St Gilles Gillis

1060

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 17 juin 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 17 juni 2025

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. De Greef

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. 10:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-214 : aménager un triplex dans les combles avec le logement du 3è étage, création de deux lucarnes en toiture arrière et d'une terrasse arrière, et régularisation de la modification de l'aspect des lucarnes en toiture avant / het verbouwen van een triplex op de zolder met de appartement op de 3e verdieping, het creëren van twee dakkapellen aan de achterzijde en een terras aan de achterzijde, en het regulariseren van de wijziging aan het uiterlijk van de dakkapellen aan de voorzijde : Rue Jourdan 152A Demandeur / Aanvrager : Alizé Charrouf
Point 3. 10:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-24 : modifier la destination du rez-de-chaussée de logement vers un équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire), régulariser la couverture de cour et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het gebruik van de woning begane grond tot een openbare voorziening (tandartspraktijk), het regulariseren van het overdekken van de koer en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue de la Perche 46 Demandeur / Aanvrager : MEDIPROXI (SENHAJI)
Point 4. 11:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-91 : démolir le bâtiment en fond de parcelle, changer la destination du rez-de-chaussée de remise à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het slopen van het achtergebouw, het wijzigen van de gelijksvloer van remise naar woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het wijzigen van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras : Rue de l'Eglise Saint-Gilles 20 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Farid Ameziyan
Point 5. 11:35	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-53 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue Capouillet 36 Demandeur / Aanvrager : Bernard Loir
Point 6. 13:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-48 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, modifier le relief du terrain, aménager des terrasses et installer des panneaux solaires / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, het wijzigen van het reliëf van het terrein, het aanlagen van terrassen en het plaatsen van zonnepanelen : Rue Emile Feron 66 Demandeur / Aanvrager : Madame Christel Mercadé Piqueras
Point 7. 13:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-84 : modifier le volume, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, ceux de la zone de cours et jardins et aménager une terrasse sur toiture plate / het wijzigen van het volume, van de gevel, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, het heraanleggen van het gebied voor koeren en tuinen en het aanleggen van een terras op een plat dak : Rue de la Linière 5 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jan Sonsky

Point 8. 13:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-148 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume de l'arrière-bâtiment et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume van het achtergebouw en het aanlagen van terrassen : Rue de Rome 31 Demandeur / Aanvrager : Madame Rosa Spaliviero 17/12/2024
Point 9. 14:20	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-88 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade pour le duplex supérieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken het volume en de gevel voor de bovenste duplexwoning : Rue de la Source 99 Demandeur / Aanvrager : NEXT ! CONSULTING - S.R.L.

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

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

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-214 : aménager un triplex dans les combles avec le logement du 3è étage, création de deux lucarnes en toiture arrière et d'une terrasse arrière, et régularisation de la modification de l'aspect des lucarnes en toiture avant / het verbouwen van een triplex op de zolder met de appartement op de 3e verdieping, het creëren van twee dakkapellen aan de achterzijde en een terras aan de achterzijde, en het regulariseren van de wijziging aan het uiterlijk van de dakkapellen aan de voorzijde
Rue Jourdan 152A

Demandeur / Aanvrager : Madame Alizé Charrouf
N° dossier : PU2024-214 / 13/AFD/1962184

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
- Application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
  Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
  Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- 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 :

Règlement régional d'urbanisme titre I :
Art.4 (profondeur de la construction)
Art.6 (toiture - lucarnes)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement de 2 chambres par étage du 1er au 3e étage, mansardes/grenier dans les combles et rez-de-chaussée commercial pour le bâtiment avant, atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-292) portant sur l'aménagement d'un logement de 1 chambre dans les mansardes et les combles, la création de deux lucarnes en toiture arrière et la régularisation de la modification de l'aspect des lucarnes en toiture avant, que ce permis a été refusé (date de la notification : 02/02/2023) ;

Considérant que, à la suite d'une plainte reçue concernant des travaux en cours de réalisation au 4è étage de l'immeuble sis rue Jourdan 152, une visite sur place a été effectuée en date du 18/10/2022 ;

Vu dès lors le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 27/10/2022 et le 29/11/2022 pour les niveaux 3 et 4 :

- La modification du nombre et de la répartition des logements ;
- La modification de volume (création de 2 lucarnes) ;
- La réalisation de travaux structurels (escaliers et lucarnes) ;
- L'aménagement d'une terrasse ;
- Le non-respect des caractéristiques des constructions et de leurs abords du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise à aménager un triplex dans les combles avec le logement du 3è étage, créer deux lucarnes en toiture arrière et une terrasse arrière, et régulariser la modification de l'aspect des lucarnes en toiture avant et plus précisément :

- Construire un escalier entre le 3è étage et les combles pour étendre le logement légal de deux chambres du 3è étage ;
- Couvrir le balcon du 3è étage ;
- Modifier les lucarnes construites en 1925 au 4è étage (mansardes) ;
- Créer une nouvelle lucarne au niveau supérieur de la toiture arrière ;
- Aménager une terrasse sur la plateforme arrière au 4è étage ;

Considérant que les plans fournis montrent aux étages inférieurs (du rez-de-chaussée au 2è étage), des extensions, des modifications de destination, du nombre de logements, et des façades, mais considérant que ces transformations ne font pas l'objet de la présente demande (limitée au 3è étage et combles), et devront être régularisées par ailleurs ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant que l'extension du logement de 2 chambres du 3è étage vers les mansardes et greniers permet d'améliorer les conditions d'habitabilité de ce logement, et de permettre l'aménagement d'une 3è chambre pour celui-ci dans le grenier ;

Considérant que le nouvel aménagement au 3è étage offre deux chambres spacieuses avec salle d'eau annexée pour chacune d'elles, un wc indépendant avec une buanderie, et un grand dressing dans la partie centrale ;

Considérant que la chambre située en façade avant n'est pas modifiée du point de vue de sa configuration, et maintien dès lors la dérogation présente à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant malgré tout que cette dérogation d'éclairement naturel peut être maintenue en raison de la superficie généreuse (+/-18,8m^2), la hauteur sous plafond confortable (2m73) et l'éclairement supplémentaire ajouté (lors de l'ouverture des portes) grâce à la nouvelle salle de bains annexée ;

