce est cloisonnée, que la chambre est donc conçue sous la forme d'une « boite » d'une hauteur de 2,50m afin de conserver les éléments de moulures des plafonds, que toutefois l'ensemble de ces aménagements portent atteinte aux qualités spatiales des locaux ;

Considérant que le cloisonnement est ouvert (pas de plafond), que cette situation ne permet pas d'intimiser la chambre ;
Considérant que cette chambre bénéficie d'un accès à un espace extérieur, qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée, que cette terrasse nécessite une rehausse mitoyenne du côté du n°47, que cette dernière tend à enclaver la construction voisine ;

Considérant que l'aménagement d'une 2ème chambre nécessite l'augmentation de l'annexe de l'entresol afin d'atteindre une superficie conforme, qu'un volume de liaison vitré est également construit ;

Considérant qu'un WC est aménagé dans le hall d'entrée, qu'il empiète sur le palier de la cage d'escalier commune et qu'il présente une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il n'existe pas de sas entre ce dernier et le séjour ;

Considérant également que les plafonds de la chambre 1 et du séjour dudit étage présentent des moulures remarquables et des cheminées d'origine qualitatives, que les cloisonnements proposés se font au détriment des qualités spatiales et de la proportion des espaces et portent atteinte à la préservation de ces éléments de décors ;

Considérant que le séjour du logement du 2e étage présente une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est induite par la configuration des baies d'origine, que toutefois il y aurait lieu de se rapprocher d'un éclairement conforme en ouvrant la cloison qui le sépare de la cuisine, sans porter atteinte aux moulures ;

Considérant que la chambre et la salle de bain sont aménagées dans la pièce arrière, que les aménagements projetés au 2ème étage permettent une utilisation rationnelle de l'espace mais que ceux-ci ne permettent pas de conserver le caractère traversant des pièces d'origine et accentuent de la sorte le déficit en éclairement du séjour ;

Considérant également qu'il est prévu de démolir toutes les cheminées de cet étage, que ces suppressions sont regrettables au vu de leur caractère patrimonial, que l'architecte précise toutefois en séance que celles-ci ont été démolies depuis le reportage photo fourni à l'appui de la demande ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée au niveau du 3ème étage au profit d'un duplex, que tout le 3ème étage est dédié aux pièces de jour sous la forme d'un espace indifférencié, que cet espace présente une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'élargissement de la baie créée en façade arrière à toute la largeur du balcon permettrait de diminuer la dérogation et d'améliorer l'habitabilité du logement ;
Considérant que cet espace présente également une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il possède d'une hauteur sous plafond inférieure aux 2,50 m imposés ;

Considérant que la création d'un balcon semi-rentrant au 3e étage permet d'offrir un espace extérieur bienvenu à un logement de plusieurs chambres, que sa faible superficie et sa configuration partiellement en retrait permettent de limiter son impact sur les propriétés voisines et les potentielles nuisances vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la création d'une lucarne en versant arrière de la toiture se justifie par la volonté d'obtenir la hauteur sous plafond de 2,50m requise par l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sous la lucarne, que la construction de cette dernière permet d'aménager 3 chambres sous combles ;

Considérant que l'expression de la lucarne pourrait être améliorée en agrandissant la baie et en reculant son implantation par rapport au plan de la façade afin d'alléger sa présence ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis actuellement en PVC par des châssis en bois, que cette revalorisation est bienvenue mais que ceux-ci ne respectent pas entièrement les caractéristiques d'origine (absence de double cadre dans les impostes, absence d'allège pleine, …), qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que le dessin de la façade laisse supposer que la peinture existante du côté gauche est supprimée, qu'au vu de sa haute valeur patrimoniale il y a lieu de s'assurer de sa restauration et de son maintien ;

Considérant que le projet prévoit également le placement de pompes à chaleur, que ces dernières dérogent à l'article 6 (éléments techniques) dès lors qu'elles ne sont pas situées à l'intérieur du volume de la toiture, que cette configuration est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et vibratoires dans l'intérieur de l'ilot, qu'il y a lieu de revoir leur emplacement et de prévoir des dispositifs acoustiques afin de limiter ces nuisances ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le programme proposé densifie démesurément la parcelle, ne permet pas la préservation du patrimoine architectural de l'immeuble et ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu d'y apporter des modifications significatives et de proposer une compensation plus radicale à cette densification ;

Considérant en effet que la création de plusieurs logements et les augmentations volumétriques des étages devraient s'accompagner d'une dédensification de l'intérieur de l'îlot et d'une amélioration de ce dernier afin de retrouver des superficies perméables de pleine terre ;

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 26/04/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des balcons et placer des pompes à chaleur et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logements dont :
  - un logement de 2 chambres au 1er étage et au rez-de-chaussée arrière ;
  - un logement de 1 chambre au 2ème étage ;
  - un duplex de 3 chambres aux 3ème et 4ème étages ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Démolir et reconstruire un volume en fond de parcelle ;
- Couvrir la cour basse au rez-de-chaussée ;
- Construire des volumes annexes le long du mur mitoyen de droite au rez-de-chaussée ;
- Agrandir l'annexe au 1er étage ;
- Aménager une terrasse au 1er étage ;
- Aménager des balcons aux 2ème et 3ème étages ;
- Agrandir des baies dans des murs porteurs ;
- Isoler la toiture par l'extérieur ;
- Placer des pompes à chaleur ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 09/08/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que par rapport à la version précédente, le volume existant au fond de la parcelle est démoli et reconstruit en diminuant son ampleur, que cette modification permet de retrouver une zone de pleine terre plantée un peu plus généreuse ;

Considérant toutefois que la perméablilsation de la parcelle reste très insuffisante, que la démolition et reconstruction du volume entraîne également des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Règlement Régional d'Urbanisme, que ces travaux contreviennent à la prescription 0.6 du P.R.A.S. concernant les améliorations des intérieurs d'îlot ;

Considérant de plus que la construction du volume s'accompagne de la création d'un nouveau volume de liaison vers le bâtiment avant additionné d'un volume de rangement, que la couverture de la cour basse est maintenue, que ces constructions densifient encore démesurément la parcelle ;

Considérant que la démolition totale sans reconstruction du volume arrière et la démolition des volumes annexes en conséquence permettrait une réelle amélioration des qualités végétales et esthétiques et de gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que les aménagements du 1er étage ont été revus de manière à pouvoir s'assurer du maintien des plafonds moulurés à haute valeur patrimoniale présents dans chacune des pièces, qu'une seule chambre y est aménagée en façade avant ;

Considérant qu'un escalier est placé dans l'annexe arrière existante afin de permettre l'accès à une deuxième chambre située dans le volume annexe reconstruit ;

Considérant que l'accès à ladite chambre nécessite de passer par 3 volées d'escalier depuis le séjour et que la faible distance entre la chambre et le commerce dans le bâtiment avant pose des problèmes importants d'intimité, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la démolition du volume arrière au profit d'un jardin comme évoqué précédemment et le déplacement de la chambre dans la pièce arrière du commerce en supprimant la verrière permettrait la création d'un logement de 2 chambres qualitatif disposant de l'accès au jardin ;

Considérant que l'agrandissement en largeur de l'annexe du 1er étage est minime, conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, et permet le placement d'un escalier entre le 1er étage et l'annexe et l'aménagement d'une salle de bain pour la chambre située en façade avant ;

Considérant que la terrasse en façade arrière induit des vues préjudiciables vers la propriété mitoyenne de gauche et n'est pas acceptable ;

Considérant que les aménagements du 2e étage ont été revus en supprimant les cloisonnements au maximum afin de préserver les plafonds moulurés, que la salle de bain de la chambre est conçue comme une boite dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond afin de préserver la lecture de ce dernier ;

Considérant que la mise en œuvre d'un balcon en façade arrière permet au logement de bénéficier d'un petit espace extérieur bienvenu, qu'il y aurait toutefois lieu de revoir son implantation afin que son emprise soit située à 1,90m de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que cette construction est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et que sa superficie réduite permet de limiter sa fréquentation et les potentielles nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le séjour du 2e étage déroge à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation découle toutefois de la configuration des baies d'origine et est compensée par la qualité spatiale des pièces de vie et par une haueur sous plafond très généreuse ;

Considérant qu'hormis le fait que la lucarne est très légèrement décalée par rapport à la façade arrière, les aménagements du logement supérieur restent identiques ;

Considérant que le 3e étage dispose d'une hauteur sous plafond de 2,47m en dérogation à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie, qu'il s'agit toutefois des plafonds d'origine et que ceux-ci présentent encore des moulures de qualité à préserver, que la dérogation est faible et compensée par la superficie très généreuse du séjour (41,77m²) ;

Considérant que les cloisonnements réalisés pour la création du vestiaire portent atteinte à la préservation desdits plafonds moulurés et qui y a lieu de les supprimer ;

Considérant que les séjours au 1er étage et 3e étage dérogent à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois relativement faible et compensée par le maintien du caractère traversant des espaces, que les baies en façade arrière ont été généreusement agrandies ;

Considérant qu'il y aurait lieu de végétaliser de manière extensive les toitures des annexes et de prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne ;

Considérant que d'autres décors intérieurs de qualité sont encore présents au sein de l'immeuble (cheminée et décors muraux du rez-de-chaussée, décors de la cage d'escalier au rez-de-chaussée), qu'il y aurait lieu de s'assurer de les préserver et de les maintenir apparents, que la fourniture d'un reportage photo intérieur détaillant les éléments à préserver en les localisant serait bienvenu ;

Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative de taille très généreuse au sous-sol permettant de compenser l'absence d'un local commun ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis actuellement en PVC par des châssis en bois, que cette revalorisation est bienvenue mais que ceux-ci ne respectent toujours pas entièrement les caractéristiques d'origine (absence de double cadre dans les impostes et les parties fixes du châssis tripartite, absence d'allège pleine pour la porte-fenêtre, divisions des châssis du 3e étage …), qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que le dessin de la façade laisse supposer que la peinture existante du côté gauche est supprimée, qu'au vu de sa haute valeur patrimoniale il y a lieu de s'assurer de sa restauration et de son maintien ;

Considérant que le projet prévoit également le placement de pompes à chaleur, que ces dernières dérogent à l'article 6 (éléments techniques) dès lors qu'elles ne sont pas situées à l'intérieur du volume de la toiture, que cette configuration est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et vibratoires dans l'intérieur de l'ilot, qu'il y a lieu de revoir leur emplacement en regroupant, en les superposant contre la façade arrière à distance des limites mitoyennes et en les prévoyant au sein d'un caisson acoustique ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le programme proposé nécessite encore des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- **Démolir le volume en fond de parcelle, le volume de liaison et la partie du volume de rangement dépassant la façade arrière du bâtiment avant et rétablir une zone de cours et jardins conforme à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Déplacer la chambre principale du logement du 1er étage dans la pièce arrière du bâtiment avant au rez-de-chaussée et revoir les aménagements intérieurs en conséquence ;**
- **Supprimer la terrasse au 1er étage ;**
- **Revoir l'implantation du balcon du 2e étage afin que son emprise soit située à 1,90m de la limite mitoyenne de gauche ;**
- **Supprimer les cloisons du vestiaire au 3e étage ;**
- **Préserver et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décor intérieur (plafonds moulurés, cheminées, décors muraux,…) et fournir un reportage photo intérieur complet les localisant ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine en façade avant (double cadre dans les impostes et des parties fixes du châssis tripartite, allège pleine pour la porte-fenêtre, divisions des châssis du 3e étage …) ;**
- **Restaurer et maintenir la peinture du côté gauche de la façade et les sgraffites ;**
- **Revoir l'emplacement des pompes à chaleur en les regroupant, en les superposant contre la façade arrière à distance des limites mitoyennes et en les prévoyant au sein d'un caisson acoustique ;**
- **Végétaliser de manière extensive les toitures des annexes et prévoir un revêtement de teinte claire pour la toiture de lucarne**

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

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-63** : diviser une maison unifamiliale en 4 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, rehausser le volume et réaliser une extension et aménager une terrasse et des balcons / het verdelen van een eengezinswoning in 4 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel, verbeteren van het volume en het bouwen van uitbouwen en de inrichting van een terras en balkons
Chaussée de Waterloo 23

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Edouard BAJRAMI
N° dossier : PU2024-63 / 13/AFD/1938099

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection d'un immeuble de rapport éclectique situé rue Vanderschrick 10 à 1060 Saint-Gilles ;

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription 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 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'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'article 9 du titre I du RRU (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I
art.4 (profondeur de la construction)
art.5 (hauteur de la façade avant)
art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
art.9 (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages)

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

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 de protection du bien classé sis 10 Vanderschrick ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-101) portant sur la modification de la destination du commerce en bureau pour une profession libérale et la modification de la façade avant, que le refus de ce permis a été notifié en date du 02/09/2019 ;

