

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-37581

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/02/2023

### 7. Dossier PU-37581 - JB

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Monsieur El Hassan ANJOUF</b>
<u>LIEU</u>	<b>PLACE DE LA DUCHESSE DE BRABANT 5</b>
<u>OBJET</u>	ART 126/1 : extension d'une maison de commerce avec un logement aux étages par l'ajout de 2 lucarnes, la régularisation de la couverture de la cour et la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement - En liseré de noyau - Le long d'un espace structurant
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 24/01/2023 au 07/02/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;  
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite, suivant l'art.126/1 du CoBAT, par Monsieur El Hassan ANJOUF: l'extension d'une maison de commerce avec un logement aux étages par l'ajout de 2 lucarnes, la régularisation de la couverture de la cour et la modification de la façade avant modifiant la demande initiale portant sur la transformation d'une maison de commerce avec un logement aux étages et son extension par l'ajout de 2 lucarnes, le réaménagement des étages en 3 logements, la régularisation de la couverture de la cour ainsi que la modification de la façade avant, Place de la Duchesse de Brabant 5 ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/03/2021 au 07/04/2021 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Considérant qu'**aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique;

Vu l'avis FAVORABLE CONDITIONNE de la commission de concertation en date du 27/04/2021 sur la demande initiale portant sur : « la transformation d'une maison de commerce avec un logement aux étages et son extension par l'ajout de 2 lucarnes, le réaménagement des étages en 3 logements, la régularisation de la couverture de la cour ainsi que la modification de la façade avant » et dont la teneur suit :

*Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 15/01/2021;*

*Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013;*

*Considérant que la situation légale du bien présente un ensemble qui se compose d'une maison de commerce avec un logement aux étages (R+2+T) et d'un bâtiment arrière destiné à la fonction dépôt (R+1); que l'ensemble a une superficie totale de 530m<sup>2</sup> dont 299m<sup>2</sup> alloués à l'habitation et 230m<sup>2</sup> au commerce/dépôt; que le bien dispose également d'une cour de +/- 20m<sup>2</sup>;*

*Considérant que la demande porte sur la transformation et l'extension du bâtiment par l'ajout de 2 lucarnes, le réaménagement des étages en 3 logements et la régularisation de la couverture de la cour; que l'ensemble dispose d'une superficie de 563m<sup>2</sup> après les travaux, ce qui représente une augmentation de 33m<sup>2</sup>;*

*Considérant que les lucarnes proposées respectent les dimensions autorisées par l'article 6 du Titre I du RRU; que la lucarne en façade avant est néanmoins fort présente et peu en harmonie avec la façade existante en raison de sa taille et de son placement dans le même plan que la façade; qu'il est dès lors souhaitable d'en réduire la taille et de la placer un peu en retrait par rapport au plan de façade; Considérant que la fermeture de la cour déroge à l'article 4 du Titre I du RRU; que l'intervention ne modifie pas de manière significative la volumétrie générale du bâtiment et que l'impact par rapport au voisinage est donc négligeable; que l'occupation totale du terrain au niveau du rez-de-chaussée est envisageable en liseré de noyau commercial; que la dérogation est par conséquent acceptable; Considérant par contre, qu'une telle surface en intérieur d'îlot devrait impérativement tenir compte des qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et de la perméabilité du sol comme le prévoit le RRU et la prescription 0.6 du PRAS visant à l'amélioration des intérieurs d'îlot; qu'il y a lieu d'améliorer la situation à ce sujet en prévoyant des toitures végétalisées (de min 10 cm de terre) au niveau des toitures plates ;*

*Considérant que la maison unifamiliale, située au niveau des étages et des combles, a été transformée en 3 logements 1-chambre;*

*Considérant cependant que les pièces ne répondent pas toutes à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel et que les logements ne disposent pas d'un espace destiné au rangement au sein de logement; que la création d'un logement indépendant sous-combles n'est pas optimal;*

