



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 24 mai 2022  
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 24 mei 2022**

SONT PRESENTS :  
ZIJN AANWEZIG :

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS**

**Présidente/Voorzitster:**

- Mme. Morenville (Présidente de la commission en sa qualité d'Echevine de l'Urbanisme) (sauf points 5 à 7)

**Techniciens/Technici :**

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

**Secrétariat/Secretariaat :**

- M. Poncelet

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

**Urbanisme / Stedenbouw :** Mme Marquézy

**Patrimoine / Erfgoed :** Mme. Kreutz

**BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL :** Mme. Debouche

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

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



## ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2019-25</b> : Démolir et reconstruire l'immeuble n°9 pour aménager partiellement un rez-de-chaussée commercial indépendant et lier le reste de l'immeuble à l'hôtel situé au n°11, et faire des travaux structurels. / Afbreken en heropbouwen van gebouw nr.9 om gedeeltelijk een onafhankelijke commerciële benedenverdieping te scheppen en de rest va het gebouw te verbinden met het hotel op nr.11, en uitvoeren van structurele werkzaamheden. : Esplanade de l'Europe 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Nouhi Aboubakr</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-114</b> : rehausser l'immeuble de 2 étages, modifier le nombre et la répartition des logements et les façades et aménager des terrasses / de verhoging van het gebouw met 2 verdiepingen, het wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen en van de gevels en het inrichting van terrassen : Rue Théodore Verhaegen 62</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Damien Gernay</p>
Point 4. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-319</b> : changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement et y étendre la maison unifamiliale, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et les façades / het wijzigen van een commerciële begane grond tot een woning en het uitbreiden van de eengezinswoning, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevels : Chaussée de Forest 109</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Naz Noreen</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-256</b> : modifier la destination du bureau au 1er étage en logement, la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier la répartition et le nombre de places de parking / het wijzigen van bestemming van bureau van de eerste verdieping tot woning, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de verandering van de inrichting en het aantal der parkeerplaatsen : Rue de Rome 8</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Pierre Maricq</p>
Point 6. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-264</b> : modifier la répartition et le nombre de logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue d'Andenne 23</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Khadija Yechou</p>
Point 7. 11:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-195</b> : changer l'utilisation de commerce / atelier en restaurant avec couverture de cour, ouverture de baies et modifications de façade / wijziging van het gebruik van een winkel/werkplaats in een restaurant met een overkapping van de binnenplaats, opening van baaien en wijziging van de voorgevel : Chaussée d'Alseberg 15</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Al Bakor - S.R.L.</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-48</b> : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs du souplex avec travaux structurels et la façade et aménager une terrasse au rez-de-chaussée / het wijzigen van de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de duplex (0 en -1) met structurele werken en van de gevel en het plaatsen van een terras op de begane grond : Rue de l'Hôtel des Monnaies 57</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Myriam Voz</p>
Point 9. 14:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-341</b> : Modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels (modifier le PU 2020-94) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van een eengezinswoning met structurele werken (het wijzigen van de PU 2020-94) : Avenue du Haut-Pont 7</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Philippe et Madame Claire Bresson</p>



Point 10. 14:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-22</b> : placer des panneaux solaires sur le versant avant de la toiture / het plaatsen van zonnepanelen op de voorste helling van het dak : Rue Antoine Bréart 115  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marjorie Labbé
Point 11. 14:40	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-47</b> : aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble / een terras aanleggen op het platte dak van het gebouw : Rue d'Irlande 1  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Nathalie Gielen



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-25** : Démolir et reconstruire l'immeuble n°9 pour aménager partiellement un rez-de-chaussée commercial indépendant et lier le reste de l'immeuble à l'hôtel situé au n°11, et faire des travaux structurels. / Afbreken en heropbouwen van gebouw nr.9 om gedeeltelijk een onafhankelijke commerciële benedenverdieping te scheppen en de rest va het gebouw te verbinden met het hotel op nr.11, en uitvoeren van structurele werkzaamheden.

**Esplanade de l'Europe 9**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Nouhi Aboubakr  
N° dossier : PU2019-25 / 13/AFD/1700516

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone mixte

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

en liseré de noyau commercial

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, titre I :**

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

**Règlement régional d'urbanisme, titre VI :**

Art.18 (aire de livraison) : non sollicitée

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que le long d'une voirie régionale et zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant que l'immeuble n°9 est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- **N°9** : café-restaurant au rez-de-chaussée et hôtel de 15 chambres aux étages
- **N°11** : hôtel de 19 chambres

Considérant que le bien (n°11) a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-81) portant sur la construction d'un hôtel, que ce permis a été notifié en date du 3/05/2016 ;

Considérant que la version initiale du projet visait à démolir et reconstruire l'immeuble n°9 pour aménager un rez-de-chaussée commercial indépendant et lier le reste de l'immeuble à l'hôtel situé au n°11, faire des travaux structurels et aménager un escalier de secours en intérieur d'îlot ;

Considérant que cette version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 19/11/2019, et libellé comme suit :

(...)

*Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2019 au 28/10/2019, aucune réclamation n'a été introduite ;*

*Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/07/2019 (pas d'objection majeure) ;*



*Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 18/10/2019 (pas d'objection majeure) ;*

### **Europe 9**

*Considérant qu'il s'agit d'un établissement hôtelier (hôtel des voyageurs à l'origine, puis hôtel – restaurant du Métropolitain dans les années 30) ayant subi de nombreuses transformations malheureuses au cours des années, et se trouvant actuellement dans un état de vétusté dû notamment au manque d'entretien ;*

*Considérant qu'une note d'un ingénieur en stabilité est jointe à la demande, que celle-ci atteste que l'état actuel de l'immeuble ne permet pas son utilisation en tant qu'hôtel aux normes actuelles: renforcement des planchers indispensable, façades et fondations insuffisants en cas de renfort des planchers;*

*Considérant cependant que l'option de la démolition/reconstruction n'est pas suffisamment motivée au regard de la politique de préservation patrimoniale et de réutilisation des immeubles existants ;*

*Considérant que le gabarit de ce nouvel immeuble s'inscrit dans les normes du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant que le projet présente une dérogation à l'art. 18 du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme (absence d'aire de livraison hors voirie), que cette dérogation n'est ni sollicitée ni motivée ;*

*Considérant que la façade avant présente une intégration peu satisfaisante au cadre bâti environnant :*

- *traitement de la façade au niveau des matériaux, des pleins et des vides et des articulations ;*
- *proportions par rapport aux immeubles voisins (verticalité de la façade) ;*

*Considérant que les menuiseries présentent une disparité de traitement (divisions et proportions des portes et châssis du rez-de-chaussée, teintes et divisions / proportions des menuiseries entre les deux immeubles), considérant également que les lucarnes présentent une disparité de traitement, perturbant la lecture d'un établissement unique ;*

*Considérant que sur les deux immeubles, le nombre de chambres passe de 37 à 46, dans le respect des prescriptions du PRAS (maximum 50 chambres) ;*

*Considérant toutefois que les aménagements des chambres sont peu qualitatifs (petites chambres étriquées, au niveau de l'angle notamment) ;*

### **Europe 11**

*Considérant que le réaménagement de l'établissement permet d'augmenter le confort de certaines chambres (gain de superficie) ;*

*Considérant accessoirement que la façade n'est pas adaptée en conséquence (maintien du pare-vues sur les balcons) ;*

*Considérant qu'il est prévu de remplacer l'échelle de secours prévue dans le permis d'urbanisme précédent par un escalier de secours « provisoire », que cette modification actée par permis n'a pas de caractère « provisoire » ;*

*Considérant que cet escalier déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la hauteur et la profondeur de construction en intérieur d'îlot ;*

*Considérant que du fait de la liaison des deux immeubles et de la présence d'une cage d'escalier au n°9, une seconde évacuation pourrait être envisagée limitant l'impact en intérieur d'îlot ;*

*Considérant que les enseignes dérogent à l'article 46 A du Règlement communal sur les bâtisses (hauteur et distance par rapport aux mitoyens)*

**AVIS D'UNANIMITÉ DÉFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.**

Considérant qu'une version modifiée de ce projet a été déposée en date du 19/12/2019, du 30/03/2020 et du 30/06/2020 à l'initiative du demandeur en application de l'article 126/1 du Cobat ;

Considérant que la demande modifiée visait à démolir et reconstruire l'immeuble n°9 pour aménager un rez-de-chaussée commercial indépendant et lier le reste de l'immeuble à l'hôtel situé au n°11, placer des enseignes, faire des travaux structurels et aménager un escalier de secours en intérieur d'îlot, que cette deuxième version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 22/09/2020 libellé comme suit :

(...)

*Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020, une réclamation a été introduite portant sur la suppression de logement, en dérogation à la prescription 0.12 du PRAS ;*

*Considérant qu'il n'y a pas de logement en situation légale sur les parcelles ;*

*Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/06/2020 (pas d'objection majeure) ;*

*Considérant que la nouvelle version du projet présente les modifications suivantes :*

- *Réaménagement des chambres : réunion des chambres situées sur l'angle en une chambre double (2 chambre avec salle de bains en commun) ;*
- *Modification des façades de l'immeuble sis 9 esplanade de l'Europe (modification des travées et des baies, modification des lucarnes);*

*Considérant que les modifications intérieures sont minimales ;*

*Considérant que la modification des tailles des baies et de l'ordonnement des travées améliore la verticalité des façades ;*

*Considérant toutefois que le projet manque toujours de cohérence d'ensemble (différence de traitement dans les baies et les lucarnes, châssis, couleurs et matériaux, portes et vitrines peu cohérentes), que le traitement proposé est peu qualitatif ;*



*Considérant qu'aucune modification n'est apportée à l'escalier de secours, à l'aire de livraison ou aux enseignes, qu'aucune précision n'est apportée quant à la démolition de l'immeuble, que les objections y afférentes susmentionnées restent d'application ;*

*Considérant les incohérences du dossier (couleur des châssis bleu selon la note explicative et gris selon la légende des plans, plans peu lisibles, données de l'annexe 1 incomplètes ou erronées, raccords et traitement de lucarnes) ;*

*Considérant en conséquence que les modifications ne sont pas suffisantes pour infléchir l'avis émis précédemment ;*

**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 26/11/2020 ;

Considérant que la demande modifiée visait à démolir et reconstruire l'immeuble n°9 pour aménager un rez-de-chaussée commercial indépendant et lier le reste de l'immeuble à l'hôtel situé au n°11 (soit un hôtel de 42 chambres), placer des enseignes, faire des travaux structurels et aménager des balcons, que cette 3<sup>ème</sup> version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 27/04/2021, libellé comme suit :

*Considérant que la nouvelle version du projet présente les modifications suivantes :*

- *La suppression de l'escalier de secours en façade arrière ;*
- *La modification des façades de l'immeuble sis 9 esplanade de l'Europe : modification du nombre de baies, révision des divisions de certains châssis, suppression d'une lucarne sur 4, suppression des balcons ;*

*Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2021 au 09/04/2021 ;*

*Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/01/2021 (pas d'objection majeure) ;*

*Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 31/03/2021 (pas de remarques à formuler) ;*

*Considérant que 2 rapports d'ingénieurs en stabilité ont été fournis à l'appui du projet modifié afin de justifier la démolition du bâti existant, que ces derniers stipulent que :*

- *Des travaux ont été réalisés dans les années 50 afin de supprimer tous les murs porteurs au sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage, que ceux-ci ont fragilisé le bâtiment par rapport aux tassements différentiels ;*
- *La fondation de l'immeuble est superficielle et peu conséquente, qu'une nappe phréatique est présente au même niveau ;*
- *Que le terrain est de mauvaise qualité au niveau des fondations existantes, qu'il serait impossible de réaliser des travaux de rénovation sans risquer de nouvelles fissures ;*
- *Que les baies du rez-de-chaussée ont été réalisées en poutrelles métalliques reposant sur des trumeaux relativement faibles, sans asselets ;*
- *Que les planchers ne respectent pas les critères actuels de vibration et présentent une déformation ;*
- *Que des fissures sont présentes aux liaisons entre les façades et le mur mitoyen, témoignant d'une tendance au décrochement de la façade avant ;*
- *Qu'au vu de l'humidité importante, le plancher du rez-de-chaussée devrait être remplacé ou renforcé ;*
- *Qu'afin de respecter les critères acoustiques et de sécurité incendie, il y aurait lieu d'envisager le démontage de tous les planchers en bois et leur remplacement par des dalles de béton ;*
- *Que la rénovation nécessiterait des fondations profondes dans la zone dont l'immeuble actuel ne dispose pas ;*
- *Que le bâtiment ne peut être conservé dans le cadre d'une rénovation lourde, les risques de fissuration des murs porteurs voir d'effondrements étant réels ;*

*Considérant cependant que le projet modifié ne rencontre toujours pas les remarques et objections principales formulées précédemment relatives, entre autres, à la cohérence d'ensemble et à la qualité des aménagements intérieurs et du traitement des façades ;*

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

Considérant que, suite à ce nouvel avis défavorable, le demandeur a déposé un 3<sup>e</sup> projet modifié en application de l'article 126/1 du Cobat en date du 28/01/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à démolir et reconstruire l'immeuble n°9 pour aménager partiellement un rez-de-chaussée commercial indépendant et lier le reste de l'immeuble à l'hôtel situé au n°11, et faire des travaux structurels ;

Considérant que la nouvelle version du projet présente les modifications suivantes :



- La modification des façades de l'immeuble sis 9 esplanade de l'Europe : modification du nombre de baies, des proportions de celles-ci, révision des divisions des châssis et placement de balustrades au niveau de certaines baies ;
- Un traitement différent des façades du rez-de-chaussée avec le placement d'une seconde entrée/sortie pour le commerce indépendant, et la suppression d'une autre au niveau de l'espace « petit déjeuner » de l'hôtel ;
- La suppression des lucarnes au niveau de l'immeuble sis 9 esplanade de l'Europe ;
- La modification des enseignes, précédemment dérogatoires, vers des enseignes conformes au Règlement régional d'urbanisme et au Règlement communal sur les bâtisses ;
- Une nouvelle répartition des caves et un nouvel aménagement du rez-de-chaussée ;
- Une configuration différente pour les sanitaires centraux aux étages ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/03/2022 (pas d'objection majeure), mais qui précise également que les remarques de l'avis du 21/01/2021 restent entièrement d'application ;

Considérant que la modification des façades aux étages présente une plus grande cohérence d'ensemble et une meilleure intégration avec le bâti environnant : présence d'une certaine verticalité au niveau des baies, proportion des pleins et des vides, mieux étudiée et recherche de certains alignements ;

Considérant que les châssis seront similaires aux châssis placés pour l'immeuble sis 11 esplanade de l'Europe (suite de l'hôtel), soit des châssis en aluminium ton noir, et les balustrades seront en verre sécurit avec une main courante en acier noir, similaires à celles placées au niveau des balcons de l'immeuble sis 11 esplanade de l'Europe ;

Considérant que le traitement du rez-de-chaussée est plus en adéquation avec celui de l'immeuble sis 11 esplanade de l'Europe : pierre bleue pour l'entièreté du revêtement côté de la rue de l'Argonne (hormis un trumeau) ;

Considérant que la légende indique un traitement en béton cimenté ton gris (8), pour les façades au rez-de-chaussée côté esplanade (n°9 et 11), et le trumeau situé rue de l'Argonne ; que le demandeur précise en séance qu'il s'agit d'une erreur d'annotation, que le rez-de-chaussée est traité entièrement en pierre bleue ;

Considérant que l'ajout d'une deuxième porte d'accès pour le commerce indépendant permet une évacuation plus aisée, et une symétrie en façade avant, et la suppression de la porte d'accès dans l'espace « petit déjeuner » permet de plus grandes facilités d'aménagements, sans nuire à l'évacuation, le hall d'accès étant situé juste à côté ;

Considérant que la suppression des lucarnes répond à une des remarques, formulée précédemment et n'entrave pas l'éclairage naturel des chambres de l'hôtel puisque celle-ci bénéficieront de fenêtres de toiture ;

Considérant que la nouvelle répartition des caves offre une plus grande superficie destinée au stockage du commerce, et prévoit une réserve valise pour l'hôtel ;

Considérant que la superficie commerciale au rez-de-chaussée est réduite (75m<sup>2</sup> vers 63m<sup>2</sup>) afin de créer un espace buffet pour l'espace « petit déjeuner » de l'hôtel, et un espace « réserve valises » est à présent directement accessible, non loin de l'espace « salon-accueil-réception » de l'hôtel ;

Considérant que la nouvelle configuration des sanitaires à tous les étages, situés entre les chambres centrales par rapport à la rue de l'Argonne, est plus équilibrée ;

Considérant que sur les deux immeubles, le nombre de chambres passe de 34 à 39 (dont 5 doubles et 4 chambres PMR dans l'immeuble sis n°9), dans le respect des prescriptions du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 18 du titre VIII du Règlement régional d'urbanisme (absence d'aire de livraison hors voirie), mais que compte tenu de sa situation et des informations reçues en commission de concertation relative au fonctionnement de l'hôtel (2 aires de livraisons en voirie à proximité, taille réduite de la parcelle) cette dérogation est acceptable ;

Considérant que des modifications apparaissent au niveau du n°11 esplanade de l'Europe : enseigne, division des châssis, ... mais considérant que le permis (PU2015-81) n'a pas encore été vérifié, qu'il s'agit dès lors d'une situation de fait pour ce bâtiment ;

Considérant en conclusion que le projet répond globalement aux remarques précédentes ;

Considérant que la suppression de la cloison dans le local vélo permettrait de rendre celui-ci plus confortable et fonctionnel ;

Considérant qu'un commerce indépendant sur l'angle est peu viable vu sa faible taille, qu'il est préférable de l'intégrer au lobby de l'hôtel et d'ouvrir ainsi ce dernier sur le quartier ;





Considérant qu'en application de l'article 100 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et de l'arrêté du gouvernement du 26/9/2013 le projet est soumis aux charges d'urbanisme obligatoires ;

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

- **Prévoir un parement en pierre bleue pour l'ensemble du rez-de-chaussée (côté rue de l'Argonne et côté Esplanade) ;**
- **Supprimer la cloison du local vélos ;**
- **Intégrer le commerce du rez-de-chaussée au lobby de l'hôtel. (Pas de commerce séparé)**

**Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et à l'article 18 du titre VI sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-114** : rehausser l'immeuble de 2 étages, modifier le nombre et la répartition des logements et les façades et aménager des terrasses / de verhoging van het gebouw met 2 verdiepingen, het wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen en van de gevels en het inrichting van terrassen  
**Rue Théodore Verhaegen 62**

Demander / Aanvrager : Monsieur Damien Gernay  
N° dossier : PU2021-114 / 13/AFD/1783771

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

#### **DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme, titre I :**

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.5 (hauteur de la façade avant)

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 le long d'une voirie régionale ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée, 2 logements aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-244) visant à régulariser le 1<sup>er</sup> étage, changer la destination d'un atelier-bureau en logement, aménager une terrasse avec placement d'un pare-vue et régulariser les menuiseries en façade avant, que ce permis a été accordé en date du 03/12/2012 ;

Considérant que la présente demande vise à rehausser l'immeuble de 2 étages, modifier le nombre et la répartition des logements et les façades et aménager des terrasses et plus précisément :

- Rehausser l'immeuble de 2 étages pour y aménager un logement supplémentaire ;
- Aménager une terrasse au 3<sup>e</sup> étage et 2 terrasses au 4<sup>e</sup> étage ;





Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022, 2 réactions ont été introduites portant sur :

- La rénovation bienvenue de l'immeuble et l'utilisation de matériaux contemporains pour autant que le projet s'intègre et que les impacts sur le cadre bâti voisin soient limités ;
- L'inadéquation de l'expression de la rehausse (toiture à versant avec mansarde) avec la typologie de l'immeuble (toiture plate) et l'impact visuel qu'elle engendre depuis l'espace public ;
- L'ombre portée de la volumétrie projetée sur les maisons situées en face dans la même rue ;
- L'absence de sollicitation de l'article 5 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme dans le formulaire d'annexe I ;
- La rehausse de la cheminée située sur le versant côté sud à droite et l'absence d'étude faite afin de maintenir le système de ventilation et l'évacuation de la chaudière des autres logements de l'immeuble ;
- La condamnation du monte-charge de l'immeuble ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/05/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu de la hauteur du bâti existant et des bâtiments mitoyens, une rehausse de l'immeuble est envisageable sur le principe ;

Considérant que la rehausse projetée vise à aménager un logement de grande taille (4 chambres), rencontrant ainsi la politique communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le logement est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, présente des aménagements qualitatifs et des pièces de vie à la superficie, hauteur sous plafond et luminosité généreuses ;

Considérant que la terrasse aménagée au 3<sup>e</sup> étage, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu ;

Considérant que celle-ci s'implante à une distance de 1,90m des limites mitoyennes, qu'elle est toutefois susceptible de par sa position surplombant l'intérieur de l'îlot d'engendrer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines ;

Considérant qu'une augmentation du retrait par rapport aux limites mitoyennes en alignant l'emprise de la terrasse à la largeur de la baie du séjour permettrait de réduire son impact et la dérogation en profondeur tout en conservant un espace praticable confortable ;

Considérant que, bien que conforme à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, la rehausse présente une visibilité non négligeable depuis l'espace public, que la hauteur de la façade rehaussée dépasse celle du profil mitoyen le plus haut, en dérogation à l'article 5 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la matérialité de la rehausse en acier bleu tranche démesurément avec les teintes des immeubles de la rue, que, bien que la typologie du bâti existant permette une expression contemporaine, il y aurait toutefois lieu de s'inspirer des divisions, de la teinte et de la matérialité de la façade existante afin de retrouver une intégration plus harmonieuse ;

Considérant également le caractère monolithique et presque aveugle de la rehausse ;

Considérant enfin le caractère intéressant de la façade existante, qu'un travail de la rehausse sous la forme de volumes à toitures plates permettrait un travail de retrait progressif moins imposant depuis la rue qu'une typologie de toiture à versants telle que proposée ;

Considérant accessoirement que le PU2021-244 visait à mettre en conformité le remplacement des châssis uniquement du 1<sup>er</sup> étage, qu'il y aurait lieu d'introduire une demande visant la mise en conformité des châssis du 2<sup>e</sup> étage également (modification de la teinte et des divisions) ;

Considérant également que la rehausse du corps de cheminée devra se faire dans les règles de l'art, en veillant au prolongement des installations techniques des autres logements de l'immeuble ;

Considérant que l'absence d'information sur l'organisation du rez-de-chaussée et la possibilité d'aménagement d'un local vélos ;

Considérant enfin l'absence d'informations quant au maintien ou non du monte-charge et la pertinence de sa suppression au regard des attentes de la copropriété ;



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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-319** : changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement et y étendre la maison unifamiliale, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et les façades / het wijzigen van een commerciële begane grond tot een woning en het uitbreiden van de eengezinswoning, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevels

**Chaussée de Forest 109**

Demandeur / Aanvrager : Madame Naz Noreen

N° dossier : PU2021-319 / 13/XFD/1823498

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022, 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 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

**DEROGATIONS :**

**Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II**

art. 10 (éclairage naturel)

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

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

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

Considérant que la demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement et y étendre la maison unifamiliale, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et les façades et plus précisément :

- Modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement et l'intégrer à la maison unifamiliale
- Aménager 7 chambres individuelles et des salles de douche
- Ouvrir des baies
- Agrandir les baies du 2° étage (châssis PVC ton blanc)
- Remplacer la porte d'accès au commerce par une fenêtre (PVC ton blanc)
- Remplacer les châssis du rez-de-chaussée
- Ravalement des façades avant et arrière, enduire et peindre en blanc cassé et peindre les corniches en blanc

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022 ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente n'est pas requis pour une maison unifamiliale mais que le demandeur précise en séance que l'immeuble est destiné à de la colocation, que dans ce cas-ci l'avis du Siamu est requis ;



Considérant la situation particulière du bien qui possède 2 façades principales donnant sur des voiries importantes et fortement fréquentées ;

Considérant que la demande vise à étendre la maison unifamiliale au rez-de-chaussée afin d'aménager une maison de 7 chambres et donc de supprimer le commerce ;

Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial côté rue Th. Verhaegen, que le rez-de-chaussée doit dès lors y être prioritairement affecté en commerce (prescription 22 du PRAS) ;

Considérant que ce changement de destination est difficilement acceptable, également pour des raisons d'intimité et de nuisances sonores ;

Considérant effectivement la situation de plain-pied du rez-de-chaussée de la rue Th. Verhaegen, voirie régionale fortement fréquentée et bruyante (circulation automobile, tram et arrêt à proximité) ;

Considérant également que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux, qu'il tend à densifier fortement la capacité de la maison, que la superficie des locaux communs (séjour, salle à manger, cuisine) n'est pas suffisante pour un logement comportant 7 chambres (potentiellement 14 personnes au sein de l'immeuble) et que ces aménagements s'écartent de la notion de logement unifamilial ;

Considérant qu'il y a donc lieu de préserver le caractère unifamilial de la maison aux étages et de maintenir l'affectation de commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise également à modifier les 2 façades principales ;

Considérant la façade située rue Théodore Verhaegen, que la porte du commerce est comblée en partie et transformée en fenêtre, que les baies du 2<sup>e</sup> étage sont agrandies ;

Considérant la façade située chaussée de Forest, que les menuiseries ont remplacées sans respect des caractéristiques d'origine, autant en termes de matériaux que de cintrages, et que des volets ont été placés ;

Considérant également que les châssis existants en PVC blanc et les nouveaux châssis de ton gris coexistent sur les 2 façades et que ce choix ne permet pas d'harmoniser l'esthétique de ces 2 façades ;

Considérant dès lors que ces modifications appauvrissent l'expression de la façade et ne permettent pas de respecter les caractéristiques d'origine ;

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-256** : modifier la destination du bureau au 1er étage en logement, la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier la répartition et le nombre de places de parking / het wijzigen van bestemming van bureau van de eerste verdieping tot woning, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de verandering van de inrichting en het aantal der parkeerplaatsen

**Rue de Rome 8**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Pierre Maricq

N° dossier : PU2021-256 / 13/AFD/1799253

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /



RCU : Règlement communal sur les bâtisses  
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

#### **DEROGATIONS :**

##### **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 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 la situation légale de l'immeuble : bâtiment arrière de 4 logements avec un bureau au premier étage ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du bureau au 1<sup>er</sup> étage en logement, la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier la répartition et le nombre de places de parking et plus précisément :

- Supprimer le bureau du 1<sup>er</sup> étage et y aménager un logement supplémentaire
- Créer une séparation entre la place de parking n°3 et le dégagement au rez-de-chaussée sous forme de paroi coulissante
- Construire un nouveau bloc sanitaire à la place du parking n°2
- Déplacer l'emplacement de parking n°4 dans la cour privative extérieure
- Créer un 5<sup>e</sup> emplacement de parking dans la cour privative extérieure
- Construire une dalle de béton armé pour stabiliser le mur mitoyen arrière (décision judiciaire suite sinistres dus à la construction du métro et immeuble voisin)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/04/2022 (défavorable) ;

Considérant que la demande vise en à régulariser une situation de fait constatée suite à la visite de conformité du PU2000-169 réalisée le 16/03/2021 ;

Considérant que le rapport de visite fait état de plusieurs postes à régulariser en conformité avec le permis d'urbanisme délivré le 22/08/2001 :

- *Dans le duplex (rez-de-chaussée et 1er étage) du bâtiment A, la mezzanine au-dessus de la cuisine a été réalisée alors que le permis prévoit de laisser la hauteur libre entière et identique sur la totalité de la cuisine, et maintenir uniquement le portique de soutien en béton armé ;*
- *Dans le même logement, la zone de recul de la terrasse n'a pas été respectée il y a donc lieu de placer un garde-corps ou un bac à plantes de manière fixe et conformément aux plans du permis ;*
- *Le conduit d'évacuation de fumée de la chaudière du logement duplex (2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages) du bâtiment A n'est pas conforme au Règlement communal sur les bâtisses (article 62 : L'élévation des souches et tuyaux de cheminées au-dessus du toit (mesures prises du côté le plus bas), pour les bâtiments à front de rue et les bâtiments de derrière, doit être au moins de 2,20 m, quand les souches et tuyaux sont placés vers la naissance des versants du toit, et de 1 mètre quand ils sortent du toit par un autre point.) ;*

Considérant également que le changement de destination du bureau en logement est mentionné dans ce rapport de visite et qu'il est stipulé qu'il devra faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les travaux structurels (dalle de béton et épinglage) ne soulèvent pas de remarques mais entraînent une diminution de hauteur sous plafond sur une partie de la cuisine ;

Considérant que la cuisine du duplex au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage a été maintenue sous la dalle de béton et que, malgré le décapage de la chape, la hauteur sous plafond est de 2,01 mètres et qu'elle présente donc toujours une importante dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il convient de garantir la zone de recul de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage par un dispositif fixe comme dessiné sur les plans ;

Considérant que les conduits des évacuations de fumée de la chaudière répondent désormais à l'article 62 du Règlement Communal sur les bâtisses ;



Considérant que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage aménagé en lieu et place du bureau en situation de droit, présente une dérogation à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme pour le salon, que cependant, au vu du reportage photographique intérieur, l'appartement est lumineux et confortable ;

Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente a remis un avis défavorable qu'il motive par le fait que le bâtiment arrière n'est pas accessible aux véhicules du service incendie, que d'autres solutions d'évacuation ne sont pas proposées, que les parois RF ne sont pas précisées, que les plans fournis sont très peu lisibles et que tous les niveaux ne sont pas complètement représentés ;

Considérant effectivement que le projet est difficilement appréhendable dans son ensemble (plans partiels) et que les représentations graphiques sont peu lisibles et confuses, que ceux-ci doivent être clarifiés ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire, en lieu et place du bureau, ne modifie pas le nombre d'entités déjà autorisées dans l'immeuble d'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande vise également à modifier le nombre et la répartition des emplacements de stationnement, que la dernière situation urbanistique légale fait état de 4 places de parking couvertes et que ce permis PU2000-169 conditionne et limite ce nombre d'emplacement ;

Considérant que ce permis ne fait pas état de place dans la cour bien qu'un CU de 1991, suivi d'un permis, affecte cette cour à du stationnement ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser le déplacement de la place n°2 dans la cour privative pour installer un bloc sanitaire au rez-de-chaussée et l'ajout d'un 5<sup>e</sup> emplacement dans cette même cour ;

Considérant qu'aucun stationnement vélos n'est prévu, qu'il y a lieu de réserver ce dernier emplacement à du stationnement vélos et limiter ainsi les nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'avant toute chose, il y a lieu d'adapter le projet afin de rencontrer à tout le moins les impératifs de sécurité du SIAMU ;

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-264** : modifier la répartition et le nombre de logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de inrichting en het aantal der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras

**Rue d'Andenne 23**

Demandeur / Aanvrager : Madame Khadija Yechou

N° dossier : PU2021-264 / 13/AFD/1800491

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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



**DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

**Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II**

art.6 (toiture - hauteur)

art.10 (superficie nette éclairante)

**Règlement communal sur les bâtisses :**

Art 62 : (évacuations)

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 ;

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

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

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

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements
- Aménager 1 logement 1 chambre au rez-de-chaussée
- Aménager un 1 logement 1 chambre au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage avec mezzanine
- Créer des escaliers
- Ouvrir des baies
- Créer une annexe arrière pour accueillir un bloc sanitaire
- Placer une descente d'eau en façade
- Modifier les châssis et la porte d'entrée
- Placer des garde-corps aux fenêtres
- Aménager une terrasse au niveau du jardin

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022 ;

Considérant que la demande vise à diviser une maison de 2 étages et combles en 2 logements d'une chambre, qu'un logement prend place au rez-de-chaussée et qu'un duplex avec mezzanine prend place au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage avec combles ;

Considérant toutefois que l'aménagement de 2 logements implique des modifications volumétriques, que pour pouvoir aménager un logement au rez-de-chaussée, une annexe a été construite afin d'y installer une salle de douche, que cette annexe présente une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette annexe est contraire à la politique de dédensification des intérieurs d'îlots et que l'augmentation volumétrique ne pourrait se justifier que par l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements et non par l'augmentation de la densité des logements ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre en situation de plain-pied avec le rez-de-chaussée n'est pas optimal pour des raisons d'intimité, de vis-à-vis direct avec la rue, de nuisances sonores ou encore visuelles et que l'aménagement du dressing fait perdre le caractère traversant des pièces du rez-de-chaussée ;

Considérant également que les logements présentent des dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant, en outre, que la proposition, augmentant le nombre de logements en réduisant et uniformisant leur taille dans l'immeuble, va à l'encontre de la politique 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 superficies de l'immeuble, la division en deux logements est donc difficilement envisageable ;

Considérant que les menuiseries des châssis en façade à rue ont probablement été remplacées sans l'obtention d'un permis au préalable (châssis en PVC blanc), que des garde-corps ont été placés ainsi qu'une descente d'eau pluviale, que ces modifications appauvrissent la façade ;



Considérant qu'il s'agit d'une descente d'eau pluviale en zinc s'implantant à la limite mitoyenne, que les reliefs de la façade sont peu modifiés mais qu'il n'est pas précisé si les eaux pluviales sont ramenées vers le réseau d'égouttage privé ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée dans la même profondeur que l'annexe et qu'une rehausse mitoyenne est prévue du côté du n°21 de la rue d'Andenne ;

Considérant que des murs qui compartimentent le jardin sont représentés en plan mais qu'ils ne sont pas présents dans les plans de la dernière situation urbanistique légale ;

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

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

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-195** : changer l'utilisation de commerce / atelier en restaurant avec couverture de cour, ouverture de baies et modifications de façade / wijziging van het gebruik van een winkel/werkplaats in een restaurant met een overkapping van de binnenplaats, opening van baaien en wijziging van de voorgevel  
**Chaussée d'Aisemberg 15**

Demandeur / Aanvrager : Al Bakor - S.R.L.  
N° dossier : PU2021-195 / 13/AFD/1791161

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

#### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

#### **DEROGATIONS :**

##### **Règlement régional d'urbanisme – Titre I**

art.4 : (profondeur de la construction)

art.6 : toiture - hauteur)

##### **Règlement communal d'urbanisme zone "Quartier de l'Hôtel de Ville"**

art. 15 : (Généralités)

art. 16 : (Portes)

art. 20 : (Vitrines)

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 : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial dans le bâtiment avant et atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la présente demande (régularisation) ne concerne que le rez-de-chaussée et vise à changer l'utilisation de commerce / atelier en restaurant avec couverture de cour, ouverture de baies et modifications de façade et plus précisément :

- Modifier l'utilisation du rez-de-chaussée avant et arrière, de boulangerie et atelier en restaurant, placer des sanitaires/stockages au sous-sol et une sortie de cheminée non domestique en façade arrière ;
- Couvrir la cour située entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière et modifier le gabarit de la toiture de l'annexe arrière ;
- Agrandir des baies dans des murs porteurs au niveau de la pièce avant et de la pièce située entre la cuisine et le restaurant projeté, et ouvrir une baie dans le mur mitoyen ;
- Modifier la façade avant au rez-de-chaussée (matériaux et teinte du revêtement, divisions, proportions, relief des profils, matériaux et teinte des menuiseries) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/04/2022 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le changement d'utilisation est compatible avec les prescriptions de la zone commerciale (liseré de noyau commercial) et avec le contexte urbanistique (proche d'une zone animée, « la barrière » de Saint-Gilles, et dans la continuité des rez-de-chaussée commerciaux) ;

Considérant nonobstant la situation en zone d'habitation au Plan régional d'affectation du sol et le maintien d'une cohésion sereine avec les habitants ;

Considérant que la capacité d'accueil prévue est de +/-60 personnes, et qu'accessoirement, les heures d'ouvertures sont limitées de 11h à 24h avec une fermeture prévue le lundi ;

Considérant qu'une zone de livraison est existante en face de l'établissement ;

Considérant néanmoins qu'aucune précision n'est apportée en plans par rapport aux emplacements des compteurs (gaz/eau/électricité), que ceux-ci devront rester accessibles 24h/24 par les occupants de l'immeuble ;

Considérant que l'évacuation de la hotte de cuisine respecte l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, et que le moteur de la hotte est interne au bâti (au niveau de la pièce avant), confirmé en séance par le demandeur ;

Considérant que la couverture de la cour implique des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture) ;

Considérant que cette couverture de cour est ancienne et que le gabarit de la toiture du bâtiment arrière a été largement diminué par rapport à la situation légale de 1919 ;

Considérant la situation proche de l'angle de l'îlot, et la présence de nombreuses parcelles avoisinantes entièrement bâties suite à la présence de rez-de-chaussée commerciaux aux alentours ;

Considérant néanmoins qu'un aménagement de toiture végétalisée non praticable serait le bienvenu afin d'améliorer les qualités esthétique, paysagère et environnementale en intérieur d'îlot ;

Considérant de plus que l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme prévoit que les toitures plates de plus de 100m<sup>2</sup> (+/-104m<sup>2</sup> pour le projet) doivent être aménagées en toitures végétalisées ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Considérant que l'ouverture des baies intérieures permet un espace commercial plus aéré et plus fonctionnel ;

Considérant que la baie créée dans le mur mitoyen droit (Alseberg 13) apporte plus de lumière naturelle mais considérant cependant que tous les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du droit des tiers ;

Considérant que les sanitaires au sous-sol sont peu confortables et nécessitent le passage de la clientèle par les communs ;



Considérant que les modifications apportées en façade avant entraînent des dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné : art.15 (nombre de divisions, proportions, relief des profils, matériaux et couleurs), art.16 (porte), art.20 (vitrine commerciale) ;

Considérant que les proportions du soubassement en pierre bleue ont été diminuées, entraînant dès lors une nouvelle proportion pour la vitrine commerciale, et l'absence d'allège pleine pour la porte d'entrée ;

Considérant également que la peinture du soubassement en pierre bleue est contraire à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné, et qu'il y a lieu de nettoyer la pierre bleue ;

Considérant que la modification des châssis (en bois à l'origine), mais modifiés avant la mise en place du RCUZ en 1996 (châssis en aluminium anodisés), améliore la situation précédente par la mise en place de châssis en aluminium de ton gris anthracite, mais reste contraire aux prescriptions du Règlement communal d'urbanisme zoné qui visent le retour aux caractéristiques d'origine ;

Considérant que les briquettes de parement (déjà présentes et peintes lors de l'approbation du RCUZ en 1996), d'une teinte différente des étages, permet de marquer le rez-de-chaussée tout en restant dans une teinte claire en harmonie avec les teintes des constructions avoisinantes ;

Considérant qu'une remise en pristin état des châssis du soupirail est prévue ;

Considérant que la porte d'entrée du logement des étages ne fait pas partie de la demande, celle-ci étant spécifiquement concentrée sur le commerce ;

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:**

- **Prendre les mesures nécessaires pour assurer une bonne isolation phonique et limiter les nuisances sonores et olfactives ;**
- **Préciser l'emplacement des compteurs de gaz/eau/électricité et garantir un accès 24h/24 à ceux-ci par les occupants de l'immeuble ;**
- **Végétaliser les toitures plates non praticables (végétation sans entretien) ;**
- **Prévoir également un retour aux caractéristiques d'origine pour le soubassement pierre bleue (proportions et décapage), pour la porte d'entrée du commerce et la vitrine ;**
- **Prévoir les sanitaires du restaurant au rez-de-chaussée, et les supprimer au sous-sol au profit d'espaces de rangement ;**

**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 du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-48** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs du souplex avec travaux structurels et la façade et aménager une terrasse au rez-de-chaussée / het wijzigen van de inrichting der woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de duplex (0 en -1) met structurele werken en van de gevel en het plaatsen van een terras op de begane grond

**Rue de l'Hôtel des Monnaies 57**

Demandeur / Aanvrager : Madame Myriam Voz

N° dossier : PU2022-48 / 13/XFD/1832860

### **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 : Hôtel Winssinger - 66 RUE DE L'HOTEL DES MONNAIES

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

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

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**

art.13 (maintien d'une surface perméable)

##### **Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II**

art.4 (hauteur sous plafond)

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, ainsi que le long d'une voirie régionale ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs du souplex avec travaux structurels et la façade et aménager une terrasse au rez-de-chaussée et plus précisément :

- Prolonger le logement du souplex à la quasi-totalité du sous-sol ;
- Créer un escalier secondaire privé au logement du rez-de-chaussée pour accéder au sous-sol ;
- Ouvrir des baies ;
- Remplacer les menuiseries des châssis de la façade ;
- Aménager une terrasse au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que le dernier permis octroyé PU1995-57 visait à complètement rénover l'immeuble et à construire une annexe, qu'un avis favorable fut émis à condition de supprimer la chambre située en sous-sol car elle ne rencontrait pas les conditions suffisantes à l'habitation, que cette pièce devait alors être affectée à un local accessoire au logement directement accessible par un escalier privé secondaire située dans la pièce avant ;

Considérant qu'en situation de fait le local accessoire a été affecté à une chambre et que la cave arrière a été intégrée à cette chambre pour y aménager un dressing ;

Considérant que la demande vise donc à prolonger le logement à la quasi-totalité du sous-sol, que les pièces ne répondent toujours pas aux normes d'habitabilité et qu'elles empiètent sur des locaux de rangement pour les logements des étages supérieurs, que la privatisation du sous-sol est trop importante et qu'il n'existe plus que 2 caves privatives pour un immeuble de 4 logements ;

Considérant que l'accès au local compteurs et aux caves se fait par la cage d'escalier commune et qu'un escalier secondaire privé est maintenu mais qu'il ne se situe plus dans la pièce avant mais dans la pièce centrale afin d'accéder au dressing ;

Considérant de plus que la chambre du sous-sol présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) et à l'article 10 (surface éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elle n'est donc toujours pas acceptable ;

Considérant que le dressing en sous-sol présente une hauteur sous-plafond de 2,10 m et déroge donc à la hauteur minimale des locaux non habitables définie par le RRU ;

Considérant également que la chambre du rez-de-chaussée octroyée en 1995 avec une hauteur sous plafond de 2,30 mètres a, en situation de fait, une hauteur sous plafond de 2,22 mètres, que cette dérogation aux normes d'habitabilité actuelles est importante, qu'elle est par conséquent difficilement acceptable et qu'il y a donc lieu de régulariser cette situation ;



Considérant que les châssis et la porte d'entrée ont été remplacés par des châssis en PVC sans l'obtention d'un permis au préalable, que ces châssis ne respectent pas les caractéristiques d'origine en terme de matériaux et de cintrage, que les divisions autorisées par le permis précédent dénaturent également la façade ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée dans le jardin, que la surface de cette terrasse dépasse de 50% de la surface totale du jardin mais qu'elle est constituée d'un plancher de bois ajouré et qu'il ne s'agit donc pas d'une augmentation de la superficie imperméable et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une terrasse au premier étage est représentée sur les documents graphiques, que cet élément ne fait pas l'objet de la demande, mais devra être régularisé par ailleurs ;

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

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-341** : Modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels (modifier le PU 2020-94) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van een eengezinswoning met structurele werken (het wijzigen van de PU 2020-94)

**Avenue du Haut-Pont 7**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Philippe et Madame Claire Bresson  
N° dossier : PU2021-341 / 13/XFD/1826812

#### **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 l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

#### **DEROGATIONS : /**

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

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

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

Considérant que demande vise à Modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels (modifier le PU 2020-94) et plus précisément :



- Modifier l'escalier entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la demande vise à régulariser la situation construite différente du dernier permis octroyé PU 2020-94 pour la maison unifamiliale ;

Considérant que la modification de l'escalier est minime et contribue à améliorer la circulation au sein de la maison, optimisant ainsi son habitabilité ;

Considérant qu'en cours de travaux, il est apparu que le gîtage du plafond de la pièce centrale au 1<sup>er</sup> étage devait être remplacé sur une partie importante et qu'en conséquence, les décors n'ont pas pu être maintenus ; que dès lors, la pose d'un faux-plafond est acceptable ;

Considérant que les autres travaux concernent des éléments d'aménagement intérieur non soumis à permis d'urbanisme et qu'ils sont dès lors acceptables ;

Considérant que le reportage photographique fourni atteste de la préservation générale des décors intérieurs suite aux interventions faites ;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux ;

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:**

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**

Point 10.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2022-22** : placer des panneaux solaires sur le versant avant de la toiture / het plaatsen van zonnepanelen op de voorste helling van het dak  
**Rue Antoine Bréart 115**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Marjorie Labbé  
N° dossier : PU2022-22 / 13/AFD/1830282

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022, 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 : avenue Jef Lambeaux 25

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

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

#### **DEROGATIONS :**

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

Art. 13 (Matériaux de couverture)

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



modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 25 rue Jef Lambeaux ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 2 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-99) visant à modifier le nombre et la répartition des logements avec modification de volume et de façade, création de terrasses et réalisation de travaux structurels ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 01/12/2021, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- Des panneaux solaires ont été placés en versant avant de la toiture, en dérogation à l'article 13 (matériaux de couverture) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la présente demande fait suite à la visite de contrôle et vise à mettre en conformité le placement de panneaux solaires sur le versant avant de la toiture ;

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 25/04/2022 au 09/05/2022, 1 réclamation a été introduite portant sur le non rachat de la mitoyenneté lors de la rehausse de l'immeuble ;

Considérant que cette réclamation sort du cadre de la présente demande et relève du droit des tiers ;

Vu l'absence de remarque formulée par la Commission royale des monuments et des sites ;

Considérant que le placement de panneaux solaires est à destination du logement neuf du 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages octroyé par le PU2018-99, que la note explicative précise que les exigences PEB imposent le placement de 6 panneaux photovoltaïques pour ledit logement ;

Considérant que les panneaux sont placés sur le versant avant afin de bénéficier d'une orientation optimale plein sud, que la configuration en brisis de la toiture permet de limiter sensiblement leur visibilité depuis l'espace public ;

Considérant également que, bien que dérogeant à l'article 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", le matériau et la teinte des panneaux s'intègre de façon satisfaisante au revêtement en zinc anthracite du versant de la toiture ;

Considérant en conclusion que l'impact de la présence des panneaux est limité et ne porte pas atteinte à la cohérence architecturale de l'immeuble, que ceux-ci permettent d'améliorer sensiblement les performances énergétiques du logement ;

Considérant que le rachat de la mitoyenneté n'est pas du ressort de l'urbanisme, que le placement des panneaux solaires n'engendre pas d'impact sur les propriétés voisines ;

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-47** : aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble / een terras aanleggen op het platte dak van het gebouw  
**Rue d'Irlande 1**

Demandeur / Aanvrager : Madame Nathalie Gielen  
N° dossier : PU2022-47 / 13/AFD/1832778

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 2 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**



Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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 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  
 demande de permis portant sur un ensemble urbain du RCUZ "Quartier de l'Hôtel de ville"

#### **DEROGATIONS :**

##### **Règlement régional d'urbanisme, titre I :**

Art.4 (profondeur de la construction)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-73) visant à aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble, que ce permis a été refusé en date 01/03/2016 ;

Considérant que la présente demande vise également à aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 09/05/2022, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'impact visuel et sonore de la terrasse ;
- L'incohérence de la représentation de l'escalier menant à la terrasse entre les plans des étages ;
- L'impact de la surélévation du niveau de la toiture par la pose du revêtement de la terrasse ;
- L'absence d'information quant à l'ancrage des écrans végétaux et l'absence d'écrans végétaux autour de la trappe d'accès vitrée ;
- Les risques d'incendie que pourraient engendrer l'aménagement d'une terrasse en bois et l'absence d'avis du service SIAMU ;

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 qu'il s'agit de modifier en partie le revêtement de la toiture plate au sommet de l'immeuble pour y créer une terrasse, entourée de garde-corps et de bacs plantés ;

Considérant que l'accès à cette terrasse se fait via le lanterneau existant et par un escalier fixe avec rambarde ;

Considérant que l'escalier débouche sur la toiture au niveau de la zone plantée inaccessible, que cette situation induit des vues directes sur la propriété voisine, qu'il y aurait lieu de revoir son implantation au sein du logement concerné (rotation de 90°) afin qu'il débouche sur le passage de la terrasse prévu à cet effet ;

Considérant que, par rapport à la demande précédente, l'emprise de la terrasse a été revue en prévoyant un retrait d'au moins 1,90m par rapport aux façades et à la propriété du n°3 rue d'Irlande et de plus de 4m par rapport à la propriété du n°24 place Louis Morichar ;

Considérant que la distance prévue à l'arrière empêche toute vue plongeante sur les propriétés de l'intérieur de l'îlot ;





Considérant que des bacs à plantes sont prévus vers le n°24 place Louis Morichar et vers l'intérieur de l'îlot, que la note explicative précise que ceux-ci jouent le rôle d'écrans acoustiques afin de limiter les potentielles nuisances sonores liées à l'exploitation de la terrasse, que la réduction de la superficie à 15m<sup>2</sup> (hors chemin d'accès) ne permet pas d'y faire séjourner de nombreuses personnes ;

Considérant que le retrait par rapport aux façades rend la terrasse invisible depuis l'espace public, que son aménagement ne nuit pas à la typologie de l'immeuble ;

Considérant dès lors que, bien qu'engendrant une légère dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, l'impact de l'aménagement projeté est fortement limité ;

Considérant que l'ancrage des garde-corps et bacs à plantes devra se faire dans les règles de l'art ;

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

- **Prendre toutes les mesures nécessaires pour que les éléments constituant la terrasse ne présentent aucun danger pour la sécurité publique en cas de grand vent.**

**La dérogation à l'article 4 du titre I du RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**