Considérant qu'un recours a été introduit par le demandeur contre la décision de refus du Collège des Bourgmestre et échevins, que le permis a été octroyé par le Gouvernement en date du 17/03/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à diviser une maison unifamiliale en 4 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, rehausser le volume et réaliser une extension et aménager une terrasse et des balcons et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale des étages en 4 logements :
    - Aménager un logement 2 chambres par étage du 1er au 4e étage ;
- Créer une circulation secondaire depuis le sous-sol vers le rez-de-chaussée ;
- Créer une nouvelle circulation principale à tous les niveaux dans un nouveau volume ;
- Remplacer les menuiseries en façade avant ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier le volume par l'ajout d'une extension pour la circulation verticale à tous les niveaux ;
- Modifier le volume du bâtiment principal par une rehausse de 2 niveaux ;
- Aménager une terrasse au 1er étage ;
- Aménager des balcons aux 2ème, 3ème et 4ème étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

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

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 29/08/2024 :

- Marque son accord sur le principe de la rehausse de ces bâtiments situés dans une dent creuse, mais la hauteur de celle-ci ne peut dépasser la corniche de l'immeuble mitoyen au n°19 ;
- Le parti de la conservation des bâtiments anciens est positif, en particulier de la travée aveugle, qui marque la délimitation ancienne du parcellaire, ainsi que de la corniche. L'élargissement projeté des baies du deuxième niveau altèrerait cependant la composition néoclassique de la façade, en rompant avec le principe de dégressivité. La CRMS demande de maintenir le rapport de proportion des baies existantes. Du point de vue du parement, elle demande d'uniformiser la teinte des trois niveaux existants ;
- Souscrit au principe du langage contemporain pour la rehausse. Pour garantir sa bonne intégration, celle-ci devrait cependant davantage dialoguer les caractéristiques néoclassiques du bien. Il convient de revoir la composition des baies afin de préserver la symétrie de la façade à rue, de réduire substantiellement leur format en façade avant et d'opter pour une teinte de parement claire afin d'éviter que la rehausse ne « prenne le pas » sur le bâti ancien ;
- S'interroge en outre sur la densification de l'intérieur d'îlot, résultant notamment de la circulation verticale aveugle implantée en façade arrière ;

Considérant la complexité et la multiplication des circulations verticales présentes au sein de l'immeuble, que le projet propose de les rationnaliser et de les déplacer dans un nouveau volume en façade arrière ;

Considérant que l'escalier menant du rez-de-chaussée au 1er étage était déjà dans un volume annexe, que le volume projeté est réduit en profondeur en proposant un escalier tournant parallèle à la façade ;

Considérant toutefois que cette configuration se répète jusqu'au 4ème étage, qu'un couloir d'accès est ajouté devant la cage d'escalier, que la volumétrie qui en résulte est très imposante et déroge à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'ajout du couloir d'accès résulte de la volonté d'également placer un ascenseur dans le bâtiment existant en le compartimentant de l'escalier pour des raisons de sécurité incendie, qu'au vu des superficies disponibles par plateau, d'autres configurations seraient envisageables en intégrant la circulation dans le bâti existant ou en réduisant nettement la profondeur du volume projeté ;

Considérant que chaque logement dispose d'une terrasse en façade arrière, que les terrasses s'implantent contre un profil mitoyen de grande hauteur à gauche permettant de diminuer leur impact ;

Considérant toutefois le positionnement de l'immeuble proche d'un angle et dans un environnement très densément bâti, qu'il y aurait lieu de réduire leur profondeur afin de limiter leurs nuisances visuelles et sonores ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, qu'un espace protégé pour les vélos/poussettes est également prévu au rez-de-chaussée, que ces aménagements sont bienvenus ;

Considérant que le placement des vélos à l'extérieur nécessite la construction d'une toiture, que celle-ci vient à nouveau densifier la parcelle et qu'il y aurait lieu de prévoir un local pour les vélos à l'intérieur ;

Considérant que le projet propose un logement de 2 chambres par étage du 1er étage au 4ème étage, que les pièces de séjour sont situées dans la travée de gauche et présentent une configuration traversante bienvenue ;

Considérant que les 4 logements sont conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme excepté pour l'éclairement naturel du séjour au 1er étage et de la chambre secondaire au 2ème étage ;

Considérant pour le séjour au 1er étage que ce déficit est relativement faible et compensé par un espace ouvert et traversant, que la dérogation est inhérente aux baies d'origine en façade avant inchangées ;

Considérant que la dérogation pour la chambre secondaire au 2ème étage est relativement faible et compensée par une surface généreuse pour une deuxième chambre (14,18m²) et des qualités spatiales ;

Considérant que l'immeuble est rehaussé de 2 niveaux abritant chacun 2 logements, que la rehausse s'implante légèrement en retrait de la façade et présente une toiture plate ;

Considérant qu'au vu de la hauteur des profils mitoyen, une rehausse de l'immeuble est envisageable sur le principe, que son expression est toutefois très imposante et rompt l'équilibre de la façade en n'offrant pas de dégressivité de la hauteur des étages, en proposant une expression des baies aléatoire et horizontale, un rythme différent et un matériau contrastant fortement avec celui de la façade d'origine (bardage métallique en panneaux composites de teinte anthracite) ;

Considérant qu'il y aurait lieu de réduire le gabarit proposé et l'expression de la façade rehaussée afin de leur conférer une meilleure intégration, que la prévision d'une toiture en brisis permettrait de lire le dernier étage comme faisant partie intégrante de la toiture et de diminuer son impact ;

Considérant que la façade a subi de nombreuses et malheureuses modifications, que le projet prévoit de revoir la composition des baies et le parement du rez-de-chaussée ;

Considérant que le parement proposé est identique à celui de la rehausse, que celui-ci contraste démesurément avec les façades de la rue et qu'il y a lieu de revoir son expression et d'y retrouver un soubassement en pierre bleue ;

Considérant que la composition proposée pour les baies rompt la symétrie de l'ensemble, que les menuiseries y sont prévues en aluminium anthracite et présentent peu de qualités dans leur expression et leur composition ;

Considérant que des boites aux lettres sont placées dans le plan de façade sans aucune intégration, que leur emplacement dénature davantage l'expression de la façade ;

Considérant que la modification des allèges et la suppression des divisions des châssis du 2eme étage et le remplacement des menuiseries des 1er et 2eme étage par de l'aluminium blanc portent atteinte à la composition et à l'architecture de la façade, qu'il y aurait lieu d'y retrouver des menuiseries en bois respectant les caractéristiques d'origine ;

Considérant que peu d'améliorations des qualités végétales et esthétiques et de la gestion des eaux de pluie de la parcelle sont proposées afin de compenser la densification du nombre de logements et de la volumétrie (aménagement de toitures végétalisées, placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales) et considérant de plus la situation du bien en en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement ;

Considérant la situation du bien en zone polluée catégorie 0, qu'il y aurait lieu d'apporter plus de précision quant à la reconnaissance de l'état du sol et aux précautions à prendre en concertation avec le Facilitateur Sol de Bruxelles Environnement (soilfacilitator@environnement.brussels) ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière est bienvenue et permet d'améliorer sensiblement les performances énergiques de l'immeuble ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir la présence de plafonds moulurés de qualité dans les pièces avant et arrière au 1er étage, que les cloisonnements projetés y portent atteinte ;

Considérant que le reportage photographique montre également des menuiseries intérieures d'origine au rez-de-chaussée de l'espace bureau, que ces dernières sont supprimées avec la démolition de l'annexe arrière et la nouvelle maçonnerie qui s'ensuit, que les cheminées sont également indiquées comme démolies, que ces modifications sont regrettables ;

Considérant enfin que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 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 en conclusion de ce qui précède que, bien que la rehausse du bâtiment soit envisageable sur le principe et que la rénovation du bâti existant est à encourager, le projet nécessite des adaptations importantes afin de répondre aux remarques précitées et au bon aménagement des lieux ;

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2024-10** : Demander une dérogation vis-à-vis de la surface éclairante des fenêtres en façade avant des 6 appartements situés aux étages 1 à 3 du bâtiment principal et isoler par l'extérieur la façade arrière et les pignons mitoyens du bâtiment /
Boulevard Jamar 39

Demandeur / Aanvrager : CPAS de Saint-Gilles (Monsieur Khaled Sor)
N° dossier : FD2024-10 / 13/PFD/1936780

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

1/ Contexte - situation existante :

Attendu que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, et le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la situation légale de l'immeuble est 2 commerces au rez-de-chaussée, 2 logements par étage (un studio et un appartement 2 chambres) du 1er au 3ème étage, un logement au 4ème étage dans le bâtiment avant, un logement du 1er au 2ème étage dans le bâtiment arrière et des caves en sous-sol ;

Considérant que le bien a déjà fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (Réf communale : PU2006-298 ou Réf régionale : PU/273863) visant à transformer l'immeuble et changer l'affectation pour l'aménagement de logements aux étages, que ce permis a été notifié en date du 23/01/2008 ; que seulement une partie des travaux a été mise en œuvre à l'époque ;

Que suite à un rapport de visite du service urbanisme établi en 2010, où une série d'irrégularités a été constatées, le bien a fait l'objet d'une deuxième demande de permis d'urbanisme (Réf communale : PU2010-234 ou Réf régionale : 13/AFD/285709) visant à modifier le PU 2006-298 ; que ce 2ème permis consistait à modifier les façades, l'aménagement de certains logements et modifier le volume, que ce permis a été notifié en date du 03/01/2012 ; que le projet prévoyait à l'époque de réaliser 8 logements et 2 commerces au rez-de-chaussée ; que des travaux ont été fait en 2017 mais qu'une visite de contrôle datant du 26/08/2019 a révélé que certains travaux n'ont pas été réalisés selon les plans et les conditions de ces deux permis ;

Considérant dès lors que les permis d'urbanisme précédemment cités sont périmés ;

Considérant qu'en collaboration avec la commune de Saint-Gilles et la cellule réhabilitation Régionale, le demandeur (le CPAS de Saint-Gilles) envisage une prise de gestion publique d'une partie de l'immeuble, car il est en bon état mais qu'il est vide depuis de nombreuses années (taxé pour inoccupation depuis 2012) ;

Attendu que le nouveau projet vise à demander une dérogation vis-à-vis de la surface éclairante des fenêtres en façade avant des 6 appartements situés du 1er au 3ème aux étages du bâtiment principal, d'isoler par l'extérieur la façade arrière et les pignons mitoyens du bâtiment ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- application de l'article 4 du Titre I du RRU : Profondeur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 6 du Titre I du RRU : Toiture (hauteur)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
- application de la 21 du PRAS : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS / Règlement / Patrimoine

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/08/24 au 09/09/24, enquête pendant laquelle il y a eu 1 réclamation introduite;

Considérant que la réclamation formulée lors de l'enquête publique porte principalement sur l'aspect suivant :

- Le désaccord du propriétaire de la prise en gestion publique de son bien par le CPAS, estimant avoir réalisé d'importants travaux de rénovation et d'avoir loué certains de ses appartements ; qu'il a signé via son fils en avril 2023 une convention de gestion locative avec une société dans l'objectif de permettre la remise en location rapide de ses logements ; que 2 appartements sur les 8 sont occupés par lui et son fils ; qu'en séance le fils du propriétaire précise qu'il n'y a plus que 2 appartements inoccupés ; que le propriétaire mentionne qu'il met tout en œuvre pour que ce soit fait le plus rapidement possible ;

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 ;

3/ Objet de la demande :

Considérant que l'enjeu du projet est de remettre à disposition 7 logements destinés prioritairement à reloger des ménages Saint-Gillois victimes d'insalubrité ; que la prise de gestion porte sur 7 des 8 logements car le logement au dernier étage est occupé par le fils du propriétaire ; qu'un des logements pris en gestion ne fait pas partie de l'objet de la demande car selon la note explicative il est conforme et situé dans le volume arrière indépendant ; que cependant d'après les explications de l'avocat du propriétaire ce logement est occupé ponctuellement par le propriétaire qui vit au Mali et revient de temps en temps à Bruxelles ; qu'ainsi l'objet de la demande concerne que les 6 logements du 1er au 3ème étage dans le bâtiment principal ;

Considérant que la répartition générale du bâtiment correspond aux plans des anciens permis ; que cette division est repris au registre cadastral ; que certains petits aménagements intérieurs ont été modifiés ;

Considérant que la note explicative mentionne que lorsque l'opération de Droit de Gestion Publique (DGP) sera lancée, soit le propriétaire accepte la prise en gestion et les travaux peuvent démarrer immédiatement, soit il n'accepte pas et un délai raisonnable devra lui être donné pour la mise en conformité et la mise en location des unités inoccupées ; que le permis peut se faire sous réserve des droits des tiers ; que le fonctionnaire délégué de l'urbanisme n'a pas la compétence d'arbitrer ce conflit d'ordre civil entre le propriétaire et le CPAS de Saint-Gilles ;

Que la durée de cette opération de Droit de Gestion Publique est estimée à 18 ans, soit le temps nécessaire pour que les loyers perçus remboursent l'entièreté des frais engagés ; que la seule manière pour le propriétaire de récupérer la gestion de son bien avant ce terme est de rembourser l'entièreté des frais engagés (y compris les frais de gestion locative) ; que le propriétaire devra néanmoins continuer à appliquer un loyer AIS pour tous les locataires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du logement social durant les 9 premières années à dater de la prise en gestion publique ;