*Considérant que les logements ne bénéficient pas d'un espace extérieur; qu'il est regrettable que le projet n'accorde pas plus d'attention à la création d'espaces extérieurs de qualité alors qu'ils contribuent à améliorer considérablement la qualité de vie; qu'il y a lieu de prévoir un espace extérieur pour chaque logement;*

*Considérant que le projet n'offre pas de mixité dans la taille des logements en ne prévoyant que des appartements 1-chambre; que cette proposition ne permet donc pas de rencontrer la politique*

communale et régionale visant à préserver et à créer des logements aptes à accueillir des familles avec enfants; qu'il y a par conséquent lieu de prévoir au moins 1 appartement de 3 chambres ou plus; Considérant que les plans reprennent, au sous-sol, l'aménagement de 6 caves dont 3 privatives, ce qui correspond au nombre d'unités de logement; que les plans du sous-sol reprennent également un local vélos et un local poubelles de 2m<sup>2</sup>; que cette proposition est peu réaliste et praticable, tant pour l'acheminement des vélos (escaliers, portes, tournants,...) que pour la dimension du local poubelles; que le projet ne prévoit pas de local pour le rangement du matériel de nettoyage; que le projet ne répond donc pas aux articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU; que le projet ne prévoit pas d'emplacements de stationnement pour les 3 logements et ne propose pas de compenser ce manque; qu'il est dès lors nécessaire de prévoir un espace facilement accessible (au rez) et suffisamment grand pour les vélos et les poussettes (min. +/- 8m<sup>2</sup>) et d'augmenter le local poubelles au sous-sol;

Considérant que les remarques reprises ci-dessus démontrent que la qualité générale des logements n'est pas optimale; que cela est principalement dû à une densité excessive et à la division en 3 unités de logement; qu'il y a lieu de limiter le nombre de logements à 2 unités et d'adapter les logements conformément aux prescriptions de Titre II du RRU;

Considérant qu'il s'agit de la transformation d'un commerce d'alimentation générale déjà présent dans le bâtiment; que le commerce dispose d'une superficie totale de 250m<sup>2</sup> après travaux, dont 204m<sup>2</sup> au niveau du rez-de-chaussée et 46m<sup>2</sup> au +1 du bâtiment arrière;

Considérant que le rez-de-chaussée, actuellement divisé en plusieurs locaux, est transformé en un seul grand espace par la suppression des murs, le déplacement de l'escalier et la fermeture de la cour; que le projet prévoit également un accès propre à l'activité; que ces interventions permettent d'améliorer le fonctionnement de cette activité;

Considérant que la note explicative mentionne que le commerce ne génère aucune nuisance pour les voisins et qu'il n'augmente pas la circulation automobile étant donné que le commerce est un commerce de proximité destiné aux habitants du quartier;

Considérant cependant, que l'aménagement du rez-de-chaussée ne prévoit pas d'équipements (stockage, zone de déchets, sanitaires, etc.); que de tels équipements sont pourtant indispensables pour ce type d'activité; qu'il est dès lors nécessaire de les prévoir (+ contrat avec Bruxelles Propreté, etc.);

Considérant que la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) est d'application; que le projet répond aux conditions générales reprises sous l'article 2.5 du PRAS en se situant en liséré de noyau commercial; que la nature de l'activité est compatible avec l'habitation et la continuité du logement est assurée;

Considérant que la fonction de la salle polyvalente au +1 du bâtiment arrière n'est pas expliquée; qu'il convient de clarifier la situation; que cet espace doit soit être relié à l'activité tout en respectant l'intimité du logement au +1, soit être relié au logement au +1; que cette pièce ne peut en aucun cas être utilisée comme pièce habitable;

Considérant que la demande porte également sur la modification de la façade avant; que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et qu'une attention particulière doit y être apportée aux façades;