Considérant que le balcon arrière est maintenu pour la deuxième chambre et bénéficie (par rapport aux plans de 1941), d'une couverture totale (sans dérogation au titre I du Règlement régional d'urbanisme), permettant une protection de celui-ci en cas de pluies ou d'ensoleillement excessifs, et montre une très légère modification de sa configuration, sans conséquence ;

Considérant que cette couverture et cette modification de gabarit semblent également, d'après les photos, dater des travaux réalisés en 1941 et n'engendrent en outre pas de nuisances par rapport au voisinage ;

Considérant que les mansardes au 4è étage sont transformées en pièces de vie (séjour/salle à manger/cuisine) pour le nouveau triplex, et ce sans déroger au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que, lié à ce changement, une terrasse est aménagée sur la plateforme arrière, permettant de faire bénéficier à ce logement d'un espace extérieur généreux (+/-14,5m^2) ;

Considérant néanmoins que cet aménagement engendre une dérogation importante à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, en ce que la profondeur de la terrasse dépasse de plus de 3m le voisin de gauche le plus profond, et dépasse le voisin de droite le moins profond de +/-4m70 ;

Considérant que cette terrasse a également engendré des rehausses mitoyennes existantes de fait de part et d'autre, provoquant toujours des vues préjudiciables vers les voisins directs de gauche et de droite, et des pertes de dégagements visuels pour ceux-ci ;

Considérant de plus que le projet semble (sur les derniers plans fournis) prévoir de réduire partiellement ces rehausses mitoyennes, sur la partie arrière de la terrasse, et de placer des garde-corps ajourés ;

Considérant que si cette démarche permet de réduire légèrement le déficit de dégagement visuel et de perte d'ensoleillement pour le voisin de droite (n°150) principalement, les vues préjudiciables restent permanentes et importantes ;

Considérant dès lors qu'une diminution (en largeur) de la superficie de la terrasse, à une distance de 1m90 depuis les mitoyens (gauche et droit), qu'une réduction de la hauteur des mitoyens à la hauteur la plus basse prévue, et en prévoyant une toiture végétalisée extensive sur ces espaces en retrait permettrait, d'une part de conserver un espace extérieur praticable, et d'autre part de minimiser les dérogations et les nuisances vers le voisinage ;

Considérant que les modifications des lucarnes avant et arrière au 4è étage sont très anciennes, sont dans l'esprit architectural de celles d'origine, et s'intègrent par rapport à la façade avant patrimonialement intéressante (inscrite à l'inventaire légal), en conservant l'alignement par rapport aux baies inférieures et en couvrant celles-ci par une finition plus galbée ;

Considérant que la lucarne arrière du 4è étage déroge légèrement à l'art.6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme mais n'entraîne pas de nuisances importantes ;

Considérant qu'un escalier supplémentaire est construit dans le prolongement de la cage d'escalier existante pour mener à une 3è chambre située dans les combles, et considérant que ces travaux structurels ne relèvent pas de remarques particulières ;

Considérant en revanche que l'aménagement d'une chambre avec sa salle de douche dans les combles, et la construction d'une lucarne se terminant au niveau du faîte, entraînent plusieurs dérogations au Règlement régional d'urbanisme :

- Une hauteur sous plafond limitée à 2m48 (art.4 du titre II) et une largeur dans la toilette limitée à 77cm (art.8 du titre II) ;
- Une hauteur de toiture dépassant de façon non négligeable celle autorisée (art.6 du titre I) ;

Considérant que si la dérogation pour la hauteur sous plafond dans cette nouvelle chambre peut sembler négligeable (2cm), la viabilité de cette chambre est intimement liée à la construction de la lucarne supplémentaire, les petits espaces hors lucarne étant largement inférieurs à 2m30 de hauteur sous plafond ;

Considérant que la superposition des deux lucarnes engendre une typologie de toiture incongrue et que la nouvelle lucarne entraîne un gabarit beaucoup plus élevé que l'ensemble des toitures de la rue Jourdan dans cet îlot ;

Considérant dès lors que cette nouvelle lucarne arrière supérieure doit être supprimée et l'espace sous la toiture à double pentes retrouvé doit être dédié à un local non habitable pour ce logement de deux chambres ;

Considérant que les évacuations de chaudière respectent l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

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

- Réduire la superficie de la terrasse sur la plateforme au 4è étage en prévoyant un recul de 1m90 (depuis les mitoyens) par rapport aux voisins directs de gauche et de droite et en réduisant la hauteur des mitoyens gauche et droite à la hauteur la plus basse prévue (+/-90cm) ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive sur les espaces en retrait de la terrasse non accessibles et matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;
- Supprimer la lucarne arrière supérieure en versant arrière, et prévoir un espace non habitable sous l'espace sous combles retrouvé ;

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 du Règlement régional d'urbanisme (terrasse au 4è étage), à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (lucarne arrière inférieure), et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (chambre 1 en façade avant au 3è étage) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-24 : modifier la destination du rez-de-chaussée de logement vers un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), régulariser la couverture de cour et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het gebruik van de woning begane grond tot een openbare voorziening (medische praktijk), het regulariseren van het overdekken van de koer en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel
Rue de la Perche 46

Demandeur / Aanvrager : MEDIPROXI (SENHAJI)
N° dossier : PU2025-24 / 13/AFD/1971450

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
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)
dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre IV
art.4 (voie d'accès)
art.6 (porte d'entrée)
art.13 (toilettes)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements :
- Caves au sous-sol ;
- Un studio par étage, du rez-de-chaussée au 2ème étage ;
- Logement duplex aux 3ème étage et combles ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de logement vers un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), régulariser la couverture de cour et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Modifier la destination du rez-de-chaussée de logement à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) ;
- Modifier les aménagements intérieurs :
    - Aménager un cabinet médical au rez-de-chaussée ;
    - Aménager des sanitaires pour le cabinet médical au sous-sol ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Régulariser la couverture de cour à l'arrière ;
- Modifier la vitrine et le parement du rez-de-chaussée en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant que la demande concerne uniquement le sous-sol et le rez-de-chaussée du bien ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de logement vers un équipement d'intérêt collectif pour y installer un cabinet médical ;

Considérant que cette demande est envisageable au vu à sa conformité à l'article 0.12. 4° du Plan Régional d'Affectation du Sol permettant l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant dès lors que le changement de destination est compatible avec les prescriptions de la zone et le voisinage ;

Considérant qu'un cloisonnement est projeté dans le hall d'entrée afin de ne pas permettre l'accès aux étages à la clientèle de l'équipement, que cette dernière y entre via une porte latérale dans la partie commune du hall d'entrée ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive sur la toiture plate de l'annexe est bienvenu ;

Considérant toutefois que projet prévoit de bâtir l'entièreté de la parcelle, que la couverture de la zone de cours et jardins déroge significativement aux articles 4, 6 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la perméabilisation totale de la parcelle n'est pas acceptable, qu'il y aurait lieu de proposer un désenclavement et un retour à une zone de cours et jardins sur une partie de cette dernière ;

Considérant que les travaux structurels mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement du rez-de-chaussée ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la demande est soumise au respect du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'entrée ne prévoit pas d'offrir un accès aux personnes à mobilité réduite ni de local WC adapté, en dérogation aux articles 4 (voies d'accès), 6 (porte d'entrée) et 13 (toilettes) ;

Considérant toutefois que les dérogations sont induites par la configuration d'origine de la bâtisse, que la modification du hall d'entrée nécessiterait des travaux conséquents et porterait atteinte à la typologie de l'immeuble ;

Considérant que les caves au sous-sol sont réparties équitablement entre l'équipement et les logements qui disposent tous d'un local de rangement privatif, que l'équipement dispose en outre de sanitaires pour la patientèle, que les rangements des logements sont assez grands pour y entreposer des vélos ou des poussettes et qu'un accès au local des compteurs est garanti depuis les commerces et les logements, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la porte d'entrée est remplacée conformément aux caractéristiques de la porte d'origine, que cette intervention est bienvenue ;

Considérant que la composition de la vitrine projetée s'inspire celle du PU2006-52 excepté pour la modification de la division inférieure, que le passage de 4 à 3 parties est peu harmonieux ;

Considérant qu'une division en 4 parties (y compris division verticale de l'imposte) présentait en effet une symétrie des ouvrants et s'accordait mieux à la façade en proposant une verticalité plus marquée ;

Considérant de plus que l'allège pourrait être réduite en hauteur et être alignée sur l'ensemble de la façade ;

Considérant qu'il est prévu de poser un cimentage de ton gris pour le parement de la partie droite du rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu de retrouver un même parement pour l'ensemble et de revenir aux caractéristiques d'origine soit des pierres de teinte blanc/blanc cassé (briques blanches des étages) et de décaper les éléments en pierre naturelle ;

Considérant que l'aménagement d'un cabinet médical en façade avant est susceptible d'induire une occultation des vitrages afin de lui conférer l'intimité nécessaire avec la rupture de la connexion avec l'espace public que cela suppose, qu'une révision des aménagements intérieurs en proposant une pièce ne nécessitant pas une occultation de la vitrine serait opportune ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que, bien que l'aménagement d'un cabinet médical ne soulève pas d'objection sur le principe, le projet nécessite des adaptations importantes afin de répondre aux remarques précitées ;

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-91 : démolir le bâtiment en fond de parcelle, changer la destination du rez-de-chaussée de remise à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het slopen van het achtergebouw, het wijzigen van de gelijksvloer van remise naar woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het wijzigen van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras
Rue de l'Eglise Saint-Gilles 20

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Farid Ameziyan
N° dossier : PU2025-91 / 13/AFD/1980114

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025, 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 : Eglise Saint-Gilles, sise Parvis Saint-Gilles 0 ;

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :
Règlement régional d'urbanisme, titre I :
article 6 (lucarne)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :
article 4 (hauteur sous plafond)
article 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, 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 Eglise Saint-Gilles sise Parvis Saint-Gilles 0 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale dans le bâtiment avant avec caves au sous-sol, remise au rez-de-chaussée, mansardes et grenier sous combles, et hangar pour le bâtiment en fond de parcelle ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 05/08/2024 pour :
- Le changement partiel de destination du rez-de-chaussée de remise/hangar en logement et des combles (mansardes et greniers) en logement ;
- la modification du nombre et de la répartition des logements aux étages ;
- le non-respect des normes d'implantation et de gabarit des constructions et d'habitabilité des Titres I et II du RRU ;
- le placement d'une évacuation de chaudière non conforme à l'art. 62 du RCB ;
- la modifications de façade ;
- la modification de volume et la réalisation de travaux structurels (chien assis en versant arrière de la toiture, terrasse en toiture plate d'annexe au 1er étage) ;

Considérant que la demande vise à démolir le bâtiment en fond de parcelle, changer la destination du rez-de-chaussée de remise à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Démolir le bâtiment en fond de parcelle sans reconstruction ;
- Aménager un duplex aux rez-de-chaussée et 1er étage ;
- Aménager un second duplex au 2ème étage et sous combles ;
- Démolir une cheminée ;
- Aménager un escalier et sa trémie dans la pièce arrière entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture (régularisation) ;
- Agrandir l'annexe du rez-de-chaussée (régularisation) ;
- Remplacer la porte de la remise par un châssis tripartite avec soubassement en pierre bleue ;
- Remplacer les châssis et la porte d'entrée de la façade avant (régularisation) ;
- Modifier la corniche de la façade avant (régularisation) ;
- Aménager une terrasse au 1er étage en façade postérieure ;

Considérant qu'aucune réaction n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/05/2025 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 06/06/2025 :

(...)

Le bien fait partie d'un petit ensemble de trois maisons identiques de style néoclassique, dont l'expression architecturale sobre est caractéristique du paysage urbain du 19e siècle et présente dans la quasi-totalité de la rue. La CRMS préconise, à l'occasion de cette rénovation complète du bien, de retrouver la cohérence de cet ensemble. Elle demande à cette fin d'aligner les dimensions de la nouvelle baie du rez-de-chaussée sur celles des baies des nos. 16 et 18, d'aligner la plinthe avec celle des voisins et de remplacer les menuiseries existantes en PVC par des modèles en bois, à division tripartite et profil traditionnel.

Considérant que la démolition du bâtiment en fond de parcelle permet de retrouver un jardin de pleine terre plantée de plus grande ampleur et de dédensifier l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'architecte précise en séance que le demandeur envisage également le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales, que ce dispositif est bienvenu et qu'il y aurait lieu de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant que la division de la maison unifamiliale en deux logements est envisageable sur le principe au vu des superficies disponibles au sein de l'immeuble ;

Considérant que le séjour du duplex inférieur est aménagé au rez-de-chaussée, que les 3 pièces en enfilade d'origine sont retrouvées et le garage en façade avant supprimé ;

Considérant que les photographies jointes au procès-verbal de constat d'infraction laissent apercevoir un plafond mouluré qualitatif dans la pièce avant du rez-de-chaussée qu'il y aurait lieu de restaurer et de maintenir apparent ;

Considérant que ledit séjour présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la baie de la façade arrière a toutefois été agrandie au maximum et que la dérogation est compensée par une hauteur sous plafond et une superficie généreuses ;

Considérant que la petite annexe du rez-de-chaussée construite sans autorisation est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et n'a pas induit de modification du mur de clôture mitoyen contre lequel elle s'implante, que cette construction est dès lors acceptable ;

Considérant que 2 caves de taille très généreuse et un local poubelles commun sont proposés au sous-sol dans le cadre de la division de l'immeuble, qu'un local pour les vélos commun est également projeté dans l'annexe du 1er entresol, que ces aménagements sont bienvenus ;

Considérant qu'il serait opportun de prévoir une rigole le long de la volée d'escalier menant au local vélos pour en faciliter l'accès ;

Considérant qu'au vu de l'absence de décors intérieurs, les cloisonnements projetés au 1er étage afin d'aménager 1 chambre, 1 bureau et 1 salle de bain sont envisageables, que l'agrandissement du bureau afin de pouvoir obtenir 2 chambres conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme serait opportun pour un logement disposant de l'accès à un grand jardin ;

Considérant que le duplex supérieur dispose d'un séjour traversant au 2e étage et de 2 chambres au 3e étage, que les aménagements projetés sont rationnels et fonctionnels ;

Considérant que la hauteur du plafond des 2 chambres a été modifiée de manière à respecter l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,60m) ;

Considérant que la lucarne en versant postérieur de la toiture a été construite sans autorisation entre 1996 et 2004, qu'elle induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur excède les deux-tiers de celle de la façade, que celle-ci vient également rompre la continuité des toitures de la rue de l'Eglise présentant des gabarits semblables ;

Considérant également que la lucarne induit une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond de la chambre qu'elle abrite est de 2,16m, que ladite chambre ne dispose également pas d'un éclairement naturel suffisant en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que cette construction supplémentaire n'améliore pas l'habitabilité de la chambre et qu'une telle augmentation volumétrique n'est pas justifiée ;

Considérant que la terrasse du 1er étage offre des dimensions réduites et n'est pas propice à générer des nuisances ;

Considérant que les châssis en place en façade avant ne respectent pas la forme arrondie des angles supérieurs des baies, que la modification de la division et de la matérialité appauvrit l'aspect architectural de la bâtisse, qu'il conviendrait de retrouver des châssis en bois présentant une division bipartite avec imposte et doubles-cadres en parties fixes tels qu'à l'origine ;

Considérant que le châssis proposé en lieu et place de la porte de garage au rez-de-chaussée présente une intégration peu heureuse, qu'il y aurait lieu, à l'occasion de la transformation du rez-de-chaussée en logement, d'aligner la hauteur de la baie du rez-de-chaussée sur celles des baies des n° 16 et 18, d'aligner la plinthe avec celle des maisons mitoyennes et de prévoir des menuiseries en bois avec des doubles-cadres pour les parties fixes ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée en PVC porte à nouveau atteinte à l'architecture de la façade et qu'il convient à nouveau de revenir à un modèle en bois similaire à celle encore en place au n°18, en alignant l'imposte vitrée avec celle du châssis tripartite ;

Considérant que la simplification du dessin de la corniche est acceptable et que la modification de teinte de la façade de gris à beige clair permet de retrouver une harmonie de l'ensemble de cette série de maisons néoclassiques identiques de la rue ;

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 :

- Agrandir le bureau au 1er étage afin de se rapprocher des 9m² requis par l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour une chambre secondaire ;
- Supprimer la lucarne en versant arrière et revoir les aménagements intérieurs afin de proposer 2 chambres conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis des étages en façade avant (imposte fixe et division inférieure bipartite, bois de teinte blanche ou naturelle, respect du cintrage des baies, doubles-cadres des impostes) ;
- Aligner la hauteur de la baie du rez-de-chaussée sur celles des baies des nos. 16 et 18, aligner la plinthe avec celle des voisins et prévoir des menuiseries en bois avec des doubles-cadres pour les parties fixes ;
- Respecter les caractéristiques d'origine de la porte d'entrée telles que visibles sur la bâtisse voisine sise rue de l'Eglise Saint-Gilles 18, et aligner l'imposte avec le linteau du châssis tripartite ;
- Démolir le bâtiment arrière tel que prévu dans les plans ;
- Préserver et maintenir apparent le plafond mouluré de la pièce avant du rez-de-chaussée ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais

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

La dérogation aux articles 3 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-53 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras
Rue Capouillet 36

Demandeur / Aanvrager : Bernard Loir
N° dossier : PU2025-53 / 13/AFD/1975204

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
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 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 du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire) attenant au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :
- Modifier la baie dans le mur entre le séjour et la cuisine au 1er étage ;
- Placer une gaine d'ascenseur ;
- Construire un escalier en colimaçon et sa trémie pour l'accès au grenier dans les combles ;
- Couvrir la cour anglaise ;
- Remplacer les châssis en façade avant ;
- Aménager une terrasse au 2e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/05/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'un atelier est aménagé dans la pièce arrière du sous-sol, que son utilisation et son appartenance ne sont pas précisées et qu'il y a lieu d'apporter plus d'information à ce sujet ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'il s'agit d'un local technique de stockage pour l'équipement d'intérêt collectif, qu'il y a lieu de le renommer en conséquence ;
Considérant qu'une nouvelle cave est annexée au sous-sol par la couverture de la cour anglaise, que l'ajout de ce volume n'est pas de nature dérogatoire, qu'il n'occasionne qu'une modification minime au niveau de la zone de cours et de jardins ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un ascenseur desservant l'ensemble de l'immeuble au niveau de la cage d'escalier et qu'il s'agit d'une situation existante de fait ayant été réalisée sans qu'une demande de permis d'urbanisme n'ait été introduite au préalable ;

Considérant que cette installation est acceptable car au vu des photographies fournies, cette cage d'ascenseur s'implante dans l'espace vide résultant de la configuration des volées de l'escalier, que sa gaine ne porte pas atteinte à l'escalier et que son positionnement à distance des murs mitoyens permet d'éviter les nuisances sonores et vibratoires par rapport aux propriétés voisines ;

Considérant que la demande vise également à dissocier l'équipement d'intérêt collectif du logement, que pour se faire des cloisonnements résistants au feu sont réalisés au rez-de-chaussée afin de réaliser un compartimentage répondant aux exigences du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant toutefois que les cloisonnements portent atteinte à la qualité patrimoniale du hall d'entrée, que l'accès au local compteurs au sous-sol ne peut se faire que via l'ascenseur et qu'en cas de coupure de courant l'accès n'y est plus possible, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de supprimer le cloisonnement de la cage d'escalier et d'ascenseur, que la mise en place d'une porte vitrée pour l'accès au logement sous l'arche du hall d'entrée permettrait de séparer les deux unités tout en préservant les qualités patrimoniales de l'immeuble ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une porte vitrée présentant des caractéristiques se rapprochant de la première porte d'entrée vitrée de l'immeuble ;

Considérant qu'au niveau du séjour du logement unifamilial au 1er étage, une dérogation liée au manque d'éclairement naturel est présente (art.10 titre II du Règlement Régional d'urbanisme) mais que la situation est tolérable car l'ouverture de la baie entre la cuisine et la salle à manger offre un apport de lumière supplémentaire et que la configuration traversante de l'étage est maintenue ;

Considérant que cette même dérogation est présente au niveau de la chambre à coucher avant du 2e, que la dérogation découle principalement de la configuration des baies d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond généreuse et des dimensions amples ;

Considérant également que les chambres au 3e étage présentent à nouveau un déficit en éclairement naturel, que l'ajout de fenêtres de toiture supplémentaires aux dimensions plus généreuses permet aisément de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme ;

Considérant que de manière générale les interventions structurelles prévues tendent à améliorer l'habitabilité au sein du logement unifamilial et sont par conséquent bienvenues ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2e étage est également bienvenu mais que sa configuration est de nature à engendrer des vues problématiques au regard de la propriété voisine de gauche ;

Considérant dès lors qu'une meilleure configuration pour cette terrasse serait d'observer une distance d'1m90 par rapport à la limite mitoyenne de gauche, de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait ;

Considérant que les traverses des châssis de la façade avant présentent des épaisseurs importantes, que les impostes ne présentent pas de doubles cadres, que les allèges pleines de panneaux de bois moulurés sont absentes des portes-fenêtres du 1er étage, que le cintrage des baies n'est pas respecté et que la teinte blanche d'origine n'a pas été maintenue ;

Considérant que ces modifications sont peu heureuses et qu'il y aurait lieu de respecter strictement les caractéristiques d'origine ;

Considérant que les photographies extérieures fournies à l'appui de la demande laissent apparaitre la présence regrettable d'un dispositif d'aération au niveau de la façade avant, au 1er étage, et que sa suppression en élévation projetée est bienvenue ;

Considérant accessoirement le manque de précision par rapport 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 :

- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les chambres à coucher du 3e étage ;
- Prévoir une distance d'1m90 par rapport à la limite mitoyenne de gauche pour la terrasse à l'arrière du 2e étage, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait ;
- Modifier l'appellation de l'atelier au sous-sol conformément à son usage (stockage) ;
- Respecter strictement les caractéristiques des châssis de la façade avant (teinte blanche, respect du cintrage des baies, épaisseurs des traverses et montants, allèges pleines de la porte-fenêtre,....) ;
- Supprimer le cloisonnement de la cage d'escalier et d'ascenseur et prévoir une porte vitrée pour l'accès au logement sous l'arche du hall d'entrée, présentant des caractéristiques se rapprochant de la première porte d'entrée vitrée de l'immeuble ;
- Préserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs ;
- 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, documents administratifs adaptés en conséquence – formulaire de demande d'avis et fiche descriptive du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente).

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-48 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, modifier le relief du terrain, aménager des terrasses et installer des panneaux solaires / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, het wijzigen van het reliëf van het terrein, het aanlagen van terrassen en het plaatsen van zonnepanelen
Rue Emile Feron 66

Demandeur / Aanvrager : Madame Christel Mercadé Piqueras
N° dossier : PU2025-48 / 13/AFD/1974766

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025, 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 : Maison néoclassique rue Coenraets, 56 ;

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
Article 4 (profondeur de la construction)
Article 6 (hauteur d'une construction)

Considérant que le bien se situe en zone mixte du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis rue Coenraets, 56 ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, modifier le relief du terrain, aménager des terrasses et installer des panneaux solaires et plus précisément :
- Démolir partiellement et reconstruire l'annexe ;
- Reconstruire une partie des planchers du sous-sol et du rez-de-chaussée et le plancher du 3ème étage ;
- Aménager un ascenseur et sa trémie ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Démolir des cheminées ;
- Démolir le W.-C. extérieur ;
- Construire un nouveau volume en sous-sol et en rez-de-chaussée ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;
- Isoler la toiture par l'extérieur ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;

- Placer une descente d'eau pluviale en façade avant ;
- Modifier le relief du sol du jardin et aménager une cour anglaise ;
- Aménager une terrasse au 1er étage sur une partie de la toiture plate de l'annexe ;
- Installer des panneaux solaires sur les toitures des annexes ;
- Installer une pompe à chaleur ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 06/06/2025 :

- *La CRMS se réjouit du projet, qui améliore la façade avant, notamment par la restitution de la corniche en bois et le remplacement des châssis existants, peu qualitatifs (en PVC), par des châssis traditionnels en bois ;*
- *Concernant l'intérieur, qui présente un réel intérêt patrimonial selon le reportage photographique joint au dossier, la CRMS demande de préserver les décors et menuiseries d'origine encore en place ;*
- *Dans ce cadre, l'aménagement d'un local vélo dans le salon situé à l'avant du rez-dechaussée est fortement déconseillé. Les transformations en façade arrière relèvent quant à elles d'un examen urbanistique.*

Considérant que le plancher existant du sous-sol est démoli et reconstruit de 34cm à 64cm plus profond, que cela permet de jouir de locaux avec une meilleure hauteur sous plafond, notamment pour les locaux de l'espace de bien-être au sous-sol arrière ;

Considérant que la modification du relief du sol au niveau du jardin permet l'aménagement d'une cour anglaise permettant audit espace bien-être de bénéficier d'un éclairement naturel et d'un accès depuis le jardin, qu'au vu de la profondeur du jardin cette intervention est acceptable et que la zone de cours et jardins reste conforme à l'article 13 (50% de pleine terre plantée) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la démolition et reconstruction de la partie droite de l'annexe au rez-de-chaussée, bien que dérogeant aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet de rationaliser la façade arrière et ne nécessite pas de modification du mur de clôture mitoyen contre lequel elle s'implante ;

Considérant que l'isolation de la toiture plate de l'annexe et des façades arrière induit également des dérogations auxdits articles, que celles-ci sont toutefois minimes et permettent d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que les photographies du rez-de-chaussée et du 1er étage montre la présence de très nombreux décors remarquables (plafonds et portes richement moulurés, corps de cheminées en marbre, carreaux de ciment dans l'entrée), qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et de les maintenir apparents ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un ascenseur et de sa trémie, que son placement nécessite la découpe d'une partie du plafond mouluré du hall d'entrée du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au vu de la valeur patrimoniale des décors, cette intervention est peu heureuse ;

Considérant que sa suppression ou son déplacement derrière l'arche du côté de la cage d'escalier en adaptant la première volée d'escalier en conséquence permettrait la préservation desdits décors ;

Considérant également que son emplacement contre le mur mitoyen est susceptible d'engendrer des nuisances vibratoires et qu'il y a lieu de le désolidariser de ce dernier ;

Considérant que le passage de la gaine technique dans le hall d'entrée vient porter atteinte aux décors de l'entrée, qu'il convient de la déplacer ;

Considérant que l'aménagement du local vélo dans la pièce avant du rez-de-chaussée porte également atteinte aux décors du hall d'entrée et à la spatialité de la pièce, que son déplacement au sous-sol serait plus opportun ;

Considérant que les cloisonnements de la pièce centrale afin de prévoir une arrière-cuisine se font également au détriment des qualités spatiales de la pièce et qu'il y a lieu de les supprimer ;

Considérant que la réalisation d'un escalier reliant l'annexe au 1er étage permet d'y aménager une salle de bain attenante à la chambre et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en bois blanc conformément à la situation d'origine mais ne présentent pas de double-cadres au niveau de leur imposte ni d'allège pleine en bois mouluré pour le châssis de

la porte-fenêtre donnant sur le balcon du 1er étage, que cela appauvrit l'aspect architectural de la façade et qu'il convient de respecter strictement les caractéristiques d'origine ;

Considérant que le garde-corps métallique actuellement simplifié est remplacé par un garde-corps en fer forgé conforme aux caractéristiques d'origine, que cette intervention est bienvenue ;

Considérant toutefois le dessin sommaire de la corniche ne permettant pas de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant également que le placement d'une descente d'eau en façade avant est peu heureux dès lors qu'aucun interstice n'existe entre les maisons et au vu de la valeur patrimoniale de la façade, qu'il y a lieu de ramener les eaux à l'arrière de la maison ;

Considérant qu'au vu sa configuration enclavée entre un mur de clôture mitoyen de grande hauteur d'une part et l'annexe existante d'autre part, la terrasse aménagée au 1er étage n'impacte pas les propriétés mitoyennes et n'induit pas de vues préjudiciables ;

Considérant que les panneaux solaires placés sur les toitures des annexes profitent de l'exposition sud-est et ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le projet prévoit le placement bienvenu d'une citerne de 5000 litres permettant une nette amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle, qu'il y aurait lieu de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant que la demande prévoit également le placement d'une pompe à chaleur au niveau du sous-sol, que son emplacement dans un volume construit permet d'en éviter les nuisances sonores et vibratoires ;

Considérant que les plans indiquent un arbre mort à abattre, qu'il y aurait lieu de fournir un rapport phytosanitaire en attestant ;

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

- Préserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs (plafonds moulurés, lambris) ;
- Déplacer la gaine technique du hall d'entrée de sorte à ne pas porter atteinte aux décors intérieur ;
- Supprimer le local WC et le local vélo dans la pièce avant et les cloisonnements de la cuisine dans la pièce centrale au rez-de-chaussée ;
- Soit supprimer l'ascenseur, soit le déplacer derrière l'arche du côté de la cage d'escalier et adapter la volée d'escalier en conséquence (1/4 tournant par exemple);
- Dans le cas du maintien de l'ascenseur, le désolidariser du mur mitoyen et prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances sonores et vibratoires ;
- Respecter les caractéristiques d'origine des châssis (double-cadres des parties fixes et allège pleine pour la porte-fenêtre du balcon) et de la corniche en façade avant ;
- Supprimer la descente d'eau pluviale en façade avant ;
- Fournir un rapport phytosanitaire pour l'arbre à abattre ;
- Utiliser la citerne de récupération des eaux pluviales à des fins sanitaires

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 et rapport phytosanitaire).

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-84 : modifier le volume, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, ceux de la zone de cours et jardins et aménager une terrasse sur toiture plate / het wijzigen van het volume, van de gevel, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, het heraanleggen van het gebied voor koeren en tuinen en het aanleggen van een terras op een plat dak
Rue de la Linière 5

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jan Sonsky
N° dossier : PU2025-84 / 13/AFD/1979372

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
- application de la prescription générale 0.6. 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'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I
- article 4 (profondeur de la construction)
- article 6 (toiture d'une construction mitoyenne)
- article 13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
- article 4 (hauteur sous plafond)
- article 8 (WC)
- article 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 du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le volume, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, ceux de la zone de cours et jardins et aménager une terrasse sur toiture plate et plus précisément :
- Rehausser l'annexe arrière ;
- Construire un balcon ;
- Placer un escalier extérieur ;
- Isoler la toiture et un pignon par l'extérieur ;
- Remplacer les menuiseries en façade avant ;

- Aménager des chambres sous combles ;
- Agrandir une baie ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la rehausse de l'annexe vise à augmenter les hauteurs sous plafond de la cuisine et du bureau qu'elle abrite de sorte que ces espaces habitables soient conformes à l'article 4 (hauteurs sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette rehausse engendre une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais qu'elle est réduite et a peu d'incidence sur les parcelles voisines, ce qui la rend acceptable ;

Considérant que l'isolation de la toiture du bâtiment principal, permettant d'en améliorer les performances énergétiques, engendre aussi une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qui est toutefois acceptable en raison de la très faible différence de hauteur entre la situation projetée et légale ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'engendre l'isolation du pignon est acceptable pour les mêmes raisons ;

Considérant que le balcon couvert en façade arrière, accessible depuis le 2e étage, déroge de manière significative aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette nouvelle construction a une incidence sur l'ensoleillement et l'enclavement des parcelles voisines ;

Considérant également la proportion très importante proposée pour la baie de la chambre y donnant accès rompant l'harmonie de la composition de la façade arrière ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de supprimer la couverture du balcon, de limiter sa profondeur à 1m et son emprise à 1,90m des limites mitoyennes afin de diminuer les dérogations précitées et de revoir la composition des baies de la chambre afin de retrouver une proportion plus en adéquation avec les baies de la façade arrière ;

Considérant que la terrasse sur toiture plate accessible depuis le 1er étage bénéficie de la préexistence d'un mur mitoyen de plus de 1m90 de haut qui préserve le n°7 de la rue d'éventuelles vues préjudiciables, qu'elle ne soulève dès lors pas d'objection ;

Considérant que l'aménagement d'une grande terrasse dans la zone de cours et jardins engendre une dérogation à l'article 13 (maintien d'une surface perméable en pleine terre et plantée suffisante), qu'il y a lieu de se conformer audit article pour prévenir les phénomènes d'îlots de chaleur et garantir une bonne gestion des eaux pluviales dans cette zone potentiellement inondable ;

Considérant que l'aménagement d'un bureau au sous-sol déroge à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'il y manque plus d'1m² de superficie nette éclairante, qu'il s'agit toutefois d'une pièce accessoire au grand logement unifamilial, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le WC à l'entresol déroge à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme en raison de sa profondeur de moins d'1m20, qu'il s'agit d'un WC lui aussi accessoire s'ajoutant aux 3 autres WC conformes du logement unifamilial, que la dérogation est donc elle aussi 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 pour sa partie n'offrant pas une hauteur libre minimale de 2m20, qu'il y aurait lieu de revoir la disposition des lavabos de sorte à garantir une hauteur sous plafond de 2m20 à leur abord ;

Considérant que le placement d'un escalier extérieur et les travaux structurels ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant qu'en façade avant, la perte des châssis d'origine aux étages (présentant le même raffinement que la fenêtre subsistant au rez-de-chaussée) est regrettable, que les châssis dessinés en situation projetée s'inspirent des divisions des châssis remplacés mais n'en reproduisent pas assez fidèlement les caractéristiques en ne présentant pas de double cadre aux impostes ni de relief le long des montants pour en affiner l'aspect ;

Considérant que cet éloignement des caractéristiques des châssis d'origine n'est pas acceptable en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol ;

Considérant qu'il y a également lieu de s'inspirer de la façade jumelle et de prévoir une couleur blanche pour les fenêtres et de retrouver l'aspect du bois verni pour la porte d'entrée des logements ;

Considérant que le reportage photo laisse apercevoir la présence d'un arbre à haute tige dans la zone de cours et jardins, qu'il y a lieu de le représenter dans les documents graphiques et de s'assurer de son maintien ;

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

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

- Supprimer la couverture du balcon, limiter sa profondeur à 1m et son emprise à 1,90m des limites mitoyennes et revoir la composition des baies de la chambre afin de retrouver une proportion plus en adéquation avec les baies de la façade arrière ;
- Se conformer à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins ;
- Revoir la disposition des lavabos de la salle de douche sous combles de sorte à garantir une hauteur sous plafond de 2m20 à leur abord ;
- S'inspirer fidèlement des caractéristiques d'origine des châssis en façade (couleur blanche, double cadre aux impostes, relief le long des montants pour en affiner l'aspect) ;
- représenter l'arbre à haute tige présent dans la zone de cours et jardins dans les documents graphiques et s'assurer de son maintien ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et 4, 8 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-148 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume de l'arrière-bâtiment et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume van het achtergebouw en het aanlagen van terrassen
Rue de Rome 31

Demandeur / Aanvrager : Madame Rosa Spaliviero
N° dossier : PU2024-148 / 13/AFD/1951770

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. 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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
- Article 4 (profondeur de la construction) ;
- Article 6 (hauteur de la toiture) ;

Règlement communal sur les Bâtisses :
- Article 62 (chaudières et évacuations des chaudières) ;

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant : caves en sous-sol, 1 appartement par étage du rez-de-chaussée au 2ème étage et 1 duplex au 3ème étage et sous combles ; arrière-bâtiment : bureaux, chambre froide et stockage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements avec travaux structurels et le volume du bâtiment arrière et aménager des terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 17/12/2024 libellé comme suit :

(...)

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-150) visant à changer la destination du bâtiment arrière de bureaux et magasin de stockage à logement avec modification de volume et réalisation de travaux structurels et placer une pompe à chaleur, que la demande a été retirée par le demandeur en date du 23/07/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs et le volume du bâtiment arrière et plus précisément :

- *Supprimer la chambre froide dans la pièce centrale du rez-de-chaussée au profit d'une kitchenette pour le bureau ;*
- *Supprimer un escalier et un mur porteur au rez-de-chaussée ;*
- *Créer de nouvelles ouvertures en façade ;*
- *Construire un escalier extérieur pour accéder au patio, un escalier et sa trémie pour connecter les deux espaces de stockage et un escalier au 1er étage pour lier les bureaux ;*
- *Construire un volume au 1er étage ;*

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/11/2024 (favorable sous conditions) ;

Construction que la construction du volume central au 1er étage permet de liaisonner les espaces de stockage et de bureau à cet étage et d'offrir un usage plus fonctionnel des lieux, que le volume s'aligne à celui du rez-de-chaussée ;

Considérant toutefois que le volume projeté déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et porte de la sorte atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant la prescription 2.5.1 du PRAS 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, que la construction de superficies supplémentaires de bureau y est dès lors contraire ;

Considérant que la création de baies et le placement d'un escalier intérieur à cet étage va également dans le sens d'une amélioration de la liaison entre les différents locaux ;

Considérant que les aménagements extérieurs dérogent à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que moins de la moitié de la zone de cours et jardins est en pleine terre et planté, qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que la configuration de la cour est revue de manière à rationnaliser la circulation, qu'un escalier extérieur plus large est proposé entre le mitoyen de gauche et l'annexe, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'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 :

- *Supprimer le volume projeté au 1er étage ;*
- *Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;*
- *Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour l'aménagement de la zone de cours et jardins ;*

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 20/03/2025, que ce dernier a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume de l'arrière-bâtiment et aménager des terrasses et plus précisément :

- Supprimer la chambre froide de la pièce centrale au rez-de-jardin et y aménager une kitchenette ;
- Supprimer un escalier et un mur porteur au rez-de-chaussée ;
- Modifier les ouvertures en façade ;
- Construire un escalier extérieur et deux escaliers intérieurs et leurs trémies ;
- Couvrir le passage extérieur au 1er étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/05/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la version modifiée du projet répond à l'ensemble des conditions de la commission de concertation précédente, mais qu'une couverture du passage extérieur entre les deux bâtiments au 1er étage est sollicitée ;

Considérant que ladite couverture, bien qu'induisant une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, vient s'implanter contre en mur mitoyen de grande hauteur et n'en nécessite pas de modification ;

Considérant que dès lors qu'il s'agit uniquement de la couverture d'un espace extérieur, *la prescription 2.5.1 du PRAS 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 ne s'applique pas au vu du fait que les superficies construites ne sont pas augmentées ;*

Considérant que la couverture permet de protéger le passage entre les deux bâtiments en cas d'intempéries et est acceptable en ce qu'elle améliore la fonctionnalité des lieux ;

Considérant cependant que l'évacuation de chaudière 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 ;

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 ;

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sont acceptées aux motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-88 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade pour le duplex supérieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken het volume en de gevel voor de bovenste duplexwoning
Rue de la Source 99

Demandeur / Aanvrager : NEXT ! CONSULTING - S.R.L.
N° dossier : PU2025-88 / 13/AFD/1979820

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. 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)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription 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 - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.8 du titre II du RRU (WC)

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 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade pour le duplex supérieur et plus précisément :
- Ouvrir des baies intérieures (murs porteurs) ;
- Modifier des baies en façade arrière ;
- Rehausser l'annexe arrière ;
- Modifier la teinte des châssis ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 ;

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

Considérant que le projet vise à régulariser les aménagements intérieurs du logement supérieur (3e et 4e étages), que ces derniers ont été modifiés lors de l'exécution du permis d'urbanisme PU2017-173, accordé le 19/10/2017 ;

Considérant que les nouveaux aménagements intérieurs sont bienvenus en ce qu'ils permettent la création de 2 chambres supplémentaires au 4e étage et rencontrent ainsi la volonté communale et régionale en matière de création de logements de grande taille permettant d'accueillir des familles avec enfants et que la diversité de typologies de logements est maintenue au sein de l'immeuble ;

Considérant que le logement présente une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'espace du WC ne présente pas une profondeur suffisante (1,10m<1,20m), que la dérogation est toutefois relativement faible et que le logement dispose d'un WC aux dimensions conformes à l'étage supérieur ;

Considérant que le volume arrière abritant la gaine d'ascenseur a été rehaussé en dérogation aux article 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que toutefois la modification du gabarit est peu propice à engendrer des nuisances ou une réduction de la luminosité par rapport aux constructions voisines ;

Considérant également que la rehausse de la gaine est due au fait que l'ascenseur ne dessert plus les logements au niveau des entresols mais permet un accès de plain-pied à ces derniers, que cette modification améliore le confort de l'immeuble ;

Considérant également que la toiture de l'immeuble a été légèrement modifiée en supprimant la partie du faîte résiduelle au-dessus de la toiture plate principale, que cette modification diminue le volume bâti et n'est pas visible depuis la rue et ne soulève dès lors pas d'objection ;

Considérant que les nouveaux aménagements et interventions structurelles tendent à améliorer l'habitabilité au sein du logement et répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le reportage photo fourni laisse apercevoir que la végétalisation extensive de la zone de recul de la terrasse n'a pas été réalisée, qu'il y a lieu de s'en assurer ;

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 Aide Médicale Urgente à condition de :

- Réaliser la toiture végétalisée extensive pour la zone de recul de la terrasse telle que représentée dans les plans

Les dérogations à l'article 8 du titre II et aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.