4/ Motivations :

A/ Façade avant et dérogation en surface d'éclairement

Considérant que le permis d'urbanisme PU2006-298 prévoyait aux étages en façade avant de remplacer les châssis par des menuiseries en aluminium blanc, de construire 2 balcons par étage et de modifier les baies en conséquence afin de créer 9 portes fenêtres y donnant accès ;

Que les balcons dessinés dans les précédents permis n'ont pas été réalisés ; que leur non mise en œuvre se présente comme une opportunité pour conserver les caractéristiques patrimoniales du bâtiment avec son aspect d'origine ; qu'ainsi cette non-réalisation des balcons en façade avant est la bienvenue ;

Qu'ainsi le projet prévoit de garder les baies existantes en façade avant sans les transformer en portes-fenêtres et de ne plus y prévoir de balcons ; que cela engendre des dérogations en éclairement naturel pour les pièces de vie en façade avant (article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) ; que cela concerne les studios et les séjours

des appartements situés aux 2ème et 3ème étages ; que le projet sollicite ces dérogations afin de maintenir les baies et les pièces d'origine ;

Que le studio au 2ème étage, possède une pièce de vie de 26,10m² ; que la surface éclairante des deux fenêtres de cette pièce est de 4m² ; qu'elle est insuffisante par rapport à la surface de la pièce car elle ne répond pas à une superficie nette éclairante de minimum 1/5ème de la superficie de plancher (26,10/5=5 ,22m²) ; que cela déroge à l'article 10 du Titre II du RRU ;

Qu'il en est de même pour le studio du 3ème étage, qui possède aussi une pièce de vie de 26,10m² mais a une surface éclairante plus petite de 3,65m² ; que cette dérogation l'article 10 du Titre II du RRU est plus importante que celle du 2ème étage ; que cela est dû à la hiérarchisation décroissante des baies en façade avant;

Que le séjour de l'appartement au 2ème étage possède un salon-séjour de 23,20m² ; que la surface éclairante des deux fenêtres de cette pièce est de 4m² ; qu'elle est insuffisante par rapport à la surface de la pièce car elle ne répond pas non plus à une superficie nette éclairante de minimum 1/5ème de la superficie de plancher (23,20/5=4,64m²) ; que cette dérogation l'article 10 du Titre II du RRU est minime;

Que le séjour de l'appartement au 3ème étage possède aussi un salon-séjour de 23,20m² ; que la surface éclairante des deux fenêtres de cette pièce est de 3,65m² ; qu'elle est aussi insuffisante par rapport à la surface de la pièce car elle ne répond pas à une superficie nette éclairante de minimum 1/5ème de la superficie de plancher (23,20/5=4,64m²) ; que cette dérogation l'article 10 du Titre II du RRU est plus importante que celle du 2ème étage ; que cela est dû aussi à la hiérarchisation décroissante des baies en façade avant;

Considérant que ces dérogations sont inhérentes à l'architecture du bâtiment (expression de la façade avant et la configuration des pièces d'origine) avec des pièces de vie situées en façade avant dépendantes des baies existantes qu'il y a lieu de préserver; que cela permet de maintenir l'aspect d'origine du bâtiment ;

Que de plus ces dérogations sont compensées par des superficies supérieures à celles requises par le titre 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et par des hauteurs sous plafond généreuses (hauteur sous plafond de 3m et plus au R+1 et 2,84m au R+2 et au R+3); qu'ainsi cela rend acceptable cette dérogation ;

Considérant que le projet prévoit des petits aménagements intérieurs , comme le rajout d'une cloison dans la chambre principale de l'appartement du premier étage pour la création de dressing ; que malgré sa réduction de surface la chambre garde une bonne superficie de 15,75m² ; de que cette division de la chambre principale existe déjà au 2ème et 3ème étage ;

Considérant que la demande prévoit aussi de remplacer l'ensemble des châssis par des châssis en bois blanc respectant les caractéristiques d'origine (simple cadre avec divisions double ouvrant + imposte supérieure + croisillons en petits bois); que le projet prévoit des garde-corps devant ces fenêtres composés de 3 barres horizontales ; que cette revalorisation de la façade avant est la bienvenue ;

Considérant qu'en séance la commune mentionne qu'il y a des irrégularités dans le logement situé dans le bâtiment arrière qui ne font pas partie de l'objet de la demande et qui font suite à la visite de contrôle de 2019 ;

Que ces irrégularités pour ce logement dans le bâtiment arrière sont :
- L'échappée (1.77m mesurée sur place) du nouvel escalier intérieur du duplex déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre II – article 4) ;
- L'obturation des fenêtres de l'appartement duplex a engendré une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) pour le séjour et pour la chambre 1 ;
- La rehausse du mur mitoyen en blocs de verres du côté du voisin n° 43 doit être démantelée et reconstruite en dur en respectant la hauteur de 5 m conformément aux plans du permis délivré ;

Qu'en séance le demandeur explique que certaines irrégularités doivent être vérifiées et d'autres existent encore ; qu'ainsi il y a lieu de régulariser cet appartement et de s'assurer de sa conformité ;

B/ Isolation de la façade arrière et des pignons latéraux

Considérant qu'en façade arrière des baies ont été modifiées par rapport au dernier permis, dont celles des salles de bains ; que cette modification n'engendre pas de dérogation et ne soulève pas d'objection;

Que le projet prévoit d'agrandir (en hauteur) celles des chambres secondaires des appartements afin d'y améliorer l'apport de lumière naturelle ; que le projet régularise l'aménagement de ces chambres à l'arrière; que cependant ces chambres restent dérogatoires en éclairement naturel du 1er jusqu'au 3ème étage (l'article 10 du Titre II du RRU);

Que ces chambres sont secondaires et font toutes plus de 9m² (minimum requis pour une seconde chambre selon l'article 3 du Titre II du RRU) (16,65m² pour le R+1, 17,08m² pour le R+2 et 17,12m² pour le R+3) ; que toutes ces chambres ont une surface éclairante variant entre 2,19m² et 2,57m², éclairant ainsi au moins les 9m² requis (9m²/5=1,8m²) ; que ces dérogations sont compensées par la qualité spatiale de ces chambres spacieuses avec une hauteur sous plafond variant de 2,84m et 3,68m, que cela rend acceptable ces dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet prévoit des gardes de corps en verre devant les baies en façade arrière ; que cela ne nuit pas l'esthétisme de la façade ;

Considérant qu'en façade arrière et sur les pignons mitoyens le projet prévoit de mettre un enduit sur isolant de 14cm (de type EPS) ; que l'isolation de cette façade arrière et des mitoyens (partie arrière) par l'extérieur engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du RRU à partir du 3e étage en dépassant la construction mitoyenne la plus profonde ; que l'impact de cette dérogation est faible ; qu'ainsi elle est acceptable ;

Que selon de l'article 21/1 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 concernant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, la partie avant des murs mitoyens, qui est isolée et visible depuis l'espace public, est dispensée de permis d'urbanisme car elle n'est pas dérogatoire ; qu'elle est aussi dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte selon l'article 21/2,en faisant moins de 0,30m ;

Considérant que le projet prévoit aussi d'isoler par l'extérieur la toiture plate de l'immeuble (toiture principale) ; que cela engendre une rehausse des acrotères de 13cm, dérogeant ainsi à l'article 6 (hauteur) du Titre I du RRU ; que l'impact de cette rehausse est minime et permet de recréer une corniche en façade avant ; qu'ainsi son aspect est retravaillé en conséquence s'intégrant de façon harmonieuse dans l'expression de la façade avant ; que cela améliore la situation existante et celle de droit ; que cependant la teinte et la matière de la corniche ne sont pas précisées, qu'il y aurait lieu de la prévoir une corniche en bois de teinte blanche ou une rive en pierre de teinte claire;

Qu'ainsi l'isolement de la façade arrière et des pignons mitoyens est limité et peu impactant ; que cela permet d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ; que cela rend acceptable ces dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Que le projet prévoit d'améliorer les performances énergétiques en installant aussi de panneaux photovoltaïques non visibles depuis l'espace public qui alimentent un système de chauffage électrique ; que cela ne soulève pas d'objection;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux et améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

Avis Favorable à conditions de :

- Prévoir une corniche en bois de teinte blanche pour la façade avant ou une rive en pierre de teinte claire ;

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-78** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen
Rue Bosquet 28

Demandeur / Aanvrager : MPRH CV
N° dossier : PU2024-78 / 13/AFD/1939842

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typische woongebieden
☑ in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
☐ in een lint voor handelskernen
☐ punt van wisselend gemengd karakter
☐ langs een structurerende ruimte
Gemeentelijk bouwreglement
BBP : /
GemSV : /
Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)
toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
toepassing van art. 207 §3 van het BWRO (goed in de inventaris)
toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)
toepassing van het art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I
art.13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)

Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebieden en in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing 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 inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932) en op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen betreft:

- Het splitsen van de eengezinswoning in twee appartementen;
- Het bouwen van een trap voor de toegang naar de koer;
- Het bouwen van een trap en een trapgat voor de verbinding van de niveaus -1, begane grond, +1;
- Het creëren van openingen in dragende muren;
- Het uitbreiden van het volume op alle niveaus van het gebouw;
- Het aanleggen van terrassen (begane grond en dak niveau);
- Het wijzigen van het raamkader van de begane grond;
- Het wijzigen van de garagedeur;
- Het wijzigen van de raam aan de zij gevel op 1ste verdieping;
- Het wijzigen van de achtergevel (zichtbaar uit de openbare ruimte);
- Het wijzigen van de zij gevel;

Overwegende dat er geen reactie werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 26/08/2024 tot 09/09/2024;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 01/08/2024 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat het splitsen van de eengezinswoning in twee woningeenheden in principe mogelijk is;

Overwegende dat het creëren van appartementen met meerdere slaapkamers overeenkomt met de gemeentelijke en gewestelijke wil voor het creëren van woningen voor families met kinderen;

Overwegende dat echter het creëren van twee slaapkamers appartementen in tegenstelling is met de gemeentelijke en gewestelijke wil voor het creëren van gevarieerde woning typologieën in gebouwen om diversiteit te faciliteren;

Overwegende dat de bestaande tuin een verharde koer wordt waardoor een afwijking van het artikel 13 van de titel I aanwezig is maar dat zulke configuratie aanvaardbaar is omdat deze oppervlakte zeer klein is, dat ze weinig verlichting heeft door de dichte van de omgevende en directe bebouwing, waardoor de groei van vegetatie bijna onmogelijk wordt en dat het plaatsen van een tank voor regenwater de lak aan doorlaatbaarheid van de grond zou compenseren;

Overwegende dat het bouwen van een trap voor die woning om de drie niveaus te verbinden een functionele circulatie biedt, dat er geen binnen versieringen worden verwijderd (afwezig in de leefruimten), dat de wijzigingen miniem zijn en dat deze configuratie de oorspronkelijke gemeenschappelijke trappenkooi van het gebouw preserveert;

Overwegende dat het huis een zekere erfelijke waarde heeft, dat de nieuwe wanden voor de appartementen geen impact hebben op de interessante binnen decoraties en dat alle versieringen moeten bewaard worden (schorstenen, werklijsten…) ;

Overwegende dat de ingediende plannen het zichtbaar bewaren en behouden van de binnen versieringen van hoge erfelijke waarde niet waarborgen voor de trappenkooi, de begane grond, des ruimten aan de voorkant van de 1ste en de 2de verdiepingen (ijzerwerken van de trappenkooi en de radiators, lijstwerken, glazen dubbele deuren, schoorstenen, …);

Overwegende dat de nieuwe wanden van de ruimten aan de achterkant van de 1ste en de 2de verdiepingen tegen de schoorstenen komen maar dat ze geen hoge erfelijke waarde vertonen (namelijk de marmer mantel van de schoortenen);

Overwegende ook dat er geen werklijsten op de plafonds in deze ruimten zijn te vinden en dus dat de creatie van nieuwe wanden voor de badkamers aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat het ontwerp het uitbreiden van het achter kant van het gebouw voorstelt voor alle niveaus, dat deze nieuwe toestand aanvaardbaar is omdat de volume wijziging t.o.v. alle stedenbouwkundige reglementen van toepassing in de zone conform is, omdat het extra volume tegen de bestaande scheidingsmuur komt en dus weinig impact op de buur constructies genereert en dat deze bebouwing verdichting in een bijzonder perceel plaats neemt (namelijk een hoekperceel);

Overwegende dat een terras voor de bovenste woning wordt aangelegd, dat zijn creatie de verhoging van de gemene muur met het buurgebouw n°26 vereist maar dat deze nieuwe muur een beperkte oppervlakte vertoont (0,7m²) waardoor de eventuele lasten voor de omgeving miniem zijn;