Considérant que la devanture est remplacée par une porte d'entrée et une devanture plus petite en bois; que le plan du rez-de-chaussée n'est cependant pas très détaillé et le revêtement n'est pas précisé; que les adaptations de dimensions et de typologie ne sont pas basées sur le caractère existant de la façade, ce qui donne pour résultat un ensemble assez incohérent; que selon les photos reprises dans le dossier, un étalage pour fruits et légumes est actuellement installé à l'extérieur devant la façade; que si celui-ci est réinstallé, il est nécessaire d'en tenir compte; qu'un plan plus détaillé doit être fourni, ainsi qu'une nouvelle proposition de façade au niveau du rez-de-chaussée, en harmonie avec la typologie de la façade existante et en optant pour des matériaux durables (menuiseries en bois au niveau du rez-de-chaussée,...);

Considérant que les enseignes existantes sont maintenues et placées entre autres au-dessus de la porte d'entrée des logements; que cela peut prêter à confusion; qu'il est souhaitable d'adapter et de déplacer ces enseignes;

Considérant que les photos montrent que la façade est en mauvais état (corniche, fissures dans la façade avant, ...); qu'il est donc nécessaire de rénover la façade en maintenant les éléments d'origine; que si les briquettes sont enlevées, il est souhaitable de les remplacer par un enduit lisse de couleur claire;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet;

#### Article 1

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME sur le projet à condition** de mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du **15/01/2021** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- réduire la taille de la lucarne en façade avant et son impact en la plaçant un peu en retrait par rapport au plan de façade
- limiter le nombre de logements à 2 logements et adapter les logements conformément aux prescriptions de Titre II du RRU
- prévoir au moins 1 logement de 3 chambres ou plus
- prévoir pour chaque logement une terrasse en lien avec le séjour (avec suffisamment d'espace pour y placer une table et des chaises);
- prévoir un local vélos/poussettes facilement accessible (au rez) de minimum +/- 8m<sup>2</sup> et agrandir le local poubelles au sous-sol
- prévoir des toitures végétalisées (min 10 cm de terre) au niveau des toitures plates afin de mieux répondre au RRU et à la prescription 0.6 du PRAS
- prévoir des équipements (stockage, zone de déchets, sanitaires, etc) pour assurer le bon fonctionnement du commerce
- clarifier le fonctionnement de l'espace polyvalent (cette pièce doit être soit reliée à l'activité tout en respectant l'intimité du logement au +1, soit être reliée au logement au +1. Cette pièce ne peut être utilisée comme pièce habitable)
- fournir un plan de façade plus détaillé, ainsi qu'une nouvelle proposition de façade au niveau du rez-de-chaussée en harmonie avec la typologie de la façade existante et en optant pour des matériaux durables
- adapter et déplacer les enseignes (se limitant à la partie commerciale)
- corriger la coupe au niveau de l'escalier au -1 (ne correspond pas au plan).

#### Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeurs, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)
- rénover la façade en maintenant les éléments d'origine (corniche,...). Si les briquettes sont enlevées, il est souhaitable de les remplacer par un enduit lisse de couleur claire.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestres et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 - profondeur

Titre II, art.10 – éclairage naturel

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **20/12/2022** ;  
Considérant que l'art.126/1 du CoBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en : « l'extension d'une maison de commerce avec un logement aux étages par l'ajout de 2 lucarnes, la régularisation de la couverture de la cour et la modification de la façade avant » ;

Considérant que la nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 24/01/2023 au 07/02/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la nouvelle demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

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

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II, art.10 (éclairage intérieur) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 20/10/2022 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la couverture de la cour ;

Considérant que la couverture de la cour déroge à l'article 4 du Titre I du RRU; que l'intervention ne modifie pas de manière significative la volumétrie générale du bâtiment et que l'impact par rapport au voisinage est donc négligeable; que l'occupation totale du terrain au niveau du rez-de-chaussée est envisageable en liseré de noyau commercial; que la dérogation est par conséquent acceptable; Considérant par contre, qu'une telle surface en intérieur d'îlot devrait impérativement tenir compte des qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et de la perméabilité du sol comme le prévoit le RRU et la prescription 0.6 du PRAS visant à l'amélioration des intérieurs d'îlot; que le projet prévoit la végétalisation partielle des toitures plates autour de la terrasse du logement prévu aux étages, ce qui n'est pas suffisant ; qu'il y a dès lors lieu d'aménager toutes les toitures plates autour de la terrasse en toiture végétale ;

Considérant que la demande prévoit l'ajout de 2 lucarnes en toiture (une à l'avant, une à l'arrière) ; que celles-ci ne dérogent pas au Titre I du RRU ; que par rapport au projet initial, la lucarne à rue est implantée plus haut, est réduite en hauteur mais pas en largeur ; qu'elle pose toujours un problème d'intégration par rapport à la façade néoclassique ; que celle-ci se trouve en ZICHEE ;

Considérant, en outre, que ces lucarnes sont prévues pour éclairer un grenier et non des chambres ; Considérant que sans l'ajout de lucarnes, les 2 pièces en toiture pourraient servir de chambres tout en répondant au Titre II du RRU ;

Considérant que l'ajout d'une lucarne à l'arrière serait cependant plus acceptable car n'impacterait pas la façade à rue et son volume ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir la lucarne additionnelle uniquement à l'arrière ;

Considérant que la demande porte sur l'extension et la transformation d'un commerce d'alimentation générale déjà présent dans le bâtiment; que le commerce dispose d'une superficie totale de 250m<sup>2</sup> après travaux, dont 204m<sup>2</sup> au niveau du rez-de-chaussée et 40m<sup>2</sup> au +1 du bâtiment arrière; Considérant que la note explicative mentionne que le commerce ne génère aucune nuisance pour les voisins et qu'il n'augmente pas la circulation automobile étant donné que le commerce est un commerce de proximité destiné aux habitants du quartier;

Considérant que la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) est d'application; que le projet répond aux conditions générales reprises sous l'article 2.5 du PRAS en se situant en liséré de noyau commercial; que la nature de l'activité est compatible avec l'habitation et la continuité du logement est assurée;

Considérant que l'aménagement projeté du commerce reprend les équipements demandés par la commission de concertation du 27/04/2021 (stockage, zone de déchets, sanitaires) et ne prévoit plus d'espace polyvalent, ce qui est positif ;

Considérant, toutefois, que le projet prévoit un accès via la toiture plate du logement vers un espace de stockage de +/- 30m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière ; que cette proposition fragmente le bâtiment en intérieur d'îlot et limite la faisabilité de réalisation d'une toiture végétale complète au 1<sup>er</sup> étage ; que ceci limite aussi toute extension future du commerce ; que l'aménagement du bâtiment arrière ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a dès lors lieu de préserver un espace lié au commerce au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment en intérieur d'îlot ;

Considérant que la suppression du hall d'entrée commun engendre la perte d'un espace de rangement important et aisément accessible pour le logement ; qu'il serait plus acceptable de prévoir un espace de rangement, par exemple pour les vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble, dans la continuité du hall d'entrée ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un espace de rangement au rez-de-chaussée pour le logement ;

Considérant que l'aménagement projeté des étages de l'immeuble avant comprend un triplex unifamilial 5ch ; que ce choix répond aux politiques communales et régionales visant le maintien et la création de logement adaptés aux grandes familles ;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'aménagement de ce logement comprend 1 séjour de 20m<sup>2</sup> communiquant avec une salle à manger de 9,8m<sup>2</sup> à l'avant et une chambre de 20m<sup>2</sup> et une cuisine de 10m<sup>2</sup> à l'arrière, 4 autres chambres au 2<sup>e</sup> étage et 1 grenier en toiture ; que le 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage comprennent tous deux une salle de bains centrale dans la continuité de l'escalier ;

Considérant que les chambres dérogent légèrement à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ; qu'il s'agit néanmoins d'un logement existant ; que la modification des façades serait regrettable d'un point de vue patrimonial ;

Considérant qu'au vu du nombre de chambres il conviendrait d'étendre les pièces de vie sur tout le premier étage ;

Considérant que la situation de la chambre de 20m<sup>2</sup> à côté de la cuisine n'est pas idéale pour des raisons de confort au quotidien (bruits, odeurs, ...) ; qu'il y a dès lors lieu d'étendre les pièces de vie à l'ensemble du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que l'accès prévu pour la terrasse du logement demande de marcher sur la toiture plate qui n'est pas sécurisée par un garde-corps ; que ce choix n'est pas logique et est même dangereux ; qu'il y a dès lors lieu d'abaisser la baie centrale au niveau de la terrasse qui doit être complètement sécurisée ;