Overwegende dat een gedeelte van het dak gesloopt wordt voor het creëren van het terras, dat deze buiten ruimte voornamelijk tegen de gemene muur komt, dat de potentiële lasten (zicht en geluid) georiënteerd zijn naar de openbare ruimte (buiten het huizenblok) en dat het terras voor deze grote woning extrakwaliteit brengt;

Overwegende dat het raamkader van de begane grond vervangt wordt door een nieuw schrijnwerk met een driedelige indeling en dat deze wijziging de verticaliteit van de gevel verstrekt en een aanvaardbare integratie in het geheel vertoont;

Overwegende dat het gevel plan een vereenvoudigd versie van de garagedeur vertoont maar dat het element eerder hersteld wordt met zijn oorspronkelijke kenmerken;

Overwegende dat de gevels voornamelijk hun oorspronkelijke karakter behouden (schrijnwerken en gevel expressie) en dat het toegevoegd volume van de achter gevel de zij gevel vervolledigt met een vergelijkbare expressie die een harmonieuze integratie biedt;

Overwegende dat de plannen weinig informatie over de ketels en hun uitvoering tonen en dat deze elementen het artikel 62 van de Gemeentelijk Bouwreglement moeten respecteren;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw, met als voorwaarde:

- **Het plaatsen van een tank van ten minste 2000 liters voor regenwater in de koer;**
- **Het respecteren van het art.62 van de Gemeentelijk Bouwreglement voor de ketels en hun uitvoering ;**
- **Het zichtbaar bewaren en behouden van de binnen versieringen in trappenkooi, in de begane grond en de ruimten aan de voorkant van de 1ste en de 2de verdiepingen (ijzerwerken van de trappenkooi en de radiators, lijstwerken, glazen deuren, schoorstenen, …);**

De afwijking aan artikel 13 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is toegestaan voor de bovenvermelde motieven.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-93** : modifier la façade de l'immeuble / het wijzigen van de gevel van het gebouw
Rue Defacqz 140

Demandeur / Aanvrager : ACP Rayol représenté par FACILYMO (Sturbois)
N° dossier : PU2024-93 / 13/AFD/1944668

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, 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
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
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)
art. 15 (Généralités)
art. 16 (Portes)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 23 (Généralités)
art. 25 (Balcons et barres d'appui)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 24 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade de l'immeuble et plus précisément :
- Remplacer les châssis ;
- Placer des garde-corps ;
- Isoler la façade avant ;
- Modifier le revêtement de la façade ;
- Modifier le soubassement au rez-de-chaussée ;
- Modifier le revêtement au niveau de la porte d'entrée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/08/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'immeuble a été construit en 1959 dans une structure en béton armé habillée d'une façade rideau composée principalement de châssis en bois et d'éléments pleins en fibre de ciment blanc, que ce dernier matériau présente une mauvaise performance énergétique et une faible inertie engendrant des problèmes de confort thermique et acoustique et qu'il est susceptible de contenir de l'amiante ;

Considérant que la demande vise à isoler la façade avant de 12cm afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et à :

- Remplacer les éléments de la façade rideau par de nouveaux panneaux de remplissage de teinte gris clair ;
- Remplacer les châssis en bois par de nouvelles menuiseries en PVC blanc en modifiant les divisions ;
- Placer des lisses en aluminium de teinte gris clair à tous les châssis des étages ;
- Recouvrir l'isolant de briquettes collées de teinte beige sur le pourtour et d'un crépis gris clair sur le cadre et les éléments horizontaux ;
- Isoler la façade en retrait du dernier niveau avec une finition en crépis de teinte blanche ;
- Isoler la façade au rez-de-chaussée et apposer un parement en pierre bleue ;
- Isoler et remplacer le parement du pan latéral de la niche d'entrée de l'immeuble par du bardage en bois de teinte naturelle ;
- Régulariser la modification de la porte d'entrée ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et que les modifications proposées engendrent les dérogations suivantes :

- Dérogation à l'article 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades) pour le remplacement du béton apparent par du crépis et pour la surépaisseur de la façade avant induite par l'isolation et interrompant l'alignement des façades de la rue ;
- Dérogation à l'article 16 (portes) pour la simplification de la composition de la porte d'origine ;
- Dérogation aux articles 15 (généralités) et 19 (fenêtres et portes-fenêtres) pour la modification des divisions et du matériau des châssis des étages ;
- Dérogation à l'article 23 (saillies) du fait que l'isolant au niveau de la saillie existante en façade accroit son volume, excédant ainsi les 2/3 de la façade et ne respectant pas une distance d'au moins 60cm par rapport aux constructions voisines ;
- Dérogation à l'article 25 (balcons et barres d'appui) pour le placement des lisses ne respectant pas l'aspect d'origine de l'immeuble ;

Considérant qu'en plus de la situation du bien dans le périmètre Règlement Communal d'Urbanisme Zoné, la rue Defacqz présente de nombreux immeubles à haute valeur patrimoniale, notamment les deux maisons mitoyennes, et que bien que l'immeuble dénote par son caractère moderniste, les matériaux projetés et leur mise en œuvre pourraient présenter une meilleure qualité et intégration ;

Considérant en effet que le crépis sur isolant contraste avec les matériaux nobles des façades de la rue et est peu durable dans le temps, qu'il y aurait lieu de proposer un matériau plus pérenne ;

Considérant que la modification des divisions des menuiseries est justifiée par une volonté d'améliorer la facilité des déménagements, que le châssis central est en effet actuellement fixe et peu fonctionnel, que la composition proposée n'altère pas démesurément la composition de la façade d'origine ;

Considérant toutefois la finesse des profilés actuels que le PVC permet difficilement d'atteindre, que l'aluminium serait plus adapté pour retrouver des profilés se rapprochant des caractéristiques d'origine ;

Considérant que le matériau des panneaux pleins n'est pas précisé, que leur traitement dans un matériau et une teinte identique à celle des menuiseries permettrait une simplification de l'expression générale de la façade ;

Considérant que le traitement du soubassement et des pourtours des étages permettrait également de retrouver plus d'uniformité et serait plus adapté que les plaquettes en briques collées de terre cuite proposées ;

Considérant le dessin très sommaire de la porte d'entrée et l'absence de légende ne permettant pas de se prononcer sur sa modification ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que, bien qu'une amélioration des performances énergétiques de l'immeuble soit bienvenue, il y aurait lieu de revoir l'expression de la façade en en limitant les teintes, les types de matériaux et en diminuant les dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

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

- **Prévoir les menuiseries et les panneaux pleins de leurs allèges en aluminium de même teinte ;**
- **Prévoir des profilés pour les châssis les plus fins possibles ;**
- **Proposer une amélioration et une simplification des matériaux de parement de la façade en proscrivant le crépis ;**
- **Prévoir une pierre bleue identique à celle du rez-de-chaussée sur le contour des étages en lieu et place de la brique ;**
- **Détailler et légender la porte d'entrée ;**

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 12, 15, 16, 19, 23 et 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-42** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à café avec travaux structurels et régulariser la couverture de la cour / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van handelszaak naar café met structurele werken en het regulariseren van het overdekken van de koer
Chaussée de Waterloo 296

Demandeur / Aanvrager : Ronja - S.R.L. (M. Vandeperre)
N° dossier : PU2024-42 / 13/AFD/1934505

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, 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
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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

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

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à café avec travaux structurels et régulariser la couverture de la cour ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, 1 réaction a été introduite :
- rapportant de nombreuses nuisances subies par le voisinage, *« plusieurs jours de la semaine jusqu'aux petites heures du matin, y compris le dimanche en journée parfois »*, depuis 2012 et du fait de l'exploitation irrégulière du rez-de-chaussée en différents bars se succédant à la même adresse (*« musique à niveau élevé, karaoké, quelquefois bagarres, clients irrespectueux, cris de personnes éméchées sur le trottoir qui fument et discutent fort, bouteilles jetées sur le trottoir, rassemblement de voitures mal garées gardant leur portière ouverte avec la musique à fond , vrombissements, klaxons, crissements de pneus... »*) ;
- déplorant l'inefficacité des actions entreprises (appels à la police, lettres au Bourgmestre, à la zone de police et au service environnement de la commune, *« convocation du tenancier à la commune, médiation avortée, tentative de mesure de bruit à l'ibge »* et pétition portée au Bourgmestre en mai 2018), notamment du fait du changement fréquent d'exploitant ;
- notant cependant que l'exploitant actuel du café (pour lequel la présente demande est introduite) *« respecte le voisinage et entretient les lieux »* ;

- demandant de veiller à ce qu'il n'y ait pas de hotte débouchant directement sur l'extérieur pour éviter les bruits et odeurs en rapport avec l'utilisation de la kitchenette ;
- notant que les machines à jeux présentes dans le café ne sont pas reprises sur les plans et interrogeant la nécessité de les représenter ;
- affirmant que le bien ne convient pas à un établissement de nuit et demandant des précisions sur les obligations liées à l'exploitation d'un café en terme d'heures d'ouverture, d'utilisation de musique amplifiée et des éventuelles voies de restriction de ces dernières ;
- demandant :
    - à quels motifs le Collège des Bourgmestres et Échevins a délivré le permis d'environnement 2024-14 pour l'exploitation, à l'adresse du bien, d'un établissement ouvert au public, quelles que soient les conditions d'accès, aménagé ou équipé d'une installation permanente ou temporaire de diffusion de son amplifié dont les horaires de diffusion sont compris en tout ou en partie entre 00 h 00 et 07 h 00 ;
    - si une enquête publique a été tenue préalablement à cette décision ;
    - pourquoi cette demande, apparemment en contradiction avec la note explicative de la présente qui ne mentionne *« aucune nuisance sonore si ce n'est l'allée et la venue de la clientèle uniquement de jour (pas d'activité de nuit) »*, a été introduite séparément ;
- demandant en conclusion que les aspects d'utilisation et de fonctionnement de l'établissement soient clarifiées (heures d'ouverture, possibilité de son amplifié, organisation d'évènements…) et s'opposant *« à toute solution qui permettrait le retour des nuisances »* ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/09/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise à mettre le changement d'utilisation vers un café en conformité, que le changement d'utilisation est compatible avec les prescriptions de la zone, que plusieurs commerces de ce type occupent les rez-de-chaussée dans le quartier et sur ce tronçon de la chaussée de Waterloo ;

Considérant que la gestion des nuisances éventuelles générée par le commerce dépend de la bonne gestion de celui-ci, qu'il y aura lieu de veiller à limiter les potentielles dérives et de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, …) ;

Considérant que la note explicative décrit le fonctionnement de la nouvelle exploitation comme suit : *« (…)*
- *l'activité est maintenue dans les heures d'ouverture usuelles pour ce type d'établissement ;*
- *aucune nuisance sonore si ce n'est l'allée et venue de la clientèle uniquement de jour (pas d'activité de nuit) ;*
- *l'activité de café prévoit un volume de déchets minime avec évacuation périodique suivant l'ensemble des établissements de même type dans le quartier [et] un volume de livraisons limité et périodique de boissons eu égard au type d'établissement ;*
- *l'activité du café ne prévoit pas de préparation de repas ;*
- *aucune modification ou intervention en contradiction avec les réglementations en vigueur ; »*

Considérant dès lors que l'établissement ne prévoit pas la préparation de denrées chaudes génératrices de nuisances olfactives et ne nécessite pas le placement d'une hotte ;

Considérant que le cas échéant, le placement d'une hotte non-domestique devra faire l'objet d'un permis d'urbanisme ultérieur ;

Considérant que les machines à jeux ne sont pas représentées sur les plans, que, conformément à l'article 39 de la loi du 7 mai 1999 sur les jeux de hasard, les établissements de jeux de hasard et la protection des joueurs, maximum deux jeux de hasard sont autorisés pour ce type d'établissement ;

Considérant que la couverture de la cour est conforme au Règlement régional d'urbanisme et permet d'y aménager les sanitaires du café, ce qui constitue une utilisation opportune de ce petit espace résiduel et sombre ne communiquant pas avec l'intérieur de l'îlot puisqu'il est entouré de murs mitoyens hauts et de constructions d'un étage et plus ;

Considérant que la régularisation de l'ouverture de la baie centrale derrière le bar, permettant de revoir le cloisonnement du rez-de-chaussée afin d'y installer des locaux nécessaires au fonctionnement du café, ne soulève pas d'objection ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière du commerce et son évacuation, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une déclaration préalable de classe 3 en application de l'article 87 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux Permis d'Environnement pour l'exploitation d'un établissement ouvert au public, quelles que soient les conditions d'accès, aménagé ou équipé d'une installation permanente ou temporaire de diffusion de son amplifié dont les horaires de diffusion sont compris en tout ou en partie entre 00h00 et 07h00 ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'une demande de permis d'environnement, que les remarques relatives à l'instruction et aux modalités d'octroi des déclarations ne relèvent pas de l'urbanisme et sont clarifiées dans l'ordonnance précitée ;

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

- **se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**
- **prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, …) ;**

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-103** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade de l'immeuble et aménager des terrasses / het wijzingen van de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met strcturele werken, het volume, de gevel van het gebouw en het aanleggen van terrassen
Rue de Rome 15

Demandeur / Aanvrager : Madame Laurence VAN DE KERCHOVE
N° dossier : PU2024-103 / 13/AFD/1945835

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, 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 : /
Zone de protection : Le bien est situé dans une zone de protection d'un monument classé sur la liste de sauvegarde sis rue de Rome 24-28.

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme Titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme Titre II :
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone 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, dans le périmètre de protection du bien classé sis rue de Rome 24-28, 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 : immeuble de 4 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-231) visant à étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, que ce permis a été notifié en date du 24.01.2023 ;

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

- Aménager un duplex de 2 chambres aux R+3 & R+4 ;
- Modifier les baies intérieures dans des murs porteurs ;
- Construire un nouvel escalier et sa trémie entre les R+3 & R+4 ;
- Modifier les baies en façade arrière ;
- Supprimer les WC suspendus en façade arrière ;
- Démolir et reconstruire l'annexe arrière au rez-de-chaussée ;
- Construire une annexe arrière au R+1 ;
- Construire un volume au R+4 ;
- Démolir la toiture existante pour rehausser le volume d'un niveau (R+3) et d'une nouvelle toiture à versants ;
- Créer deux lucarnes en versant avant ;
- Aménager une terrasse au R+1 ;
- Aménager une terrasse au R+2 ;
- Aménager une terrasse couverte au R+4 ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

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

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 27/08/2024 :

- accepte la rehausse de cette maison néoclassique, mais demande de réduire le gabarit des deux lucarnes projetées en toiture côté rue, dont les proportions ne sont pas en phase avec la composition de la façade ;
- demande de respecter le principe de dégressivité des baies. Le dessin des châssis devrait également être amélioré (typologie avec deux ouvrants sous imposte, caractéristique de l'architecture néoclassique) ;
- le plus grand soin devra être apporté au remontage de la corniche historique (réemploi maximal des éléments en bois d'origine, restitution du cordon mouluré et des cache-boulins) ;

Considérant la situation actuelle du bien : un studio au rez-de-chaussée et sous-sol, un appartement une chambre au R+1, un appartement une chambre au R+2 et un duplex une chambre au R+3 et sous combles ;

Considérant que le projet prévoit de démolir et reconstruire l'annexe du rez-de-chaussée en en augmentant la profondeur, que cette modification volumétrique permet d'offrir plus d'ampleur et d'éclairement naturel à cette pièce de vie relativement étroite ;

Considérant que la chambre arrière au 1er étage n'est plus conforme aux normes d'habitabilité actuelles en termes de superficie et dispose d'une salle de bain étriquée, qu'il est prévu d'augmenter le volume de la pièce arrière afin d'augmenter les superficies disponibles ;

Considérant que ces deux annexes sont conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme à l'exception de la rehausse très limitée du mur mitoyen partagé avec le n°13 au niveau du 1er étage, que ces constructions impactent peu les propriétés mitoyennes et sont acceptables ;

Considérant que la nouvelle terrasse du 1er étage permet à l'appartement attenant de disposer d'un espace extérieur privatif supplémentaire et aux dimensions plus généreuses que le balcon sur rue ;

Considérant que, bien que dépassant de plus de 3 mètres en profondeur le bâtiment mitoyen le moins profond avec un retrait latéral de moins de 3 mètres, et dérogeant donc à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme, cette construction s'implante contre un mur mitoyen de grande hauteur à droite et à 1,90m de la propriété mitoyenne de gauche, que cette configuration permet de limiter les vues préjudiciables sur lesdites propriétés ;

Considérant que la zone de recul de la terrasse est prévue sous la forme d'une toiture verte, qu'au vu du fait qu'il s'agit d'une nouvelle toiture, il y a lieu de la prévoir intensive afin d'apporter une petite compensation à l'augmentation volumétrique apportée à la bâtisse ;

Considérant que la suppression des WC suspendus en façade arrière contribue à sa rationalisation et à une dédensification bienvenue en contrepartie de l'augmentation des annexes ;

Considérant la terrasse projetée sur la toiture de l'annexe au 2e étage déroge également donc à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme, que son recul par rapport au jardin et à la limite mitoyenne de gauche permet toutefois de limiter les vues préjudiciables vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de réduire son emprise en profondeur à celle du profil mitoyen de droite afin de ne pas induire de vues vers ladite propriété et de prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de recul ;

Considérant que les pièces de vie de l'appartement du 2e étage en situation de droit n'offrent pas une superficie de plancher ni une superficie nette éclairante suffisantes et dérogent de ce fait aux articles 3 et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les modifications apportées au niveau de la pièce arrière en différenciant l'espace WC de celui de la salle de douche réduisent encore la superficie de la chambre et augmentent significativement la dérogation pour sa superficie (9,7m²), que son habitabilité s'en voit diminuée ;

Considérant que le 3e étage de l'immeuble est entièrement démoli et reconstruit en rehaussant la toiture d'un étage supplémentaire, que ces modifications visent à agrandir de logement du 3e étage afin de lui offrir une chambre supplémentaire ;

Considérant que les 2 chambres et les salles de douche sont aménagées au 2e étage, que la chambre 2 déroge l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois faible (superficie nette éclairante égale à 18% de la superficie de plancher au lieu des 20% requis), et compensée par l'orientation sud de la chambre ;

Considérant que l'espace de séjour est aménagé sous combles avec une configuration traversante, que celui-ci dispose d'une superficie de plancher très généreuse (42.5m²) ;

Considérant la situation du bien en périmètre de protection d'un bien classé, que la nouvelle rehausse de façade au 3e étage s'intègre de façon discrète en reprenant l'ensemble des caractéristiques d'origine des étages inférieurs alignement (cintrage des baies, hauteur dégressive des baies, croisillons des châssis), que la nouvelle corniche de la rehausse est en tous points identique à la corniche existante supprimée ;

Considérant toutefois qu'au vu de sa valeur patrimoniale, il y aurait lieu de remonter la corniche d'origine en y apportant le plus grand soin (réemploi maximal des éléments en bois d'origine, restitution du cordon mouluré et des cache-boulins, …) ;

Considérant que l'ajout des lucarnes en plus de l'étage rehausse vient alourdir l'expression de la façade en proposant une hauteur des baies supérieure à celle de l'étage inférieur rehaussé et des toitures inclinées imposantes, qu'il y aurait lieu d'en diminuer la hauteur pour une intégration plus harmonieuse ;

Considérant que la rehausse de la partie arrière de la toiture s'apparentant à une lucarne induit une rehausse mitoyenne supplémentaire en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'au vu de la hauteur importante du séjour du dernier étage (4.95m sous plafond au niveau du faîtage, et au moins 3.00m presque partout ailleurs), la diminution de la hauteur de la rehausse arrière en se limitant à une hauteur sous plafond de 2,50m au lieu des 2,97m permettrait de diminuer la dérogation sans porter atteinte à l'habitabilité du séjour ;

Considérant que la nouvelle terrasse couverte permet au duplex de bénéficier d'un espace extérieur privatif, que sa configuration au sein du volume de la toiture permet d'en limiter l'impact mais que sa couverture déroge également partiellement à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et nécessite une réhausse mitoyenne qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant que l'ensemble des éléments caractéristiques de la façade de l'immeuble (porte ouvragée, ferronneries de l'ancien commerce et du balcon en R+1) est conservé ;

Considérant que la teinte de l'enduit de la façade et de la corniche n'est toutefois pas précisée, qu'il y a lieu de la prévoir blanche conformément à l'origine ;

Considérant également qu'il y a lieu de s'assurer du respect des caractéristiques des menuiseries d'origine (allèges pleines pour les portes-fenêtres, double cadre des impostes,…) ;

Considérant que les modifications des murs porteurs intérieurs semblent minimes et ne semblent donc pas porter atteinte à l'intégrité structurelle du bâtiment ;

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 :

- **Prévoir un enduit et une corniche de teinte blanche en façade avant ;**
- **Supprimer la couverture de la terrasse du dernier étage ;**
- **Diminuer la hauteur de la rehausse de la toiture arrière (toiture plate) en se limitant à une hauteur sous plafond intérieure de 2,50m ;**

- **Diminuer la hauteur des lucarnes en versant avant de la toiture afin d'obtenir une hauteur des baies dégressive sur l'ensemble de la façade avant tout en s'assurant de la conformité du séjour à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée intensive dans la zone de retrait de la terrasse au 1er étage ;**
- **Réduire la profondeur de la terrasse du 2e étage en l'alignant au profil mitoyen de droite, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive dans la zone de recul ;**
- **Respecter les caractéristiques d'origine pour les menuiseries en façade à rue (allèges pleines pour les portes-fenêtres, double cadre des impostes,…) ;**
- **Ne pas modifier les cloisonnements de la pièce arrière au 2e étage ;**
- **Prendre le plus grand soin lors du remontage de la corniche historique (réemploi maximal des éléments en bois d'origine, restitution du cordon mouluré et des cache-boulins) ;**

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

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-74** : modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au 4ème étage et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume, het gevel en van de binneninrichtingen met structurele werken van de woning van de vierde verdieping en het plaatsen van een terras
Chaussée de Forest 95

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Constantinos Gelias
N° dossier : PU2024-74 / 13/AFD/1939475

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre 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
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
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'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)

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

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

Considérant que le bien est repris 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 un logement par étage du 1er au 4ème étage ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au 4ème étage et aménager une terrasse et plus précisément :
- Rehausser la toiture ;
- Prolonger le logement du 4e étage dans les combles ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier la façade ;
- Couvrir le balcon arrière au 4e étage ;
- Aménager une terrasse au 5e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/08/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande de permis concerne uniquement le logement du 4e étage ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le balcon en façade arrière au 4e étage a été refermé afin d'y aménager une chambre supplémentaire ;

Considérant que ladite fermeture induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que la construction s'aligne toutefois au mur mitoyen de gauche et se superpose à un volume existant aux étages inférieurs ;

Considérant également que la volumétrie s'implante contre un profil mitoyen de grande hauteur du côté droit et n'impact dès lors pas les propriétés mitoyennes ;

Considérant que l'ajout d'un étage supplémentaire permet d'offrir une mixité dans les typologies des logements proposés sur la parcelle et va dans le sens de la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants en permettant l'aménagement d'un logement de 3 chambres ;

Considérant que le positionnement de la porte d'entrée du logement en bas des marches de l'escalier au niveau du palier du 3e étage est peu fonctionnel, que son déplacement sur le palier supérieur permettrait un accès plus aisé au logement ;

Considérant que le prolongement du logement du 4ème étage dans les combles rehaussés permet d'y aménager un séjour traversant à la superficie généreuse ;

Considérant que l'aménagement de l'étage supplémentaire nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier en quart tournant est placé contre le mitoyen de gauche, que cette configuration permet de ne pas obturer l'espace traversant ;

Considérant que l'aménagement de ce logement tend à se rapprocher des normes d'habitabilité régies par le Règlement Régional d'Urbanisme, que seule la chambre 2 à l'avant présente une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) du titre II dudit règlement, que celle-ci est toutefois relativement faible et inhérente à la configuration des baies d'origine ;

Considérant que la terrasse aménagée en façade arrière au 5e étage vient s'accoler à l'immeuble mitoyen de droite de grande hauteur et en retrait de la limite mitoyenne de gauche, que cette implantation permet de limiter les vues problématiques vers les propriétés voisines ;

Considérant également sa superficie restreinte ne pouvant accueillir qu'un nombre restreint de personnes et permettant de limiter son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur la toiture de l'annexe et du bâtiment principal permet d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle et ses qualités végétales et esthétiques ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications regrettables (suppression de la corniche principale sous le brisis, peinture de la 2e corniche en noir, suppression des boiseries des chiens assis du brisis, remplacement de toutes les menuiseries sans respect des caractéristiques d'origine), que celle-ci forme un ensemble avec la maison mitoyenne du n°97 ;

Considérant qu'il est prévu de retrouver des châssis en bois de ton blanc respectant les caractéristiques d'origine, de rétablir des boiseries en bois blanc autour des 4 baies du brisis et de remplacer la corniche supprimée ;

Considérant cependant la simplification proposée pour la corniche et les boiseries, qu'il y aurait lieu d'y retrouver les caractéristiques des reliefs et éléments décoratifs d'origine ;

Considérant que la rehausse de la toiture est peu perceptible depuis l'espace public et est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la hauteur sous plafond proposée pour le séjour est toutefois de 2,50m, qu'il s'agit du minimum requis pour un local habitable et qu'il y aura lieu de s'assurer de maintenir ladite hauteur pendant les travaux ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 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 :

- **Respecter strictement les caractéristiques des menuiseries d'origine du 4ème étage (double cadre des impostes, allèges pleines des portes fenêtres, …) ;**
- **Retrouver l'expression d'origine de la corniche et des boiseries entourant les 4 baies du brisis ;**
- **Prévoir les toitures végétalisées extensives sur la zone de recul de la terrasse et la toiture plate de la rehausse telle que représentées sur les plans ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Obtenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour le séjour du dernier étage ;**
- **Déplacer la porte d'entrée du logement sur le palier supérieur ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-106** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial vers un bar, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et rehausser le mur mitoyen / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond tot een bar, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel en de tussenmuur verhogen
Chaussée d'Alsemberg 50

Demandeur / Aanvrager : Monsieur José Javier GARCIA VALENCIA
N° dossier : PU2024-106 / 13/AFD/1946215

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, 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
Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" » approuvé en date du 04/07/1996
Zone de protection : /

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'article 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 d'une construction mitoyenne)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville"
art. 15 (Généralités)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 20 (Vitrines)
art. 21 (Soupiraux)
art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)
art. 25 (balcons)

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", le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme pour les enseignes ;

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-61) portant sur le changement d'utilisation du commerce au rez-de-chaussée vers un café avec petite restauration, la couverture de cour et l'ouverture d'un mur porteur et des modifications sur la façade avant, que ce permis a été notifié caduque en date du 04/03/2021 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-238) portant sur la modification de l'utilisation du rez-de-chaussée commercial vers un bar/café, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, que ce permis a été notifié caduque en date du 10/06/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial vers un bar, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et rehausser le mur mitoyen et plus précisément :

- Modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en bar ;
- Etendre le bar au sous-sol pour y aménager des sanitaires ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Créer de nouveaux escaliers du commerce vers les caves/sanitaires au sous-sol ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Couvrir la cour arrière ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/08/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'il apparait que le PU2020-61 a globalement été mis en œuvre malgré que ce dernier ait été refusé faute de compléments ;

Considérant que la présente demande vise dès lors à régulariser les modifications réalisées ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial pour y installer un café-bar latino équatorien, qu'il est également prévu d'étendre ce dernier au sous-sol pour y aménager des sanitaires ;

Considérant que ce changement d'utilisation ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier) ;

Considérant que les travaux structurels concernent le placement d'un escalier au sein du commerce afin de donner accès aux sanitaires pour la clientèle au sous-sol ;

Considérant que cette configuration permet de préserver le caractère privatif de la cage d'escaliers menant au logement des étages et de limiter les nuisances sonores au sein de l'immeuble et est dès lors bienvenue ;

Considérant qu'un espace de caves est aménagé en partie avant du sous-sol, que ce dernier est commun au commerce et au logement des étages ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'indiquer l'emplacement des compteurs et de s'assurer de leur accès en tout temps aux occupants de l'immeuble ;

Considérant qu'en situation de fait, la cour d'origine à l'arrière a été recouverte rendant ainsi la parcelle complètement perméable, que ces modifications dérogent aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que le peu de qualités spatiales de cet espace de cour imperméable résiduel et très enclavé entre des murs mitoyens plus hauts, que son maintien est susceptible d'induire des nuisances sonores au sein de l'intérieur de l'îlot et que sa couverture est dès lors envisageable afin d'agrandir le commerce ;

Considérant que l'établissement ne nécessite pas de placement d'une hotte non domestique, que l'aménagement des lieux présente un nombre limité de place assises en vue de la consommation sur place (32 chaises) ;

Considérant qu'il est précisé que les horaires d'ouverture sont prévus de 16h à 00h00 du lundi au jeudi et de 16h à 03h00 le vendredi et le samedi, qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures pour respecter les normes en matière de bruit et de nuisances sonores et olfactives potentiellement générées par ce type de commerce (bonne gestion des lieux, isolation, gestion des déchets, …) ;

Considérant qu'il serait bienvenu de vérifier si la citerne existante est toujours en fonction et de l'utiliser pour les équipements sanitaires du logement ;

Considérant que le remplacement du châssis des caves (situation de droit – PU1901) par des briques de verre et par la suite par une maçonnerie de même teinte que le soubassement, déroge aux articles 15 et 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que cette modification appauvrit l'expression architecturale de la façade, qu'il est toutefois prévu de rétablir un châssis conformément à l'origine ;

Considérant que le remplacement de l'ensemble des menuiseries et des ferronneries en façade avant a été réalisé sans demande de permis préalable et ne respecte pas les caractéristiques des menuiseries d'origine (double cadre, matériau et relief, …) comme en attestent les nombreuses dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (articles 15, 19, 20, 21 et 25) ;

Considérant que les châssis et les ferronneries des étages ne font pas l'objet de la présente demande, qu'il y aura lieu de les régulariser ultérieurement ou de les remplacer conformément à l'origine ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer la tente solaire et la climatisation actuellement en place et de remplacer les deux portes et la vitrine au rez-de-chaussée par des menuiseries en bois respectant les caractéristiques d'origine, que ce remplacement est bienvenu ;

Considérant que la teinte n'est pas légendée, que l'architecte précise en séance qu'ils sont prévus en bois naturel, que cette expression est sobre et s'intègre harmonieusement aux menuiseries de la rue ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir un double cadre au niveau des impostes de la vitrine et des portes et des parties pleines en bois moulurés pour les 2 portes ;

Considérant que le placement de fenêtres de toiture en versant avant induit une dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'elles ne sont pas axées sur les baies des étages inférieurs, que celles-ci sont toutefois très peu perceptibles depuis l'espace public ;

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 ;

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 (article 192 du CoBAT) ;

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

- **Préciser l'emplacement des compteurs et s'assurer de leur accès en tout temps aux occupants de l'immeuble ;**
- **Préciser la légende des menuiseries du rez-de-chaussée et du sous-sol sur les élévations (bois naturel) et prévoir un double cadre au niveau des impostes des portes et de la vitrine ;**
- **Prévoir des allèges pleines sous la forme de panneaux en bois mouluré pour les parties inférieures des 2 portes ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances du commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, …) ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**
- **Vérifier si la citerne existante est toujours en fonction et, le cas échéant, l'utiliser pour les équipements sanitaires du logement ;**

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 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 15, 20 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-147** : prolonger le commerce à la partie centrale du rez-de-chaussée, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het uitbreiden van de handelszaak naar het centrale deel van de begane grond, het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras
Chaussée de Waterloo 241

Demandeur / Aanvrager : Barz Invest - S.R.L. (Biot)
N° dossier : PU2023-147 / 13/AFD/1907462

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, 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
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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
- art. 4 (hauteur sous plafond)
- art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
- art. 15 (Généralités)
- art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à prolonger le commerce à l'ensemble du rez-de-chaussée, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 06/02/2024 et libellé comme suit :

(…)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 ;

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 se situe le long d'une chaussée présentant une forte fréquentation et un trafic important dont plusieurs lignes de bus et qu'il s'inscrit dans un intérieur d'îlot aux dimensions étroites, que la proximité avec les bâtiments sis rue d'Albanie est importante ;

Considérant qu'à l'origine et jusqu'en 1941 au moins, seule la pièce avant du rez-de-chaussée était investie par le commerce, les pièces arrière étant alors destinées à des pièces de vie de la maison unifamiliale qui bénéficiait donc de l'accès au jardin ;

Considérant qu'en situation de fait le commerce s'étend sur tout le rez-de-chaussée, que le demande vise à régulariser cette configuration en l'état ;

Considérant cependant qu'une annexe a été construite au rez-de-chaussée, qu'elle est dérogatoire à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle est contraire à la politique de désenclavement des intérieurs d'îlots et qu'elle ne rencontre pas le bon aménagement des lieux au vu de la proximité avec les immeubles voisins ;

Considérant de plus l'application de la prescription générale A.0.6. du P.R.A.S. qui prévoit que les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité, et la prescription particulière B.2.5 du PRAS applicable à cette zone stipulant que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que la condition de la prescription particulière B.2.5 du PRAS n'est, en l'espèce, pas remplie et que cette annexe ne peut dès lors pas être maintenue ;

Considérant que ce commerce bénéficie d'une entrée indépendante par rapport à celle des logements conformément au permis d'urbanisme de 1960 ainsi que d'un espace de rangement au sous-sol, que ce dernier ne peut aucunement être accessible à la clientèle dès lors qu'il faut passer par la cage d'escalier des logements ;

Considérant que le couloir au droit de la cage d'escalier commune est cloisonné afin de scinder la cage d'escalier commune des étages destinée aux logements et l'escalier menant au sous-sol ;

Considérant que la maison unifamiliale est divisée en 3 unités de logement réparties comme suit : 1 logement 1 chambre au 1er étage, 1 logement 1 chambre au 2ème étage et un studio dans les combles ;

Considérant que l'accès aux compteurs ainsi qu'au local vélos/poussettes et local poubelles en sous-sol se fait en passant par les communs, que chaque logement possède des espaces de rangement en cave ;

Considérant que les pièces de jour du premier logement sont aménagées en façade avant et dans la pièce centrale, qu'elles présentent une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle est inhérente à la configuration des baies d'origine mais que l'éclairement pourrait être amélioré en abattant la cloison séparant la cuisine et la salle à manger ;

Considérant que la chambre en façade arrière bénéficie d'un accès à une toiture verte végétalisée, que la présence de quelques marches et d'une porte laisse présager l'aménagement d'une terrasse, que les marches et le potentiel garde-corps sont dérogatoires à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'ils dépassent les 2 constructions voisines ;

Considérant que la salle de bain se situe dans la pièce à l'entresol, qu'elle est accessible de la chambre via un escalier, que l'échappée verticale de ce dernier n'est pas vérifiable sur les documents graphiques fournis ;

Considérant que le logement du 2ème étage présente la même disposition que celui du 1er étage, qu'il est également dérogatoire à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il y a également lieu d'ouvrir la baie entre la cuisine et la salle à manger ;

Considérant que la chambre en façade arrière bénéficie également d'une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe du 1er étage, qu'elle est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle s'insère entre l'annexe de la chambre et le mur mitoyen de gauche, qu'un recul de 60cm est prévu par rapport au bord de la toiture, que son impact sur l'intérieur d'îlot est minime et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée sur le palier des combles au profit du studio, qu'un WC est aménagé sur ce palier, que le logement ne présente pas les caractéristiques d'un espace indifférencié dès lors qu'un espace dressing/bureau est aménagé dans la pièce avant et que la présence d'un escalier menant au grenier laisse présager l'aménagement d'une chambre séparée ;

Considérant que cet étage ne dispose pas d'une superficie suffisante pour l'aménagement d'un logement 1 chambre ;

Considérant que le plancher des combles est démoli et reconstruit pour atteindre une hauteur sous plafond conforme pour le studio, que le bureau/dressing présente toutefois une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,01 m sous poutre) ;

Considérant, finalement, que la proposition, augmentant le nombre de logements en réduisant et uniformisant leur taille dans l'immeuble, va à l'encontre de la volonté communale et régionale qui veille à une mixité de taille de logement au sein d'un immeuble pour garantir une offre aussi diversifiée que celle des compositions de ménage de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'au vu des surfaces disponibles il n'est pas possible d'aménager 3 logements globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et répondant au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de diminuer le nombre de logements ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée reste inchangée et correspond à la situation de droit du permis de 1960, que toutefois une enseigne parallèle, 2 enseignes perpendiculaire et des néons ont été placés en situation de fait ;

Considérant que la demande vise à régulariser le placement de l'enseigne parallèle, que cette dernière est dérogatoire à l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses dès lors qu'elle s'étend jusqu'aux limites mitoyennes de part et d'autre et qu'elle est située ponctuellement à moins de 3 mètres du niveau du trottoir ;

Considérant qu'une enseigne de ces dimensions avait été octroyée dans le permis de 1960, qu'elle ne rencontre toutefois pas la règlementation actuelle, qu'elle dénature l'expression architecturale de la façade et qu'il y a lieu de prévoir une enseigne qui s'intègre harmonieusement à la façade ;

Considérant que les menuiseries des étages présentent des dérogations à l'article 15 (générales) et à l'article 19 (fenêtres et portes fenêtres) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de ville », que cela porte atteinte au caractère néoclassique de la façade et à son harmonie au sein de la rue et qu'il y a lieu de respecter strictement les caractéristiques d'origine de l'immeuble (bois blanc, double cadre dans les impostes, allège pleine de la porte-fenêtre, …) ;

Considérant qu'une lucarne est prévue dans la pièce avant des combles afin d'en améliorer l'habitabilité, que cette dernière est alignée sur les baies de la travée centrale des étages inférieurs et présente une intégration satisfaisante et une volumétrie limitée ;

Considérant toutefois que sa matérialité n'est pas précisée, qu'elle devra se conformer à l'article 13 (matériaux de couverture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné ;

Considérant qu'il y aurait lieu de déplacer la fenêtre de toiture dans l'alignement des baies de l'étage inférieur afin de se conformer à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et de préserver la composition architecturale de l'immeuble ;

Considérant que 2 conduits d'évacuation des chaudières sortent en toiture de l'annexe de gauche, qu'il n'est pas précisé s'il s'agit de l'évacuation des chaudières mais que, le cas échéant, cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et que ces dernières devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des adaptations importantes afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 16/04/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à prolonger le commerce à la partie centrale du rez-de-chaussée, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée de logement à commerce ;
- diviser la maison unifamiliale en 3 logements ;
- aménager un duplex de deux chambres à l'arrière du rez-de-chaussée et au 1er étage ;
- aménager un appartement d'une chambre au 2e étage ;
- aménager un studio avec grenier sous les combles ;
- rehausser le plancher du grenier ;
- ouvrir et agrandir des baies ;
- créer des escaliers privés ;
- créer une lucarne en versant avant ;
- remplacer les menuiseries des étages ;
- aménager une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 2e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 01/08/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet a été modifié en tenant compte de plusieurs remarques de l'avis de la commission de concertation du 06/02/2024, qu'en particulier :

- le logement familial à l'arrière du rez-de-chaussée et au premier étage a un accès direct au jardin, ce qui améliore son habitabilité et bénéficie à l'intérieur de l'îlot ;
- les annexes infractionnelles au rez-de-chaussée, et du même coup la toiture végétalisée – accessible depuis la chambre du 1er étage par un escalier extérieur dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme – ont été supprimées ;
- l'éclairement naturel des pièces de jour des 1er et 2e étages a été amélioré par la suppression des cloisons entre cuisines et salles à manger ;
- le matériau de revêtement de la lucarne en versant avant a été précisé (bardage en zinc de ton anthracite), qu'il est conforme au Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" et ne soulève dès lors pas d'objection ;
- la fenêtre de toiture en versant avant respecte le rythme des fenêtres de la façade et est axée sur celles-ci, conformément au Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville", ce qui est bienvenu ;

Considérant, pour les mêmes motifs que ceux repris dans l'avis de la Commission de concertation du 06/02/2024 :

- que l'aménagement du sous-sol en espaces de rangement privatifs pour chaque logement, en locaux à poubelles, à vélos et poussettes et pour les compteurs ainsi que son accessibilité depuis les communs relève du bon aménagement des lieux ;
- que l'espace de rangement situé au sous-sol et destiné au commerce ne peut aucunement être accessible à la clientèle ;
- que le cloisonnement de la cage d'escalier entre le sous-sol et le reste des étages ne soulève pas d'objection ;
- que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1er étage conforme au Règlement régional d'urbanisme est acceptable et améliore l'habitabilité du logement du 2e étage en le dotant d'un espace de séjour extérieur ;

Considérant qu'en dépit des nouveaux aménagements, les pièces de jour des 1er et 2e étages dérogent à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois cette situation est inhérente à la configuration d'origine des baies en façade avant et que toutes les mesures raisonnablement envisageables ont été prises pour réduire la dérogation qui est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une coupe à travers les annexes de gauche et les escaliers privatifs qui y sont proposés n'a pas été fournie, qu'il n'est dès lors pas possible de vérifier si l'échappée verticale de ces derniers est suffisante et conforme à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la possibilité de diminuer le nombre de logements projetés telle que suggérée dans l'avis de la Commission de concertation du 06/02/2024 n'a pas été étudiée, que la division du bâtiment (de gabarit R+2+T) en 4 unités (1 commerce et 3 logements dont seul 1 logement permettant d'accueillir une famille) ne rencontre pas la volonté communale d'encadrer et de limiter la densification et de préserver au moins 50% de logements capables d'accueillir des familles ;

Considérant que le 2e étage dispose d'un espace de séjour extérieur généreux et propice à l'utilisation par une famille ;

Considérant que l'aménagement du studio au 3e étage nécessite la réalisation de plusieurs travaux structurels (extension du palier du dernier étage pour aménager un WC, création d'une lucarne en versant avant, démolition et reconstruction du plancher du grenier) et engendre des dérogations aux normes d'habitabilité ;

Considérant en effet que la salle de douche du 3e étage déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et que les locaux habitables indifférenciés dérogent au même article 4 et à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en outre que le studio ne bénéficie pas d'espace de séjour extérieur et qu'à l'exception de la petite lucarne avant, il ne dispose pas non plus de vue proprement directe et horizontale vers l'extérieur puisque les fenêtres de toiture sont placées dans les parties des versants qui ne présentent pas une hauteur sous plafond suffisante ;

Considérant que l'élévation avant et la coupe de la situation projetée représentent une enseigne perpendiculaire et une enseigne parallèle, que toutefois aucun visuel n'a été fourni, que sans plus de précision il n'est pas possible de les inclure comme objet de la présente demande, que par ailleurs la zone prévue pour l'enseigne parallèle déroge aux articles 42 et 46A du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les proportions des menuiseries des étages (notamment l'épaisseur des traverses) ne sont pas strictement conformes aux caractéristiques d'origine qui existent dans le périmètre du "Quartier de l'Hôtel de Ville", ce qui déroge à l'article 15 (générales) et à l'article 19 (fenêtres et portes fenêtres) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné y afférent, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

Considérant que les compteurs de l'immeuble n'ont pas été représentés, qu'il y a lieu de s'assurer d'y prévoir un accès en permanence par l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

Considérant que la parcelle se situe en zone d'aléa d'inondation faible aux cartes de Bruxelles Environnement, qu'il y aurait lieu de prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales ;

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:

- **ne pas autoriser l'accès au sous-sol à la clientèle du commerce ;**
- **fournir une coupe à travers les annexes de gauche et les escaliers privatifs qui y sont proposés afin de vérifier si l'échappée verticale de ces derniers est conforme à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries de la façade avant (épaisseur des traverses,…) ;**
- **ne prévoir qu'un seul logement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme aux 2e et 3e étages ;**
- **se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **agrandir le local vélos en supprimant la cave 03 ou le déplacer dans la cave 01 ;**
- **préciser l'emplacement des compteurs et y prévoir un accès en permanence par l'ensemble des occupants de l'immeuble ;**
- **prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;**

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, formulaire statistique, formulaire de demande d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente et fiche descriptive).

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

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-151** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Rue Defacqz 89

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Jeffrey & Lieven Tallyen-Vandendriessche
N° dossier : PU2023-151 / 13/AFD/1908109

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, 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 :
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 ;

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et placer une tente solaire et plus précisément :

- Aménager un studio au 1er étage ;
- Aménager un duplex aux 2e et 3e étages ;
- Construire un escalier en colimaçon avec sa trémie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Ouvrir et agrandir des baies dans des murs porteurs ;
- Agrandir une baie en façade arrière ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
- Construire une verrière pour l'annexe ;

- Peindre la façade ;
- Changer la teinte des menuiseries de la façade avant ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 21/11/2023 libellé comme suit :

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;

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

Considérant que le projet propose d'agrandir l'espace commercial par la construction d'une annexe arrière, que cette construction déroge à l'article 4 du tire I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur) et porte dès lors atteinte à l'intérieur d'îlot et que le bien se situant hors liseré de noyau commercial en zone d'habitation, le commerce ne peut y porter atteinte (prescription 2.5 du PRAS) ;

Considérant que l'ajout de ce volume engendre également une dérogation à l'article 13 du titre I du même Règlement en ce que la cour est totalement couverte et imperméabilisée ;

Considérant qu'un studio est aménagé au 1er étage, que ce dernier présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dispose d'un éclairement naturel insuffisant, que cette situation est accentuée par l'aménagement de la salle de bain dans la pièce arrière ;

Considérant qu'un logement de 2 chambres est aménagé aux étages supérieurs, que la chambre secondaire déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa hauteur sous plafond est très insuffisante (moins de 50% de sa superficie < 2,30m), que les photographies fournies attestent de la hauteur réduite du plafond de cette pièce nuisant à son habitabilité ;

Considérant que la chambre principale de ce logement déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme car son apport en lumière naturelle est insuffisant ;

Considérant que la teinte gris clair proposée pour le parement de la façade dénature le caractère néoclassique de la bâtisse et ne s'accorde pas avec les constructions voisines, qu'un ton blanc/blanc cassé permettrait d'harmoniser l'ensemble des constructions ;

Considérant que le bien et plusieurs constructions voisines (n°85,87, 89 et 33, 35, 37, 39 de la rue Tasson Snel) sont des immeubles érigés à la même période, qu'ils constituent un ensemble formant l'angle de la rue Defaqcz avec la rue Tasson Snel et que le maintien de la teinte claire maintient la continuité de l'ensemble ;

Considérant qu'une teinte blanche pour toutes les menuiseries serait à maintenir pour les mêmes raisons ;

Considérant que les photographies fournies de la façade révèlent la mise en peinture des éléments en pierre bleue, qu'il y a lieu de les maintenir apparents ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une tente solaire au rez-de-chaussée, qu'un tel dispositif est envisageable mais que la coupe ne fournit pas suffisamment d'informations en vue de l'analyse de sa conformité à l'article 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et que sa longueur doit se limiter à la largeur de la baie du commerce ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que les dérogations présentes dans les logements témoignent d'une densification trop importante de l'immeuble, que sa typologie et les superficies disponibles sont plus adaptées au maintien d'un logement unifamilial ;

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 .27/06/2024 ;

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

- Placer un escalier en colimaçon avec sa trémie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol au niveau de l'annexe ;
- Ouvrir et agrandir des baies dans des murs porteurs ;
- Agrandir une baie en façade arrière ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
- Peindre la façade en gris clair ;
- Modifier la teinte des menuiseries en gris anthracite (porte et châssis) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

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

Considérant que cette nouvelle version du projet maintient l'extension volumétrique arrière du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant qu'à défaut de preuves suffisantes lors de la version initiale du projet et de sa première instruction, la validité de ce volume supplémentaire de la parcelle n'a pu poursuivie favorablement car sa construction porte atteinte à l'intérieur d'îlot en vertu de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant la note explicative fourni à l'appui du projet modifié et contenant diverses preuves tendant à attester de l'existence ancienne de cette annexe arrière :

- Le témoignage écrit des anciens propriétaires ;
- Des images de l'Institut Géographique National ;
- Le « plan général » de la commune de Saint-Gilles montrant l'entièreté de la parcelle bâtie ;
- L'ancienneté des installations électrique dans ces espaces (interrupteur « Gardy ») ;
- Le rapport d'huissier de justice suite aux sondages effectués ;
- L'attestation de l'entrepreneur en charge des sondages ;
- Les extraits de journaux retrouvés dans le faux plancher lors des sondages et datant d'avant 2001 ;
- L'utilisation d'éléments en « Panofor M22 » dans l'annexe ;
- La note juridique relative à la demande de permis ;

Considérant que suite à l'analyse des différents éléments transmis, il ressort qu'ils constituent un faisceau concordant de preuves permettant d'affirmer que le volume additionnel date d'avant les années 2000 ;

Considérant dès lors que cette construction liée au commerce et couvrant l'ensemble de la parcelle a été réalisée avant l'entrée en vigueur du PRAS le 29 juin 2001, et sa prescription 2.2.5. 1°, et qu'aucune prescription reprise dans le règlement précédent en vigueur à l'époque (Plan de Secteur) et d'application dans cette zone, ne proscrit un tel acte ;

Considérant que l'extension du commerce ne soulève dès lors pas d'objection dès lors que la présence d'une cour attenante à une fonction commerciale est susceptible d'engendrer des nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot, que la cour présentait également peu de qualités de par son enclavement et son peu d'ensoleillement ;

Considérant qu'un revêtement de teinte claire serait bienvenu pour la toiture de l'annexe afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur ;

Considérant que le projet propose le maintien, aux étages, du logement unifamilial, que cela répond aux remarques émises par la précédente commission de concertation et à la volonté communale et régionale en matière de maintien de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la chambre avant au 3e étage déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sont éclairement naturel est insuffisant, que la dérogation découle toutefois de la configuration des baies d'origine et est relativement faible ;

Considérant que la petite chambre arrière de ce même étage déroge à l'article 4 du titre II du même règlement car une grande partie de sa superficie est inférieure à 2,30m, que cette pièce ne se prête pas à l'aménagement d'un local habitable ;

Considérant qu'au vu des espaces disponibles dans le logement un aménagement alternatif pourrait être prévu afin d'offrir au minimum deux chambres à coucher s'approchant des normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant en effet qu'une bibliothèque et un bureau sont prévus au 1er étage, que ces pièces présentent des qualités spatiales plus adaptées à l'aménagement de la 2e chambre ;

Considérant que bibliothèque déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y aurait lieu de s'y conformer en agrandissant la baie de la façade arrière si la 2e chambre y était aménagée ;

Considérant qu'il est prévu de repeindre la façade et les menuiseries de la façade avant en blanc conformément à l'origine, que ce retour aux caractéristiques néoclassiques est bienvenu ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'une citerne est présente sur la parcelle, qu'il serait bienvenu de l'utiliser pour les sanitaires du logement ;

Considérant qu'il serait bienvenu de conserver ou de réutiliser les pavés en pierre existants dans la cour, au vu de leur qualité ;

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

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

- **Prévoir un revêtement de teinte claire pour la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;**
- **Prévoir au moins 2 chambres conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme au sein du logement ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 13 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-86** : modifier les aménagements intérieurs du duplex inférieur avec travaux structurels, le volume, la façade et étendre la terrasse arrière / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen voor de onderste duplex, het volume, de gevel en het uitbreiden van het achterste terras
Avenue du Parc 80

Demandeur / Aanvrager : Madame Marion Descamps
N° dossier : PU2024-86 / 13/AFD/1943090

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, 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
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
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §3 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.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
art. 15 (Généralités)
art. 16 (Portes)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 25 (Balcons)

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-201) visant à modifier la répartition des logements pour étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec augmentation de volume, que le permis a été notifié en date du 18/08/2015 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements d'une chambre chacun (un duplex au sous-sol et rez-de-chaussée, un logement simplex par étage et des mansardes aux combles) ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs du duplex inférieur avec travaux structurels, le volume, la façade et étendre la terrasse arrière et plus précisément :

- Elargir des baies intérieures au logement ;
- Rehausser le mur mitoyen avec la propriété n°82 ;
- Augmenter la profondeur de l'annexe au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- Modifier le dessin des menuiseries ;
- Modifier le coloris des menuiseries ;
- Aménager un balcon le long de toute la façade arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/08/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise principalement à offrir une 2e chambre au duplex inférieur et à en agrandir le séjour ;

Considérant, l'aménagement d'une 2e chambre rencontre la volonté communale et régionale en matière de création de logements de grande taille afin de permettre l'accueil de familles avec enfants et en matière de création de logements au typologies diversifiées afin d'offrir de la mixité au sein de l'immeuble ;

Considérant que cette nouvelle configuration intérieure n'est possible que par l'augmentation du volume bâti au sous-sol et au rez-de-chaussée, que cette modification de gabarit est acceptable au vu du fait que les nouveaux volumes s'insèrent entre les mitoyens existants à ces étages, qu'ils viennent simplifier et unifier la volumétrie déstructurée de la façade arrière de l'immeuble et sont peu susceptibles d'engendrer des nuisances au droit des propriétés voisines ;

Considérant que la nouvelle volumétrie est conforme à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et est compensée par l'aménagement d'une toiture végétalisée afin de d'offrir une meilleure gestion de l'eau de pluie de la parcelle et afin de contribuer à l'embellissement de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'alignement de façade arrière s'accompagne de l'extension du balcon postérieur au bel étage, obtenu par le permis PU 2014-201, que cette construction déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car elle prend place au-delà des ¾ de la parcelle et que l'utilisation de ce balcon nécessite aussi une rehausse du mur mitoyen avec le bien n°82 engendrant une dérogation au même article ;

Considérant que les plans présentent un profil mitoyen (n°82) différant de la situation légale (volume construit sans autorisation) et que par conséquent la rehausse mitoyenne proposée est susceptible de porter atteinte à la parcelle voisine (réduction de la luminosité et enclavement de la parcelle n°82), que la rehausse n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de réduire l'emprise du balcon à une distance d'1,90m de la propriété mitoyenne de droite ;

Considérant que la 2e chambre au sous-sol présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son insuffisance en éclairement naturel, que celle-ci n'est pas compensée par une superficie généreuse ou d'autres qualités spatiales et qu'il y a lieu de s'y conformer en agrandissant la baie ;

Considérant que la façade avant présente des dérogations aux articles 15, 16 et 19 (généralités, portes, fenêtres et portes-fenêtres) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour la modification de la teinte des menuiseries en gris clair, que celle-ci présente toutefois une intégration sobre et harmonieuse avec l'architecture de la façade et est acceptable ;

Considérant qu'une modification de teinte a également été réalisée au niveau des ferronneries de la façade avant (tente blanche et grise), en dérogation à l'article 25 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » , qu'un retour à la teinte noire serait souhaitable afin de maintenir l'harmonie des ferronneries de la rue ;

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:

- **Réduire l'emprise du balcon à une distance d'1,90m de la propriété mitoyenne de droite ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la petite chambre du logement ;**
- **Prévoir une teinte noire pour toutes les ferronneries de la façade avant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**

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

Les dérogations aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-73** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier le volume (isolation de la toiture et des murs de façade par l'extérieur) et placer 16 panneaux photovoltaïques / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de volume (dakisolatie en gevelwanden van buitenaf) en het plaatsen van fotovoltaïsche panelen
Rue Garibaldi 19

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Dimitrios Banas
N° dossier : PU2024-73 / 13/AFD/1939250

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, 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
Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'article 4 du titre I du 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.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et 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, 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 : 2 logements dans le bâtiment avant et 1 logement dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-277) portant sur la modification des aménagements intérieurs avec travaux structurels et la modification du volume, que ce permis a été notifié en date du 27/06/2022 ;

Considérant que la demande ne portait que sur le bâtiment arrière et visait plus précisément à :
- Modifier le cloisonnement du logement (bloc sanitaire dans le hall, 2 chambres à l'étage, bureau, salle de bain dans la chambre du R-1, bloc sanitaire à l'étage dans la chambre 01) ;
- Agrandir la baie de la chambre du R-1 ;
- Agrandir la baie du salon ;
- Démolir un mur porteur intérieur au niveau du hall d'entrée ;
- Modifier l'escalier d'accès à la mezzanine de la chambre 01 ;
- Isoler les toitures et remplacer les verrières en polycarbonate ;

Considérant que la présente demande ne concerne également que le bâtiment arrière et vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier le volume (isolation de la toiture et des murs de façade par l'extérieur) et placer 16 panneaux photovoltaïques et plus précisément :
- Modifier le volume par la pose d'une isolation sur la toiture et les façades ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Placer 16 panneaux photovoltaïques sur le versant sud du bâtiment arrière ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Considérant que les cloisonnements et la disposition des baies de la chambre au rez-de-jardin ont induit une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en termes d'éclairement naturel (3,89m²<4,14m²), que la dérogation est toutefois très faible et compensée par les qualités spatiales et la superficie généreuse de la pièce ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation extérieure des façades du bâtiment arrière, du mur mitoyen au fond de la parcelle et de la toiture plate au-dessus de l'entrée du logement ;

Considérant ces modifications engendrent des dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que ces interventions sont très limitées, ne sont pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes et permettent d'améliorer sensiblement la performance énergétique du logement ;

Considérant également que la note explicative précise que la copropriété de la parcelle du n°22 de la rue Jean Robie concernée par l'intervention au niveau du mitoyen a donné son accord sur l'isolation, qu'il est prévu de recouvrir cette dernière d'un crépi, qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve du droit des tiers ;

Considérant que les tuiles en céramique de teinte rouge de la toiture principale du bâtiment arrière sont remplacées par du zinc et qu'il est prévu de placer 16 panneaux photovoltaïques sur le versant sud de la toiture, que ces modifications ne sont pas visibles depuis l'espace public et n'impliquent pas de rehausse du niveau du faîte, que la production d'énergie renouvelable est bienvenue ;

Considérant que les panneaux photovoltaïques placés sur le corps de bâtiment principal s'implantent parallèlement au pan de toiture et sont dispensés de permis d'urbanisme en vertu de l'article 33/2 du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les panneaux représentés sur la toiture plate en plan ne sont pas présents dans la coupe, qu'il y aurait lieu de la modifier en conséquence afin de s'assurer de leur conformité aux règlementations en vigueur ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière déroge à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Représenter les panneaux solaires photovoltaïques situés sur la toiture plate dans la coupe du projet ;**

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

Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-89** : modifier le nombre de logements par la modification de destination de la partie avant commerciale (activité artisanale) au 1er étage du bâtiment arrière en un logement et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal van de woningen door het veranderen van het gebruik van de voorste commerciële ruimte (ambachtelijke activiteit) op de 1e verdieping van het achtergebouw naar een woning en het verdelen van een eengezinswoning op de verdiepingen in een woning en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken
Rue du Métal 28

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Georges Desmet
N° dossier : PU2024-89 / 13/AFD/1943837

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre 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
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :
- Bâtiment avant :
  - Rez-de-chaussée commercial ;
  - Entresol lié au commerce ;
  - 2 logements par étage, du 1er au 3ème étage ;
- Bâtiment arrière :
  - 1 logement au rez-de-chaussée ;
  - 1 commerce (activité artisanale) et un logement au 1er étage ;
  - 1 logement au 2ème étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-128) portant sur le changement de destination d'un atelier en logement en intérieur d'ilot (rez-de-chaussée du bâtiment arrière) et modifier la façade arrière, que ce permis a été notifié en date du 16/02/2017 ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme concerne uniquement le 1er étage du bâtiment arrière ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre de logements par la modification de destination de la partie avant commerciale (activité artisanale) au 1er étage du bâtiment arrière en un logement et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :
- Modifier la destination commerciale de la partie avant du 1er étage en 1 logement type studio ;

- Modifier des baies dans des murs porteurs ;
- Revoir le cloisonnement ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 19/08/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le 1e étage du bâtiment arrière est actuellement composé d'un atelier en partie avant et d'un logement en partie arrière, que le projet prévoit de supprimer l'atelier au profit d'un logement indépendant de type studio ;

Considérant la distance très faible entre les bâtiments avant et arrière induisant des vues problématiques et un faible dégagement visuel et rendant les locaux de l'atelier peu propices à l'aménagement d'un logement indépendant ;

Considérant en effet que le logement ne dispose que de deux petites baies percées dans le mitoyen gauche et que la baie principale du séjour nécessite d'être translucide afin de résoudre les problèmes d'intimité ;

Considérant que le studio déroge à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que ce déficit est relativement important ;

Considérant que le logement donne uniquement sur la cour d'accès aux autres appartements du bâtiment arrière avec le passage que cela induit ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un logement indifférencié mono-orienté au détriment de l'atelier n'est pas acceptable sur le principe, que l'immeuble est déjà composé de 3 logements de petite taille aux étages, que l'ajout d'un logement supplémentaire ne répond pas à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble), que l'agrandissement d'un autre logement existant dans le bâtiment arrière, sous réserve de bonnes conditions d'habitabilité, pourrait éventuellement être envisagé ;

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

Point 17.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-102** : étendre le logement du 3e étage aux combles, modifier les aménagements avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse au niveau des combles / het uitbreiden van de woning van de 3e verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel en het aanleggen van een terras ter hoogte van de zolder
Rue de la Source 62

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Augustin Ernst et Madame Olivia Serruys
N° dossier : PU2024-102 / 13/AFD/1945765

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, 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 : Ancienne maison et atelier du peintre Hennebicq

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. 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 – hauteur et lucarnes)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
- art.4 (hauteur sous plafond - locaux non 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 d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis 1 Rue de Lausanne (ancienne maison et atelier du peintre Hennebicq) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3e étage et mansarde et grenier dans les combles ;

Considérant que la demande vise à étendre le logement du 3e étage aux combles, modifier les aménagements avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse au niveau des combles et plus précisément :
- aménager 2 chambres, une salle de douche, un WC et un salon dans les combles ;
- déplacer la chambre du 3e étage dans l'ancienne cuisine ;
- supprimer des éléments porteurs ;
- élargir des baies ;

- régulariser la fermeture de la terrasse du 3e étage et sa transformation en buanderie ;
- construire une lucarne en versant arrière ;
- isoler la toiture par l'extérieur ;
- remplacer les châssis actuels ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/08/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le prolongement du logement existant dans les combles permet de le transformer en un logement de 3 chambres, ce qui rencontre la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois cet espace de séjour extérieur est bienvenu dans le cadre du nouveau logement familial, qu'il est situé largement en retrait du droit de la façade arrière de sorte à minimiser les nuisances potentielles pour le voisinage et que son emprise est matérialisée par un garde-corps rendant la toiture plate au haut du 3 étage inaccessible ;

Considérant que la création de la lucarne en versant arrière déroge à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'elle est toutefois nécessaire pour accéder à la terrasse, qu'elle est située à distance des constructions voisines et a peu d'incidence sur ces dernières, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur des toitures déroge à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que la dérogation est négligeable et permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant toutefois qu'il serait bienvenu de profiter de l'occasion des travaux d'isolation de la toiture plate au haut des annexes pour la transformer en toiture végétalisée et ainsi améliorer la gestion des eaux pluviales et la régulation des températures au sein de la parcelle ;

Considérant que l'évacuation de chaudière au 3e étage 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 et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'aménagement de la chambre principale dans l'ancienne cuisine du 3e étage engendre une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois cette dernière est faible et que la double porte vitrée (verre martelé) entre le séjour et la chambre est maintenue, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la salle de douche sous les combles déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il est possible et dès lors nécessaire de s'y conformer ou d'atténuer la dérogation en revoyant ses aménagements ;

Considérant que les autres travaux structurels ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que le remplacement des châssis actuels par des châssis en bois moulurés avec impostes aux doubles cadres et grilles de ventilation « invisibles » depuis l'espace public, contribue à embellir la façade tout en respectant ses caractéristiques d'origine, que la couleur blanche s'harmonise bien avec le reste de la façade ;

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

- **prévoir une toiture végétalisée extensive pour la toiture plate au haut des annexes ;**
- **se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **revoir les aménagements intérieurs des combles afin d'atténuer la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la salle de douche sous les combles ;**

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 4 et 6 du Titre I et 4 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.