Considérant que les baies d'accès à la toiture plate ne sont pas souhaitées vu les besoins de réalisation d'une toiture végétale et posent aussi des problèmes de sécurité vu l'impossibilité de rehausser les murs mitoyens sans dérogs ; qu'il y a dès lors lieu de relever l'allège des baies d'accès à la toiture plate ;

Considérant qu'en façade arrière du bâtiment avant, la baie centrale du 2<sup>e</sup> étage est abaissée au même niveau que le plancher sans raison apparente ; qu'il s'agit probablement d'une erreur de dessin ; que dans tous les cas l'abaissement de cette baie n'est pas souhaitable afin de préserver la cohérence architecturale de la façade arrière ; que les garde-corps de cette façade arrière sont toujours présent au 2<sup>e</sup> étage ; qu'il y a dès lors lieu de préserver le niveau actuel des baies du 2<sup>e</sup> étage et de préserver les garde-corps existants ;

Considérant qu'une baie supplémentaire est créée en façade arrière au 2<sup>e</sup> étage ; que ces proportions sont cohérentes avec la façade d'origine et permettent l'augmentation de l'éclairage naturel d'une des chambres ; que cette modification est dès lors acceptable ;

Considérant que les enseignes existantes sont maintenues et placées entre autres au-dessus de la porte d'entrée des logements ; que cela peut prêter à confusion ; qu'il est souhaitable d'adapter et de déplacer ces enseignes ;

Considérant que les photos montrent que la façade est en mauvais état (corniche, fissures dans la façade avant, ...) ; qu'il est donc nécessaire de rénover la façade en maintenant les éléments d'origine ; que si les briquettes sont enlevées, il est souhaitable de les remplacer par un enduit lisse de couleur claire ;

Considérant que des nouveaux châssis en PVC imitation bois ont été placés aux étages ; que ceux-ci s'intègrent à la façade ; qu'il serait regrettable pour des raisons de durabilité de les remplacer ; qu'ils peuvent dès lors être préservés jusqu'à obsolescence ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant la présence d'une espèce d'oiseaux à proximité du site (Martinet noir) ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la modification des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/10/2022 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Au 1er étage, aménager toutes les toitures plates autour de la terrasse en toiture végétale de +/- 10 d'épaisseur sans rehaussement des murs mitoyens et supprimer les accès vers la toiture plate du projet
- Prévoir la lucarne additionnelle uniquement à l'arrière. La lucarne existante à l'avant peut-être préservée

- Préserver un espace lié au commerce au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment en intérieur d'îlot
- Prévoir un espace de rangement au rez-de-chaussée pour le logement
- Etendre les pièces de vie à l'ensemble du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment avant
- En façade arrière, abaisser la baie centrale au niveau de la terrasse qui doit être complètement sécurisée
- En façade arrière, relever l'allège des baies d'accès à la toiture plate pour empêcher son accès à toutes autres raisons que son entretien
- Préserver le niveau actuel des baies existante au 2<sup>e</sup> étage et de préserver les garde-corps existants
- Prévoir une enseigne en lettrage découpé de teinte sobre et aligner celle-ci à la porte d'entrée du commerce et sa vitrine
- Indiquer des châssis en bois - peints en blanc - sur plans aux étages tout en revoyant la hauteur de l'imposte du 2<sup>e</sup> étage pour qu'elle soit identique à celle du 1<sup>er</sup> étage

## Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...)
- Rénover la façade en maintenant les éléments d'origine (corniche,...). Si les briquettes sont enlevées, il est souhaitable de les remplacer par un enduit lisse de couleur claire.
- Les châssis en PVC imitation bois, aux étages, peuvent être conservés jusqu'au prochain remplacement

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

*La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre I, art. 4 – profondeur*

*Titre II, art.10 – éclairage naturel*

*est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE