



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 16 avril 2024**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 16 april 2024**

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

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

**Présidente/De Voorzitster:**

- Mme. Morenville (Présidente de la commission en sa qualité d'Echevine de l'Urbanisme)

**Techniciens/Technici :**

- Mme. Frère,
- M. De Blicq

**Secrétariat/secretariaat :**

- M. Duchene

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

**Urbanisme / Stedenbouw :** Mme Marquezy

**Patrimoine / Erfgoed :** /

**BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL :** M. Moeneclaeys

**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>PU2023-214</b> : modifier le volume de la façade arrière du logement au 6ème étage / het wijzigen het volume van de achtergevel van de woning op de 6e verdieping : Avenue Paul-Henri Spaak 23</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Olivier Luyckx</p>
Point 3. 09:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-7</b> : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à commerce de service et l'étendre au sous-sol, la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager des terrasses et placer des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van een roerende goederenzaak naar een dienstverlenende zaak en het uitbreiden naar de kelder, het wijzigen van de verdeling van de woning, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van warmtepompen en fotovoltaïsche panelen : Rue Jourdan 163</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : DAITENTE (Monsieur Alexandre Crosby)</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-261</b> : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade avant au rez-de-chaussée et placer une hotte non domestique et une tente solaire / het verandering van het gebruik van de begane grond van commerce naar restaurant, het wijzigen van het volume, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de voorgevel aan de begane grond, en het plaatsen van een niet huishoudelijke afzuigkap en een zonnentent : Chaussée de Waterloo 214</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Stéphane MAIL-FOUILLEUL 07/02/2023</p>
Point 5. 10:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-262</b> : modifier la façade, placer une enseigne et réaménager la zone de recul / het wijzigen van de gevel en het plaatsen van een uithangbord en de wijziging van de inrichtingen van de achteruitbouwstrook : Chaussée de Charleroi 17</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMO HOTEL BCC - S.A. (Monsieur Marc Wouters)</p>
Point 6. 11:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-35</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager deux terrasses, un bassin et deux escaliers extérieurs (permis modificatif du PU2021-210) / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en het uitvoeren van twee terrassen, een bekken en twee buitentrappen (wijzigingsvergunning van PU2021-210) : Avenue du Parc 27A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Pieter De Walsche</p>
Point 7. 11:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-167</b> : modifier les façades de l'immeuble (du rez-de-chaussée jusqu'au 5e étage) / het wijzigen van de gevels van het gebouw (van de begane grond tot de 5de verdieping) : Rue d'Ecosse 3</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : L-SPHERE CORPORATE - S.R.L.</p>
Point 8. 13:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-22</b> : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager une terrasse et ajouter 1 lucarne / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke</p>



	<p>inrichtingen met structurele werken, het volume, de inrichting van een terras en 1 dakkapel toevoegen : Rue de la Victoire 115</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur François La Haye</p>
Point 9. 13:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-161</b> : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en petite restauration (snack), les aménagements intérieurs et le volume / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van handel tot kleine restauratie (snack), van de binnen ruimtelijke inrichtingen, van het volume : Chaussée de Waterloo 274</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Muhammed Aslan</p>
Point 10. 14:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-207</b> : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en garage privatif destiné aux logements et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond tot een garage voor de woningen en de wijziging van de voorgevel : Rue de la Victoire 56</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ATRADEX - S.A. (Monsieur Jerry Becker)</p>
Point 11. 14:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-225</b> : modifier les aménagements intérieurs du logement du rez-de-chaussée et 1er étage avec réalisation de travaux structurels, modification de la façade et du volume / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de woning van de begane grond en de eerste verdieping met structurele werken, wijziging van het volume en de gevel : Rue Alfred Cluysenaar 43</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Cyrille Lebeau</p>
Point 12. 15:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-24</b> : étendre le logement du 3e étage aux combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, créer une lucarne et aménager une terrasse / het uitbreiden van de woning op de 3de verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het creëren van een dakkapel en het aanleggen van een terras : Rue Coenraets 81</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jean-Pierre Bertrand</p>
Point 13. 15:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-19</b> : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial à logement (studio), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond naar woning (studio), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue d'Andenne 24</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : DV COMPANY - S.A. (Monsieur Denis VANDAMME)</p>
Point 14. 15:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-131</b> : étendre le logement supérieur aux mansardes, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het spreiden van de bovenste woning naar de zolderverdieping, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue Moris 64</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Véronique Kun de Kozma</p> <p>10/10/2023</p>
Point 15. 16:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-31</b> : modifier la façade avant au rez-de-chaussée / het wijzigen van de gevel van de begane grond : Rue du Lycée 27</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Guy Cauwenberghs</p>



Point 16. 16:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-248</b> : modifier le relief du terrain, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse (permis modificatif du PU2021-20) / het wijzigen van het bodemrelief, het volume en de binneninrichtingen met structurele werken en het aanleggen van een terras : Avenue de la Jonction 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Louis AMORY</p>
Point 17.	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-245</b> : modifier les façades et les aménagements intérieurs avec travaux structurels (permis modificatif) / het wijzigen van de gevels en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken (wijzigingsvergunning) : Rue Garibaldi 85</p> <p>Report d'avis du 02/04/2024</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente



Point 2.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-214** : modifier le volume de la façade arrière du logement au 6ème étage / het wijzigen het volume van de achtergevel van de woning op de 6e verdieping  
**Avenue Paul-Henri Spaak 23**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Olivier Luyckx  
 N° dossier : PU2023-214 / 13/AFD/1918089

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins de Saint-Gilles :  
 0 lettre(s)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2024 au 04/04/2023, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins d'Anderlecht :  
 0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone administrative

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme d'Anderlecht

Zone de protection : /

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

**DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- o commerce au rez-de-chaussée avec un logement pour le concierge ;
- o 1 bureau et 2 appartements à l'entresol ;
- o 2 appartements par étage du 1<sup>er</sup> étage au 7<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande ne concerne que le logement gauche boîte 6 au 6<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume de la façade arrière du logement au 6ème étage et plus précisément :

- Agrandir légèrement et refermer le balcon couvert en façade arrière ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée à Saint-Gilles du 18/03/2024 au 01/04/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée à Anderlecht du 21/03/2024 au 04/04/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la façade arrière diffère de la situation de droit sur de nombreux points (forme du balcon, hauteur des baies, ...), que le permis de 1959 n'a probablement pas été réalisé comme prévu et que ces modifications semblent dater de la construction du bien ;



Considérant que le permis de construction de l'immeuble de 1959 prévoyait des balcons de forme courbe mais qu'il apparaît qu'ils ont été construits de forme rectangulaire sur tous les niveaux et qu'ils sont visibles sur les images satellites datant des années 1970 ;

Considérant que la fermeture de ce balcon induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant cette dérogation est minime et n'est pas de nature à impacter les autres logements de l'immeuble ;

Considérant que la fermeture du balcon a permis d'agrandir la cuisine tout en maintenant un éclairage naturel généreux, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

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

**La dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus**



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-7** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à commerce de service et l'étendre au sous-sol, la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager des terrasses et placer des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van een roerende goederenzaak naar een dienstverlenende zaak en het uitbreiden naar de kelder, het wijzigen van de verdeling van de woning, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van warmtepompen en fotovoltaïsche panelen

**Rue Jourdan 163**

Demandeur / Aanvrager : DAITENTE (Monsieur Alexandre Crosby)

N° dossier : PU2024-7 / 13/AFD/1929650

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

9 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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)

**DEROGATIONS :**

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

art. 4 (profondeur)

art.6 (toiture - hauteur)

art.6 (toiture - éléments techniques)

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

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme PU2020-81 visant à modifier le nombre et la répartition des logements (1 logement par étage du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage), modifier le volume et la façade arrière et réaliser des travaux structurels, que ce permis a été notifié en date du 06/05/2021 ;

Considérant toutefois que le demandeur a décidé de ne pas mettre en œuvre ledit permis ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : immeuble de 2 logements (1 duplex 3 chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et 1 logement 2 chambres au 3<sup>ème</sup> étage) avec commerce dans le bâtiment arrière et bureau lié au commerce au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;





Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à commerce de service et l'étendre au sous-sol, la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager des terrasses et placer des pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques et plus précisément :

- Aménager un commerce de vente de vin/espace spa (commerce et service) avec possibilité de consommation sur place au rez-de-chaussée, au sous-sol, au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière et au sous-sol avant ;
- Aménager un logement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage ;
- Aménager un triplex 5 chambres du 2<sup>ème</sup> étage au 4<sup>ème</sup> étage ;
- Créer une entrée commune pour accéder aux logements aux étages ;
- Créer des espaces de rangement privatifs pour les logements à l'entresol ;
- Supprimer la cage d'escalier du bâtiment et construire une nouvelle cage d'escalier ;
- Agrandir la trémie de l'escalier menant à la toiture ;
- Agrandir des baies dans des murs porteurs ;
- Supprimer la structure de l'ancienne véranda et rétablir une cour ouverte ;
- Construire un volume de liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière au rez-de-chaussée ;
- Régulariser la non-réalisation du 2<sup>ème</sup> niveau du bâtiment arrière et de la toiture à versant ;
- Démolir partiellement le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière ;
- Intégrer les terrasses couvertes en façade arrière au sein du volume bâti ;
- Rehausser le bâtiment avant d'un niveau ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate avant du 4<sup>ème</sup> étage (rehausse) ;
- Placer 2 pompes à chaleur sur la toiture plate du bâtiment arrière ;
- Placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de la rehausse du bâtiment avant ;
- Placer une citerne d'une capacité de 2500L et une citerne d'une capacité de 7500L sous la pièce avant du sous-sol ;
- Placer une citerne d'une capacité de 2500L sous le sous-sol du bâtiment arrière ;
- Créer un bassin d'orage de 6500L ;
- Aménager une cave à vin au sous-sol sous le volume de liaison entre le bâtiment avant et arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, 9 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'impact de ce nouveau programme (bar à vin et spa) pour la qualité de vie des habitants du quartier et son incompatibilité avec la fonction principale de logement (nuisances sonores, attroupements nocturnes en voirie, effet « caisse de résonance » dans l'intérieur d'îlot, ...)
- La surreprésentation des commerces avec consommation sur place dans un quartier déjà saturé et l'intérêt de maintenir des îlots entièrement résidentiels ;
- L'interrogation sur la limitation à 150m<sup>2</sup> pour les commerces et la crainte de voir disparaître une possibilité d'activité productive existante à l'échelle locale ;
- L'absence d'information quant aux nuisances sonores induites par l'installation de différents groupes de ventilations en toiture ;
- La rénovation de l'immeuble et la création de nouveaux logements bienvenue mais la crainte de la densification d'un îlot déjà fortement construit ;
- La dissimulation de la création d'un logement de type Airbnb ou coliving (salles de bain privatives, non-respect des normes d'habitabilité, ...) et les nuisances sonores induites par l'aménagement de ce dernier et de sa terrasse en toiture ;
- L'opposition à la création d'un logement dédié à la colocation de luxe participant à la gentrification du quartier et l'intérêt de maintenir une certaine diversité sociale et une mixité dans le quartier ;
- L'intégration des terrasses arrière du bâtiment avant participant au renfermement des logements vers l'intérieur et la nécessité de retrouver une esplanade commune en toiture pouvant apporter d'importantes nuisances ;
- La perte de luminosité dans l'îlot central due à la création de la terrasse donnant sur la cour ;
- L'inquiétude quant à l'accessibilité des pompiers à l'intérieur d'îlot en cas d'incendie ;
- L'absence de documents disponibles en ligne dans les délais de l'enquête publique ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/03/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien concerné par la présente demande se situe à proximité de l'angle de l'îlot, qu'il est enclavé d'une part par le contexte environnant (parcelles mitoyennes entièrement construites) et d'autre part par l'existence d'un bâtiment arrière se développant sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) ;

Considérant accessoirement que le 2<sup>ème</sup> étage ainsi que la toiture à versant du bâtiment arrière visibles sur les plans de la situation de droit de 1923 n'ont jamais été réalisés ;

Considérant que le bien se situe à proximité du Parvis de Saint-Gilles, reconnu pour son activité nocturne, qu'il s'inscrit toutefois dans un intérieur d'îlot et un front bâti à prédominance résidentielle ;



Considérant qu'un incendie a eu lieu dans le bâtiment arrière le 23/06/2018, que ce dernier était inutilisé depuis une dizaine d'années et donc totalement vétuste, que la véranda a été ravagée par le feu et que la situation n'a pas évolué depuis ;

Considérant en effet qu'une demande de permis (PU2020-81) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée commercial en atelier, modifier le volume et les façades et réaliser des travaux structurels a été octroyée en date du 06/05/2021, qu'un formulaire de notification de début de travaux a été réceptionné le 25/04/2023, qu'il apparaît cependant qu'aucun travaux n'ait encore été réalisés, que ledit permis ne sera pas mis en œuvre et que la présente demande vise à le remplacer ;

Considérant que le projet vise à maintenir un rez-de-chaussée et un bâtiment arrière commercial mais prévoit de changer partiellement son utilisation afin d'y installer un commerce de service (spa dans lequel il est possible de déguster des vins) ;

Considérant que l'entrée du commerce se fait en deux endroits (pièce avant et annexe dans la prolongation de l'entrée cochère), qu'il ne possède donc pas d'entrée totalement indépendante de celle des logements et que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les logements ;

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment avant est dédié à l'aménagement d'une boutique sur les 2 premières pièces et d'une salle d'attente dans la pièce arrière ;

Considérant que la structure métallique de la véranda est définitivement démolie, qu'un espace de cour ouverte est rétabli, qu'un volume de liaison vers le bâtiment arrière est construit en façade arrière et le long du mur mitoyen du n°161, que ce dernier est conforme aux normes de gabarits régies par le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la démolition de la couverture de la cour permet d'aérer à minima l'intérieur de l'îlot, qu'il est prévu de rétablir de la pleine terre, que le commerce s'articule autour de ce patio, que son aménagement paysager n'est pas détaillé mais que cet espace extérieur ne peut en aucun cas être accessible à la clientèle ni être utilisé à des fins commerciales ;

Considérant toutefois l'ampleur du volume de liaison, qu'il y aurait lieu de réduire son emprise afin d'augmenter le plus possible la création de pleine terre plantée au centre de la parcelle ;

Considérant qu'un bureau lié au commerce est aménagé dans la pièce du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, qu'un nouvel escalier est créé pour atteindre le 1<sup>er</sup> étage où sont aménagés un sauna, un espace de spa et massages et des sanitaires ;

Considérant que cet étage est partiellement démoli dans l'angle de la parcelle, que les toitures plates sont prévues en toitures vertes extensives, que ces modifications permettent de végétaliser et désenclaver partiellement un intérieur d'îlot très minéralisé ;

Considérant toutefois que le projet prévoit d'implanter 2 pompes à chaleur sur la toiture plate du bâtiment arrière, qu'elles sont dérogoires à l'article 6 (éléments techniques en toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'aucun dispositif n'est prévu afin de limiter les nuisances sonores de ces installations et que le commerce ne peut porter atteinte à l'intérieur d'îlot en zone d'habitation hors liseré de noyau commercial ;

Considérant que l'activité commerciale est également étendue au sous-sol du bâtiment avant et arrière, qu'il est entièrement privatisé au profit du commerce, qu'un 2<sup>ème</sup> espace spa ainsi qu'un 2<sup>ème</sup> sauna sont aménagés dans la partie avant du sous-sol, qu'une cave à vin prend place sous le volume de liaison, que le reste des surfaces disponibles sont dédiées à des espaces accessoires à l'activité commerciale (locaux techniques, de rangement, sanitaires ...) ;

Considérant accessoirement que le bien se situe en zone d'habitation hors liseré de noyau commercial, que la surface commerciale dépasse les 150m<sup>2</sup> (255,15m<sup>2</sup>), que l'article 2.3 1° du P.R.A.S. prévoit de porter cette superficie à 300m<sup>2</sup> à condition que cette augmentation des superficies soit dûment motivée par des raisons sociales ou économiques et que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant qu'aucune note motivant ce dépassement des superficies n'a été fournie à l'appui de la demande ;

Considérant la présence de nombreux cafés dans les environs proches, qu'un tel changement d'utilisation ne constituerait pas une offre complémentaire aux commerces existants, que la multiplication de ce type de commerce et de la nature de ces activités portent atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;

Considérant que l'entrée des logements se fait via la cage d'escalier principale privatisée et accessible depuis l'entrée cochère, que des espaces de rangement sont aménagés à l'entresol pour ces derniers, qu'au vu du nombre d'habitants potentiel (14 personnes), les locaux prévus semblent fort petits et risquent d'être peu fonctionnels notamment pour la manipulation des vélos ;



Considérant qu'au vu des superficies disponibles dans l'immeuble, il est envisageable de limiter la privatisation du sous-sol au profit du commerce et de prévoir des locaux de rangement privatifs et communs qualitatifs ;

Considérant que, par rapport au permis précédemment octroyé, il est prévu de supprimer la cage d'ascenseur dans la pièce centrale, que cette modification est plus respectueuse du bâti existant et permet de libérer de l'espace au sein des logements ;

Considérant toutefois que la pièce centrale à chaque étage est traitée sous la forme d'un espace de couloir et ne participe pas à l'agrandissement des pièces de vie ;

Considérant en effet que le premier logement se déploie au 1<sup>er</sup> étage, que le hall d'entrée de ce dernier est aménagé dans la pièce centrale, que ce hall distribue d'une part les pièces de vies communes dans la pièce avant et les 2 chambres en façade arrière ;

Considérant que la cage d'escalier principale est privatisée à partir du palier entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage au profit du triplex supérieur, que la pièce centrale des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages sert également à distribuer les pièces avant et arrière, que ces espaces résiduels sont nombreux et ne témoignent pas d'un aménagement qualitatif et fonctionnel ;

Considérant que la suppression d'un des WC à chaque étage et le déplacement de l'emplacement du WC le long du mur mitoyen permettrait aux séjours de s'étendre dans la pièce centrale ;

Considérant que l'ensemble des terrasses en façade arrière sont intégrées au volume bâti du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage, que cette augmentation volumétrique est conforme aux normes de gabarit régies par le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'un reportage photographique intérieur détaille les différents décors et mentionne ceux conservés, démolies et démonté/ré-utilisé, que certaines cheminées et menuiseries sont supprimées, que ces travaux sont regrettables ;

Considérant qu'aucune des 2 chambres du logement au 1<sup>er</sup> étage ne possède une surface de 14m<sup>2</sup> et que le logement présente donc une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant, qu'au 2<sup>ème</sup> étage, 3 chambres sont aménagées, que la pièce arrière présente la même configuration que l'étage inférieur, qu'une chambre principale est aménagée dans la pièce avant, qu'elle possède une salle de bain privative et à nouveau un local WC privatif ;

Considérant, qu'au 3<sup>ème</sup> étage, 2 chambres supplémentaires sont aménagées en façade arrière selon le même plan que les étages inférieurs, que la pièce avant accueille les pièces de jour commune, qu'elle présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cela est toutefois induit par la configuration des baies d'origine ;

Considérant que ces espaces de vie communs semblent réduits pour un logement pouvant potentiellement atteindre une capacité d'accueil de 10 personnes, qu'il est à nouveau regrettable de ne pas prolonger le séjour dans la pièce attenante en supprimant certains WC, le logement en disposant de 6 ;

Considérant que les aménagements intérieurs laissent présager l'installation d'un logement de type coliving au vu des la répétition du plan à chaque niveau et du nombre d'unités privatives possédant chacune une pièce d'eau (+ 6WC pour un logement 5 chambres) ;

Considérant que le projet prévoit de prolonger la cage d'escalier et de rehausser l'immeuble pour aménager une salle de vie commune supplémentaire, que cette augmentation volumétrique, bien qu'en recul par rapport à l'alignement de la façade avant, présente une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur la construction mitoyenne la plus haute et la plus profonde ;

Considérant qu'elle nécessite également de rehausser le mitoyen du n°161, que cette augmentation volumétrique tend à enclaver les constructions avoisinantes ;

Considérant que des terrasses sont aménagées sur la toiture plate de part et d'autre de la rehausse, que leurs garde-corps sont également dérogatoires à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et que la configuration de ces terrasses en promontoire sur l'intérieur d'îlot est susceptible d'y engendrer d'importantes nuisances sonores ;

Considérant que les parties non accessibles sont en grande partie végétalisées extensivement et que des panneaux photovoltaïques sont placés sur la toiture plate de la rehausse, que ces dispositifs sont bienvenus ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa moyen d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'il est prévu de placer 3 citernes et de réaliser un bassin d'orage ;



Considérant que d'autres solutions plus adaptées seraient possibles, qu'il y aurait lieu de prendre contact avec le facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la façade sera restaurée et ré-enduite (RAL9003), que les châssis infractionnels en façade avant sont remplacés par des châssis en bois blanc avec petits bois reprenant les divisions d'origine, qu'il y aura cependant lieu de prévoir des doubles cadres dans les impostes notamment pour les montants verticaux intermédiaires, que les fenêtres de cave sont également rétablies mais que les menuiseries ne sont pas représentées en élévation ;

Considérant que l'introduction en ligne des documents lors de l'enquête publique relève de la responsabilité du demandeur ;

Considérant que le projet nécessite des adaptations importantes afin de répondre aux remarques précitées ;

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



Point 4.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2022-261** : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade avant au rez-de-chaussée et placer une hotte non domestique et une tente solaire / het verandering van het gebruik van de begane grond van commerce naar restaurant, het wijzigen van het volume, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de voorgevel aan de begane grond, en het plaatsen van een niet huishoudelijke afzuigkap en een zonnetent  
**Chaussée de Waterloo 214**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Stéphane MAIL-FOUILLEUL  
 N° dossier : PU2022-261 / 13/AFD/1858575

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

**Règlement Communal d'Urbanisme Zoné – Quartier de l'Hôtel de Ville**

art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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" et le long d'une voirie régionale ;

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, modifier le nombre de logements, le volume avec travaux structurels, la façade avant au rez-de-chaussée, aménager une terrasse, rehausser un mur mitoyen et placer 3 enseignes ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 07/02/2023 libellé comme suit :

*Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023, 1 réclamation a été*



*introduite portant sur les nuisances olfactives provenant du conduit d'évacuation de la hotte du restaurant en intérieur d'îlot ainsi que sur des nuisances sonores dont la provenance n'est pas déterminée ;*

*Vu l'absence d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à ce jour ;  
Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-87) portant sur la modification de l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, du nombre de logement, du volume avec travaux structurels, de la façade avant au rez-de-chaussée, sur la création de terrasses, la rehausse des murs mitoyens et le placement de 3 enseignes, que ce permis a été refusé en date du 10/10/2022 et que la présente demande s'en rapproche fortement ;*

*Considérant qu'il existe une importante différence de niveau entre la rue et le jardin de l'immeuble, que la présente demande vise également à combler l'espace en dessous de l'annexe du rez-de-chaussée, qu'il est prévu d'y construire un duplex de 2 chambres ;*

*Considérant que l'aménagement du logement nécessite une excavation importante du niveau des terres, que le niveau du 2e sous-sol projeté se situe sous le niveau du collecteur en voirie, nécessitant une pompe de relevage ;*

*Considérant par ailleurs que le bien se situe en zone d'aléas d'inondation, que les changements climatiques entraînent une augmentation de la fréquence et de l'intensité des épisodes orageux problématiques, que dès lors le risque d'inondation accru de ce niveau ne permet pas d'y aménager de locaux habitables ;*

*Considérant que l'aménagement des 2 sous-sols en 1 logement nécessite une importante modification volumétrique, que cette dernière est toutefois conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que seule la construction en fond de parcelle déroge à l'article 4 (profondeur) dès lors que ces abris de jardin sont construits au-delà des ¾ de la surface, qu'ils sont toutefois de dimensions réduites et qu'ils ne sont pas problématiques en terme d'impact sur le voisinage ;*

*Considérant que l'entrée du logement se fait au 2e sous-sol (rez-de-jardin) et qu'une circulation secondaire privée est mise en place au sein de ce nouveau volume ;*

*Considérant que le logement est globalement conforme aux normes d'habitabilité, que cependant un bureau est aménagé au 2e sous-sol et que ce dernier présente une importante dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il ne bénéficie d'aucune lumière naturelle et qu'il ne peut y être aménagé de local habitable ;*

*Considérant qu'il y a cependant lieu de prendre en considération l'orientation du bien (Nord-Est), que le logement, bien qu'il ne déroge pas à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ne bénéficiera pas d'un grand ensoleillement ;*

*Considérant que la modification d'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en liseré de noyau commercial, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier), pour autant que toutes les mesures soient prises afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, isolation, ...);*

*Considérant qu'une extension du restaurant est prévue pour combler la dent creuse entre l'annexe existante et le mitoyen de droite, que ce nouveau volume est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il ne nécessite pas de rehausse mitoyenne, qu'il n'enclave pas les constructions voisines et qu'il est dès lors acceptable ;*

*Considérant qu'un balcon est aménagé au rez-de-chaussée, qu'il est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles pour les logements avoisinants, qu'il ne se justifie pas dès lors qu'il est attenant à la cuisine du restaurant et qu'en conclusion il y a lieu de le supprimer ;*

*Considérant que la modification de la façade avant au rez-de-chaussée présente des dérogations aux articles 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades), 15 (Baies - Généralités), 16 (Portes), 19 (Fenêtres et portes fenêtres) et 43 (volets) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville" traduisant une intégration peu harmonieuse ;*

*Considérant que le placement de l'enseigne parallèle présente des dérogations à l'article 36 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, 46A du Règlement communal sur les bâtisses et à l'article 42 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville", que les deux enseignes perpendiculaires (publicités associées à l'enseigne) dérogent à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses ;*

*Considérant que la façade a subi plusieurs modifications sans l'obtention au préalable d'un permis d'urbanisme (revêtement en bois mouluré, remplacement des châssis de la devanture commerciale, remplacement des portes d'entrée, ...), que ces modifications de façade appauvrissent et dénaturent l'expression architecturale du bien et qu'il y a lieu de proposer une façade globalement conforme aux règlements en vigueur et qui tend à préserver l'harmonie avec les constructions environnantes ;*





Considérant que la demande de permis prévoit de régulariser la situation au niveau de l'évacuation de la hotte en intérieur d'îlot de sorte à ce qu'elle soit conforme à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et que les nuisances pour le voisinage soient réduites, que ces travaux sont bienvenus ;

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**, sous réserve de l'avis du SIAMU, à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- Ne pas aménager de logement en sous-sol et ne pas réaliser les modifications de volume et aménagements (terrasse) y relatifs ;
- Proposer une façade globalement conforme aux règlements en vigueur et qui tend à préserver l'harmonie avec les constructions environnantes (respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries du rez-de-chaussée en façade avant, retirer le revêtement en bois, décaper la pierre bleue, ...)
- Supprimer le balcon du rez-de-chaussée attenant au restaurant ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la cheminée du restaurant ;
- Prendre toutes les mesures nécessaires pour supprimer les nuisances olfactives en intérieur d'îlot ;
- Placer des enseignes conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

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

La dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour l'annexe aux motifs énoncés ci-dessus.

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 14/08/2023, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade avant au rez-de-chaussée et placer une hotte non domestique et une tente solaire et plus précisément :

- Passer d'un commerce de biens meubles à un commerce de service
- Créer un nouveau volume sur la hauteur de deux sous-sols pour y étendre le commerce du rez-de-chaussée
- Régulariser un volume de type « abris de jardin » en fond de parcelle
- Créer un couloir d'accès au jardin pour le logement
- Cloisonner des sanitaires
- Ouvrir des murs porteurs
- Créer une cage d'escaliers interne au commerce
- Agrandir des baies
- Modifier les ouvertures, les matériaux, les baies et les portes de la façade du rez-de-chaussée
- Placer une hotte à usage non domestique
- Placer une tente solaire

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur les nuisances olfactives existantes depuis de nombreuses années et aggravées par la configuration topographique du bien, par les vents et par son gabarit réduit par rapport aux constructions de l'îlot ainsi que l'inaction du gestionnaire à la suite des remarques émises ;

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

Considérant que la modification de l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant en tant que telle ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en liseré de noyau commercial, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier), pour autant que toutes les mesures soient prises afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, isolation, ...)

Considérant que le projet prévoit de construire une extension du restaurant au rez-de-chaussée pour combler la dent creuse entre l'annexe existante et le mitoyen de droite, que ce nouveau volume est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il ne nécessite pas de rehausse mitoyenne, qu'il n'enclave pas les constructions voisines et qu'il est dès lors acceptable ;

Considérant qu'un balcon est toujours visible sur le plan du rez-de-chaussée, que ce dernier n'apparaît cependant ni en coupe ni en élévation, qu'il s'agit probablement d'une erreur de dessin ;



Considérant qu'il existe une importante différence de niveau entre la rue et le jardin de l'immeuble, que la présente demande vise également à combler l'espace en dessous de l'annexe du rez-de-chaussée afin d'y étendre le commerce existant sur 2 niveaux de sous-sol ;

Considérant par ailleurs que le bien se situe en zone d'aléas faible d'inondation, qu'il y aurait lieu de proposer une solution de gestion intégrée des eaux de pluie en consultation avec le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ;

Considérant que les plantations de la zone de cours et jardins n'ont pas été représentées, qu'il y aurait lieu de préciser leur emplacement dans les plans projetés ;

Considérant que l'extension du commerce nécessite une importante modification volumétrique, que cette dernière est toutefois conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que seule la construction en fond de parcelle déroge à l'article 4 (profondeur) dès lors que ces abris de jardin sont construits au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la surface, qu'ils sont toutefois de dimensions réduites et qu'ils ne sont pas problématiques en termes d'impact sur le voisinage ;

Considérant qu'une circulation privée et interne au commerce est construite dans la travée de droite, que le 1<sup>er</sup> niveau du sous-sol est essentiellement dédié aux espaces de stockage et à l'aménagement des sanitaires, qu'il en est de même pour les pièces avant du 2<sup>ème</sup> niveau du sous-sol ;

Considérant que la pièce arrière du 2<sup>ème</sup> niveau de sous-sol est de plain-pied avec le jardin, qu'une 2<sup>ème</sup> salle de restauration y est aménagée, que cet espace extérieur ne peut en aucun être accessible à la clientèle ni être utilisé à des fins commerciales ;

Considérant que le local réserve aménagé au-dessus d'une partie de la salle dispose d'une hauteur sous plafond très faible et induit une hauteur limitée pour le linteau des baies de la salle de restaurant donnant sur le jardin, que sa suppression permettrait de retrouver des baies vitrées d'une plus grande hauteur ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une allège fixe pour lesdites baies afin de s'assurer de ne pas donner accès à la clientèle au jardin ;

Considérant qu'il est prévu de cloisonner un couloir depuis la cage d'escalier du logement afin de permettre l'accès au jardin pour les habitants de la maison unifamiliale, que ces aménagements sont bienvenus ;

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications sans l'obtention au préalable d'un permis d'urbanisme (revêtement en bois mouluré, remplacement des châssis de la devanture commerciale, remplacement des portes d'entrée, ...), que celles-ci appauvrissent et dénaturent l'expression architecturale du bien ;

Considérant que le projet prévoit d'enlever le revêtement en bois mouluré et d'enduire la façade d'un cimentage de ton beige, qu'il tend ainsi à simplifier l'expression architecturale de cette devanture commerciale ;

Considérant la modification de la façade avant au rez-de-chaussée entraîne des dérogations aux articles 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades), 15 (Baies - Généralités), 16 (Portes) et 19 (Fenêtres et portes fenêtres) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier Hôtel de Ville", que les menuiseries proposées s'inspirent toutefois des caractéristiques d'origine et présentent une intégration satisfaisante ;

Considérant que les documents graphiques contiennent une incohérence entre le plan et l'élévation quant au sens d'ouverture de la porte d'entrée du commerce, qu'il y a lieu de corriger ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une amélioration supplémentaire de la façade afin de préserver l'harmonie avec les constructions environnantes en rétablissant un soubassement de type pierre naturelle et en alignant la tente solaire sur les baies de la devanture commerciale) ;

Considérant accessoirement que les deux enseignes perpendiculaires (publicités associées à l'enseigne) existantes de fait dérogent à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses, qu'elles n'apparaissent pas sur l'élévation de la façade projetée, qu'il y a lieu de les supprimer ;

Considérant que la demande de permis prévoit de régulariser la situation au niveau de l'évacuation de la hotte en intérieur d'îlot de sorte à ce qu'elle soit conforme à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et que les nuisances pour le voisinage soient réduites, que ces travaux sont bienvenus ;

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 :

- Proposer une solution de gestion intégrée des eaux de pluie en consultation avec le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ;
- Supprimer le balcon du rez-de-chaussée attenant au restaurant ;
- Prendre toutes les mesures nécessaires pour supprimer les potentielles nuisances générées par le restaurant (olfactives et sonores en intérieur d'îlot, bonne gestion des lieux, gestion des déchets, ...) ;
- Placer des enseignes conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
- Rétablir un soubassement et prévoir une tente solaire alignée sur la largeur des baies du commerce ;
- Corriger l'incohérence entre les différents documents graphiques pour le sens d'ouverture de la porte d'entrée du commerce ;
- Supprimer les enseignes perpendiculaires à la façade ;
- Supprimer l'espace de réserve au-dessus de la salle de restauration du 2<sup>e</sup> sous-sol, augmenter la hauteur des baies de la salle donnant sur le jardin et y prévoir une allège fixe afin de s'assurer de ne pas donner accès à la zone de cours et jardins à la clientèle ni de l'utiliser à des fins commerciales ;
- Préciser les aménagements paysagers de la zone de cours et jardins dans les plans projetés ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 12, 15, 16 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-262** : modifier la façade, placer une enseigne et réaménager la zone de recul / het wijzigen van de gevel en het plaatsen van een uithangbord en de wijziging van de inrichtingen van de achteruitbouwstrook

**Chaussée de Charleroi 17**

**Demandeur / Aanvrager** : IMMO HOTEL BCC - S.A. (Monsieur Marc Wouters)

N° dossier : PU2023-262 / 13/AFD/1927152

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone de forte mixité

- 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 sur les terrasses et occupations privatives de la voirie "Quartier Louise"

Zone de protection : /

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

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement communal sur les bâtisses**

- article 46A (Enseignes et publicités)

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 sur les terrasses et occupations privatives de la voirie "Quartier Louise", le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : hôtel, commerces et parking ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2007-296) portant sur l'aménagement d'une terrasse, que ce permis a été refusé pour non-respect de la condition de l'avis favorable du Fonctionnaire délégué (soumettre une simulation photographique à l'approbation du Collège des Bourgmestres et Échevins avant que celui-ci n'octroie le permis, un exemplaire devant être joint audit permis) et notifié le 14/01/2011 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade, placer une enseigne et réaménager la zone de recul et plus précisément :

- transformer une fenêtre en porte d'entrée ;
- placer une enseigne parallèle à la façade ;
- modifier les aménagements de la zone de retrait ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/03/2024 ;

Considérant que la demande s'inscrit dans un projet global de réaménagement de la zone de retrait afin de donner plus de visibilité aux commerces et d'aménager une nouvelle entrée et une terrasse accessoire à la cafeteria ;



Considérant que la transformation de la fenêtre de la cafeteria en une double porte coulissante qui reprend les caractéristiques de la porte d'entrée de l'hôtel ne modifie pas la largeur de la baie et est en harmonie avec le reste du bâtiment ;

Considérant que l'enseigne projetée et positionnée parallèlement à la façade déroge à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses puisqu'elle est suspendue à moins de 3m au-dessus du niveau de la zone de recul, que toutefois cette dérogation est acceptable puisque l'enseigne est placée bien au-dessus de la porte d'entrée d'une hauteur de 2m20 est n'est pas de nature à gêner la circulation piétonne dès lors qu'elle est située en recul de la voirie ;

Considérant que l'enseigne destinée à la cafeteria est uniquement représentée à titre indicatif, qu'elle ne fait pas partie de la présente demande et qu'elle fera l'objet d'une demande de permis spécifique ultérieure le cas échéant ;

Considérant que les travaux de réaménagement de la zone de en retrait consistent à :

- démolir le parterre central et une partie du parterre le long de la cafeteria ;
- ramener le sol au niveau des zones piétonnes alentour ;
- supprimer le bac qui surmonte la gaine de ventilation ;
- enterrer un bac à plante en béton préfabriqué de 220cm de diamètre autour de l'arbre à haute tige ;
- recouvrir le sol de dalles de pierre bleue ;
- installer une rangée de poteaux de 80cm de haut le long du trottoir jouxtant les places de stationnement ;
- aménager terrasse accessoire à la cafeteria ;

Considérant que la zone de retrait se situe au-dessus d'un parking souterrain rendant impossible la perméabilisation du sol, que le front de bâtisse en dehors de cette zone est continu ce qui lui confère un caractère hybride s'éloignant du statut d'une zone de recul ;

Considérant également que cette zone est actuellement peu investie et propice aux incivilités, que l'aménagement d'une terrasse permettrait de retrouver une certaine animation de la rue ;

Considérant que la perte de la végétation est regrettable et ne va pas dans le sens d'une stimulation et d'une préservation de la biodiversité présente dans le quartier, que des aménagements récents ont été réalisés notamment au bout de ce tronçon de la rue Dejoncker afin de perméabiliser les parterres ;

Considérant que l'arbre situé dans la zone de recul est maintenu, que l'entièreté du parterre planté de gauche est supprimée, que la prévision de zones de parterres plantés présentant au moins 60cm de terres arables et sur 30% de la parcelle permettrait d'y maintenir des zones végétalisées ;

Considérant que des poteaux sont prévus afin de s'assurer que les automobiles ne puissent se stationner sur la zone de terrasse, que ces dispositifs sont bienvenus ;

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

- **prévoir des bacs plantés présentant au moins 60cm de terre arable sur au moins 30% de la surface de la zone de retrait**

**La dérogation à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées à la condition et pour les motifs énoncés ci-dessus.**



## Point 6.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-35** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager deux terrasses, un bassin et deux escaliers extérieurs (permis modificatif du PU2021-210) / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en het uitvoeren van twee terrassen, een bekken en twee buitentrappen (wijzigingsvergunning van PU2021-210)

**Avenue du Parc 27A**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Pieter De Walsche

N° dossier : PU2024-35 / 13/AFD/1933937

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme zoné 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS :**

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

- article 4 (profondeur de la construction)
- article 13 (maintien d'une surface perméable)

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

- article 3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

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 : immeuble de 4 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-210) visant à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses pour le logement duplex inférieur, que ce permis a été octroyé et notifié en date du 27/12/2022 ;

Considérant que la présente demande consiste en un permis modificatif de ce permis PU2021-210 et vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager deux terrasses, un bassin et deux escaliers extérieurs et plus précisément :

- construire un bassin avec bac planté de 1m10 de hauteur au fond du jardin ;
- construire, devant le bassin, une terrasse à 1m10 du niveau du jardin ;
- prolonger l'escalier extérieur depuis le logement vers la terrasse surélevée ;
- construire un escalier extérieur reliant la terrasse surélevée et le jardin ;



- isoler la façade arrière ;
- étendre la terrasse accessible depuis la cuisine dans la profondeur ;
- rehausser le mur mitoyen ;
- ouvrir une baie au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée ;
- déplacer une trémie d'escalier ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que le bien est situé au sein d'un îlot densément bâti, qu'une partie de cet îlot et de la parcelle concernée est en zone d'aléa d'inondation faible (zone potentiellement inondable) de la carte de Bruxelles Environnement de 2019 ;

Considérant qu'il est prévu de supprimer l'abri de jardin le long du mitoyen gauche, que cet acte est bienvenu dans la mesure où la construction n'est pas régulière et que sa suppression permet d'augmenter la superficie perméable de la zone de jardin qui passe à 60m<sup>2</sup> ;

Considérant que la construction du bassin avec bac planté, de la terrasse qui le jouxte et des escaliers extérieurs ne permet pas de maintenir une surface perméable, de pleine terre et plantée de 50% de la superficie de la zone de jardin, ce qui déroge à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la perméabilisation de la terrasse et des escaliers permettrait de compenser la perte de surfaces perméables, que l'architecte précise toutefois en séance qu'une fondation existe sous cette partie du jardin ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements pour retrouver 50% de pleine terre ;

Considérant que la note explicative renseigne que le bassin sera rempli d'eau de pluie provenant de la citerne et filtrée naturellement, qu'il pourra donc contribuer à la gestion des risques d'inondation en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une zone de lagunage disposant de roseaux est prévue contre le mitoyen du fond de la parcelle ;

Considérant les poussées contre les murs mitoyens que pourrait induire la création du bassin, qu'il y aurait lieu de prévoir une zone de recul plantée sur tout son pourtour de 60cm afin de s'assurer de la stabilité desdits murs de clôture ;

Considérant que le bassin avec bac planté, la terrasse surélevée qui le jouxte et l'escalier reliant cette dernière au jardin dérogent à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que ces constructions basses, étant donné la hauteur des murs de clôture de la parcelle (plus de 3m10 de haut), n'enclavent pas les parcelles voisines ni ne réduisent leur ensoleillement, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'ajout d'un palier entre le logement et l'escalier extérieur vers la terrasse surélevée, prolonge ce dernier de 90cm dans la profondeur de la parcelle, ce qui entraîne une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ce palier est susceptible d'engendrer des vues préjudiciables sur la parcelle voisine, qu'il y a dès lors lieu de modifier l'escalier en prévoyant une hauteur de 1,90m en tout point, sans modifier le mur mitoyen existant ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière déroge techniquement à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation est toutefois minimale (30cm) et contribue à améliorer les performances énergétiques du bâtiment, qu'elle est dès lors acceptable ;

Vu le permis d'urbanisme PU2021-210 et l'avis conforme de la commission de concertation du 22/11/2022 considérant favorablement le maintien d'un pan de mur de 2m80 sur 2m57 comme mur de clôture pour la terrasse du rez-de-chaussée en raison de son impact réduit par rapport à la propriété voisine n°29 ;

Considérant que la présente demande prévoit de redimensionner la terrasse du rez-de-chaussée et le mur mitoyen au n°29 et plus précisément :

- augmenter la profondeur de la terrasse de 70cm (qui s'ajoutent aux 30cm de l'isolation de la façade arrière) ;
- abaisser la hauteur du mur mitoyen de 80cm et le prolonger de 100cm ;

Considérant que la prolongation du mur mitoyen est compensée par la réduction significative de sa hauteur sur toute la profondeur de la terrasse, que cette modification permet un désenclavement de la propriété mitoyenne ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme induite par la prolongation du mur est acceptable ;



Considérant que l'ouverture d'une baie dans le mur extérieur du bureau et donnant sur la terrasse contribue à améliorer l'habitabilité du logement en créant plusieurs accès directs à un séjour extérieur et un meilleur éclairage naturel du bureau, que cette baie n'a pas d'incidence sur le voisinage ;

Considérant que la modification des aménagements intérieurs au rez-de-jardin engendre une dérogation à l'article 3 (normes de superficies minimales) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les deux chambres à coucher ;

Considérant que ces dérogations sont peu justifiées uniquement pour la création d'un accès aux caves depuis l'appartement, qu'il est possible de le déplacer dans la travée de la cage d'escalier en supprimant la 2<sup>e</sup> salle de bain prévue dans le permis précédent ;

Considérant que le reportage photo intérieur laisse apercevoir des éléments de décors intérieurs à haute valeur patrimoniale (cheminées, plafonds moulurés, décors muraux, menuiseries,...), qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et de les maintenir apparents ;

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:**

- garantir une surface perméable, de pleine terre et plantée sur 50% de la zone de jardin ;
- prévoir une zone de recul plantée de 60cm sur tout le pourtour du bassin ;
- modifier l'escalier menant du séjour au jardin en prévoyant une hauteur de 1,90m en tout point, sans modifier le mur mitoyen existant ;
- maintenir 2 chambres conformes à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme au rez-de-jardin ;
- préserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs (menuiseries, plafonds moulurés, cheminées,...) ;

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).

La dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 7.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-167** : modifier les façades de l'immeuble (du rez-de-chaussée jusqu'au 5e étage) / het wijzigen van de gevels van het gebouw (van de begane grond tot de 5de verdieping)  
**Rue d'Ecosse 3**

**Demandeur / Aanvrager** : L-SPHERE CORPORATE - S.R.L.  
N° dossier : PU2023-167 / 13/AFD/1910624

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres 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

Zone de protection : /

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

**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 ;

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 25 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier les façades de l'immeuble (du rez-de-chaussée jusqu'au 5e étage) et plus précisément :

- Modifier l'expression des façades sur tous les étages

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur la nécessité de créer des emplacements pour vélos au sein de l'immeuble ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 18/03/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'immeuble a été construit dans les années 70 dans une structure en béton armé habillée d'une façade rideau composée d'éléments vitrés et d'éléments pleins en aluminium, qu'il présente une mauvaise performance énergétique et une faible inertie engendrant des problèmes de confort thermique et acoustique ;

Considérant qu'il est proposé de remplacer ce revêtement par un mur rideau sous la forme de cadres en aluminium gris naturel anodisé noir, que ce mur rideau est apposé sur une nouvelle ossature en bois ;

Considérant que ces modifications créent une surépaisseur à la façade, que les décalages existants avec les immeubles mitoyens permettent toutefois de rester dans l'alignement des façades de ces derniers ;

Considérant que cette modification des façades est envisageable en ce que l'immeuble ne présente aucune valeur patrimoniale particulière, que sa typologie de bâtiment d'angle offre une possibilité de développer une expression architecturale plus marquante ;



Considérant que toutes les baies aux étages sont agrandies, que cela permet une amélioration de l'éclairage naturel de tous les studios existants ;

Considérant que le maintien des allèges de la façade d'origine derrière les cadres vitrés permet de maintenir une certaine intimité au sein des logements ;

Considérant l'immeuble existant présente en situation de fait une expression du rez-de-chaussée très fermée ;

Considérant le procès-verbal de constat d'infraction PV13-052/08 dressé en date du 15/07/2008 et portant sur la modification des caractéristiques architecturales de l'ensemble de la façade au rez-de-chaussée et le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en logement sans qu'un permis d'urbanisme y afférent n'ait été sollicité et obtenu ;

Considérant que le projet prévoit le retour à la situation légale commerciale du bien et rétablit de grandes baies ouvertes et vitrées s'inspirant de la configuration d'origine de la façade, que ces modifications améliorent l'interaction du bâtiment avec l'espace public et restituent l'expression commerciale du bien ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur la toiture de l'immeuble, que le plan de toiture n'a toutefois pas été fourni, que la prévision d'une toiture végétalisée extensive y serait également bienvenue afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle, le bien étant situé en zone d'aléa faible d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la demande ne concerne que les façades et ne modifie pas les aménagements intérieurs d'origine, que la demande de créer des emplacements pour les vélos ne peut donc pas être prise en considération ;

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

- Fournir le plan de la toiture et y prévoir une végétalisation extensive ;

**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).**





## Point 8.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-22** : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager une terrasse et ajouter 1 lucarne / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de inrichting van een terras en 1 dakkapel toevoegen

**Rue de la Victoire 115**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur François La Haye

N° dossier : PU2024-22 / 13/AFD/1931103

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

application de l'article 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

### **DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et 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 diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager une terrasse et ajouter 1 lucarne et plus précisément :

- Aménager un logement 3 chambres aux sous-sol, rez-de-chaussée et entresol ;
- Aménager un logement 2 chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer deux nouvelles circulations secondaires du sous-sol au rez-de-chaussée ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière ;
- Aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ;



- Démolir et reconstruire la véranda du rez-de-chaussée ;
- Aménager un escalier extérieur au rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/03/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet prévoit une certaine diversité dans les typologies des logements projetés et propose un logement de trois chambres et un logement de deux chambres permettant de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que les logements disposent chacun d'une cave, qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol menant également aux compteurs accessibles 24/24H pour les deux logements, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les deux logements disposent chacun d'un espace extérieur qualitatif (terrasses) bienvenu ;

Considérant les superficies généreuses de l'immeuble, que la division en deux unités est envisageable sur le principe ;

## **Normes d'Habitabilité/Logement**

### **1 Logement 1**

Considérant que le 1<sup>er</sup> logement triplex prend place au sous-sol, au rez-de-chaussée et à l'entresol, que les pièces de vies communes se situent au rez-de-chaussée ;

Considérant que la création de ce triplex nécessite le placement de deux circulations internes, qu'un escalier quart tournant est placé dans l'entrée et un escalier hélicoïdal dans la salle à manger pour distribuer les chambres au sous-sol et à l'entresol, que ces derniers n'entravent pas l'espace du séjour composé de 2 pièces en enfilade ;

Considérant que le logement tend à se rapprocher des normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, présente des qualités spatiales et un éclairage naturel important suite à la création de grandes ouvertures en façade arrière ;

Considérant que la chambre au sous-sol déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50m requis (2,48m), que ce déficit est toutefois très faible et compensé par une surface éclairante généreuse, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la nouvelle véranda prévue au rez-de-chaussée présente la même emprise que la véranda d'origine mais lui offre un peu plus de hauteur sous plafond afin de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette volumétrie s'insère entre le profil de l'annexe arrière et un profil mitoyen de grande hauteur et n'en nécessite pas de modification, que la configuration proposée n'altère pas ce cadre bâti direct et s'intègre dans l'ensemble ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un escalier extérieur depuis le rez-de-chaussée vers le jardin, que, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, cette construction permet un accès direct au jardin depuis le séjour, qu'il s'agit d'un dispositif ponctuel et restreint n'induisant pas d'impact sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que la chambre principale est aménagée dans la pièce avant au rez-de-chaussée, que la différence de niveau par rapport à la voirie permet de lui offrir une certaine intimité, que le maintien des portes intérieures vers le séjour permet la préservation de l'enfilade des pièces d'origine ;

Considérant qu'une troisième chambre conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme et disposant d'une salle de douche est aménagée à l'entresol, que la baie latérale est réalisée en verre sablé afin de ne pas induire de vues problématiques vers le séjour du logement supérieur ;

### **2 Logement 2**

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour le deuxième logement au niveau du palier du 1<sup>er</sup> étage ;



Considérant que toutes les pièces de vie du logement répondent aux normes d'habitabilité régies par le Règlement Régional d'Urbanisme, que les aménagements se font dans le respect de la configuration des pièces d'origine ;

Considérant qu'une lucarne est prévue en versant arrière de la toiture afin d'offrir un dégagement visuel à la chambre principale, que celle-ci présente une volumétrie relativement limitée et conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant également que la lucarne est destinée à donner accès à une terrasse aménagée sur les toitures des annexes, que son aménagement engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle nécessite une légère rehausse de la toiture de l'annexe de droite ;

Considérant que cet espace extérieur permet à un logement de deux chambres de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu, que la mise en place d'un recul de minimum 1.90m par rapport à ma limite mitoyenne de gauche et le retrait importante par rapport à l'autre limite mitoyenne et par rapport à la façade arrière permettent de limiter les vues problématiques vers les propriétés voisines et l'impact de la terrasse sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également sa superficie restreinte ne pouvant accueillir qu'un nombre limité de personnes et son accès uniquement possible depuis la chambre permettant de limiter sa fréquentation et ses potentielles nuisances sonores ;

Considérant que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur les zones de retrait de la terrasse permet d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle et d'en améliorer les qualités végétales et esthétiques ;

### **Façade**

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries de la façade avant à l'identique, que leur représentation ne respecte toutefois pas les caractéristiques d'origine (absence de cintrage de la baie de gauche au 1<sup>er</sup> étage, double cadre et parties ouvrantes latérales du châssis de droite au rez-de-chaussée,...), qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant que les transformations de la façade arrière sont liées aux modifications de volume et à l'ouverture de baies supplémentaires permettant d'améliorer l'habitabilité des logements ;

Considérant également que la note explicative mentionne de futurs travaux de sablage en façade avant et de rénovation de la corniche, que ces interventions en permettent une revalorisation bienvenue ;

Considérant les améliorations des caractéristiques énergétiques bienvenues du bâtiment engendrées par l'isolation de la façade arrière et de la toiture à versants ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître que des éléments de décors (cheminées, murs et plafonds moulurés, menuiseries intérieures, ...) sont présents dans les pièces avant, qu'il y aurait lieu de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que le bien se situe à proximité de zones d'aléa d'inondation, que l'architecte précise en séance que la citerne existante a été condamnée, qu'il serait bienvenu de la réutiliser ;

**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 ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques des menuiseries d'origine (double cadre des impostes, épaisseur des profilés, parties ouvrantes latérales des châssis tripartite, ...) pour la façade avant ;**
- **Maintenir les éléments de décors intérieurs (cheminées, plafonds moulurés et décors muraux, menuiseries intérieures, ...) apparents à tous les niveaux ;**

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

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



Point 9.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-161** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en petite restauration (snack), les aménagements intérieurs et le volume / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van handel tot kleine restauratie (snack), van de binnen ruimtelijke inrichtingen, van het volume

**Chaussée de Waterloo 274**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Muhammed Aslan

N° dossier : PU2023-161 / 13/AFD/1909812

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS : /**

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-92) portant sur la modification de l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en petite restauration (snack), des aménagements intérieurs et du volume et sur le placement de 2 enseignes, que ce permis a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation en date du 08/11/2022, que, suite à la demande de suspension dans le but déposer un projet modifié, aucun document n'a été introduit dans les 6 mois et que la demande a été classée sans suite en date du 05/06/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en petite restauration (snack), les aménagements intérieurs et le volume et plus précisément :

- Aménager un snack au rez-de-chaussée
- Régulariser la construction d'un volume arrière
- Construire une véranda vitrée

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024 ;

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



Considérant que le changement d'utilisation en tant que tel est envisageable sur le principe dès lors qu'il est en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier, qu'il y a toutefois lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances sonores et olfactives (bonne gestion des lieux, isolation, gestion des déchets, ...);

Considérant que la note explicative précise les horaires d'ouverture (10h-00h) ainsi que les horaires de livraison (entre 10h et 12h), qu'il y a lieu de veiller à la compatibilité avec la fonction de logement aux étages et à la tranquillité des habitants du quartier ;

Considérant qu'en situation de fait une annexe infractionnelle a été construite à gauche de la parcelle dans l'alignement de l'annexe légale, que cette annexe densifie d'avantage un intérieur d'îlot déjà fortement construit, qu'au vu des photos, celle-ci ne semble pas avoir été construite dans les règles de l'art, qu'elle apparaît cependant sur des images satellites datant de 1996 (cf. Bruciel) et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant que le projet prévoit de la régulariser et de reconstruire sa façade arrière dans les règles de l'art, qu'il est également prévu de construire un volume supplémentaire sous la forme de véranda sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 3m, que ce nouveau volume est conforme aux normes de gabarits régies par le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette annexe projetée nécessite une rehausse mitoyenne du côté du n°272 non négligeable, que le mur de clôture mitoyen est toutefois anormalement bas et ne permet pas de limiter les vues entre les propriétés ;

Considérant également la grande profondeur de la zone de cours et jardins permettant la construction d'une annexe ;

Considérant toutefois que le logement aux étages disposait d'un accès au jardin en situation de droit, que le projet prévoit de le supprimer, que cette modification ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y aurait lieu de revoir la configuration de l'annexe afin de maintenir cet accès ;

Considérant qu'aucune amélioration des qualités végétales de la parcelle et de la gestion des eaux pluviales n'est proposée en contrepartie de l'augmentation volumétrique (prévision de toitures végétalisées des annexes, mise en place d'une citerne de récupération des eaux pluviales) ;

Considérant qu'une terrasse dans la prolongation de la véranda est aménagée dans le jardin, que l'utilisation de la zone de cour et jardin est susceptible d'occasionner des nuisances dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors que celle-ci ne peut être accessible à la clientèle du commerce ou être utilisée à des fins commerciale, que les plans précisent bien la non accessibilité à cette zone (sauf entretien) et qu'il est prévu de placer un garde-corps au droit des baies ;

Considérant que ce type d'activité (snack) nécessite le placement d'une hotte à usage non domestique, qu'elle est installée dans la pièce avant du commerce et que son conduit débouche en façade arrière, qu'elle longe cette dernière et qu'elle est conforme à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, qu'il y a toutefois lieu de s'assurer qu'elle n'obstrue pas les baies du logement en façade arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-116) portant sur la modification de la façade du rez-de-chaussée, que ce permis a été délivré en date du 09/11/2017 ;

Considérant que, bien que ne faisant pas l'objet de la demande, il apparaît que la vitrine commerciale n'a pas été réalisée conformément aux plans de ce permis, qu'en effet les montants verticaux qui encadrent la porte d'entrée du commerce sont particulièrement larges, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que des vinyles sont placés sur la devanture commerciale en façade avant, qu'ils ne recouvrent pas 50% de la surface de cette dernière, qu'ils sont donc conformes à l'article 35 (baies) du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'ils sont donc dispensés de permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet nécessite des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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



Point 10.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-207** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en garage privatif destiné aux logements et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond tot een garage voor de woningen en de wijziging van de voorgevel

**Rue de la Victoire 56**

**Demandeur / Aanvrager** : ATRADEX - S.A. (Monsieur Jerry Becker)

N° dossier : PU2023-207 / 13/AFD/1916429

### **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 pour :

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

Dérogation : /

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial (carwash), 1 logement au 1<sup>er</sup> étage et 1 logement du 2<sup>ème</sup> étage au 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande de permis ne concerne que le rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-164) portant sur la modification de la façade du rez-de-chaussée et les aménagements intérieurs avec travaux structurels, l'aménagement d'une terrasse dans le versant avant de la toiture et une lucarne en versant arrière, que ce permis a été notifié en date du 22/03/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en garage privatif destiné aux logements et la façade et plus précisément :

- Aménager un garage privatif de 2 emplacements au rez-de-chaussée ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 14/03/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le changement de destination ne nécessite pas de modification de la volumétrie existante, de la configuration des lieux ou de l'esthétique de la façade, des portes de garage existant déjà pour y donner accès ;

Considérant que le garage projeté est uniquement réservé aux les habitants de l'immeuble ;

Considérant que le PU2020-164 prévoyait le retour à un commerce de biens et à une vitrine commerciale en bois mouluré de teinte bleu foncé s'inspirant des devantures d'origine, que ces modifications permettaient une revalorisation de la façade et de l'attractivité de la rue par la réactivation du rez-de-chaussée ;

Considérant que la création d'un garage privatif supprime toute possibilité de rétablir une vitrine commerciale participant à l'interaction avec la rue, qu'un rez-de-chaussée aveugle n'est pas souhaitable ;

Considérant que le réaménagement récent de la place Marie Janson faisant face au bien constitue une vraie opportunité de redévelopper les commerces attenants ;



Considérant qu'un local vélos est également prévu en lieu et place du bureau, que son ampleur est toutefois très restreinte et son accès peu aisé dès lors qu'il faut traverser l'entièreté du garage encombré par les voitures et aux dimensions relativement étroites afin de l'atteindre ;

Considérant que d'autres utilisations des lieux permettraient de réactiver ce rez-de-chaussée (profession libérale, parking vélos pour le quartier,...) ;

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



## Point 11.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-225** : modifier les aménagements intérieurs du logement du rez-de-chaussée et 1er étage avec réalisation de travaux structurels, modification de la façade et du volume / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de woning van de begane grond en de eerste verdieping met structurele werken, wijziging van het volume en de gevel

**Rue Alfred Cluysenaar 43**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Cyrille Lebeau

N° dossier : PU2023-225 / 13/AFD/1922956

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

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

### **DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

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

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 : immeuble de logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2004-118) portant sur la modification du volume de la toiture pour aménager un logement avec terrasse en toiture – régularisation des transformations aux étages inférieurs et de la cage d'ascenseur, que ce permis a été octroyé en date du 12/04/2006 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une seconde demande de permis d'urbanisme (PU2020-110) portant sur la modification de la façade du logement du rez-de-chaussée, que ce permis a été déclaré caduque en date du 04/03/2021 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du PU2004-118 en date du 22/04/2021, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :

- Un escalier donnant accès à la cave depuis la cour a été créé





- Une baie a été créée entre la cour et le séjour
- La configuration de la chambre ne respecte pas les normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en termes de superficie
- Les châssis du rez-de-chaussée ne sont pas conformes aux impositions du permis d'urbanisme ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-17/21 dressé le 16/04/2021 pour la modification du nombre et de la répartition des logements, le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, et le maintien de la modification du nombre et de la répartition des logements depuis au moins le 05/06/2003 ;

Considérant que la présente demande porte uniquement sur le logement duplex à l'extrémité droite de l'immeuble composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de caves au sous-sol et vise à modifier les aménagements intérieurs avec réalisation de travaux structurels, modification de la façade et du volume et plus précisément :

- N'aménager qu'une seule chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
- Construire un débarras dans la cour au rez-de-chaussée ;
- Créer un escalier extérieur entre la cour et la cave ;
- Ajouter un auvent par-dessus la nouvelle circulation verticale dans la cour ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/03/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'un escalier extérieur a été réalisé dans la cour afin d'offrir un accès direct à la cave du logement concerné au sous-sol, que celui-ci semble très ancien ;

Considérant qu'il est prévu d'agrandir en profondeur le local WC existant en situation de droit dans la cour afin d'y aménager un débarras ;

Considérant que cette modification volumétrique, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, est mineure et n'impacte pas démesurément l'espace de cour ;

Considérant qu'il est prévu de couvrir l'escalier extérieur par un auvent, que cette construction induit à nouveau une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la couverture de l'escalier est nécessaire afin de ne pas laisser les eaux de pluie atteindre les caves ;

Considérant la hauteur des constructions voisines très importante, empêchant tout éclairage naturel et végétalisation de la cour, que l'ajout de cette construction est dès lors envisageable ;

Considérant également que seule la cuisine donne sur la cour, que celle-ci n'est pas soumise au respect des normes d'éclairage naturel, que sa baie est toutefois agrandie de manière significative et qu'une baie supplémentaire est créée dans le séjour, que ces modifications permettent une amélioration de l'habitabilité du logement ;

Considérant que le bureau et la chambre au 1<sup>er</sup> étage sont réunis en une seule chambre principale à la superficie généreuse, que cette modification est bienvenue dès lors que la chambre d'origine ne bénéficiait pas d'une superficie conforme aux normes actuelles ;

Considérant que l'aménagement de cette chambre induit une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel), que celle-ci est toutefois associée à la configuration des baies d'origine, qu'il s'agissait déjà de pièces de vie ;

### **Façade**

Considérant que le PU2004-118 prévoyait de remplacer le châssis fixe du séjour par un châssis présentant une imposte fixe et 3 ouvrants en partie inférieure, que cette modification n'a toutefois pas été réalisée dans les délais impartis ;

Considérant que la présente demande réitère la demande de modification des divisions, qu'il y aurait toutefois lieu de s'assurer de la symétrie de l'épaisseur des montants des divisions verticales et de prévoir des doubles cadres dans les parties fixes afin d'obtenir une expression harmonieuse ;

Considérant qu'il en va de même pour le châssis tripartite du 1<sup>er</sup> étage, que le montant vertical de gauche présente une épaisseur plus importante et que sa partie latérale gauche ne présente pas de double cadre, que cette composition porte atteinte à l'expression architecturale de la façade ;

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 :

- s'assurer de la symétrie de l'épaisseur des montants des divisions verticales et prévoir des doubles cadres dans les parties fixes pour les châssis de gauche au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage du logement concerné par la demande ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

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



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-24** : étendre le logement du 3e étage aux combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, créer une lucarne et aménager une terrasse / het uitbreiden van de woning op de 3de verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het creëren van een dakkapel en het aanleggen van een terras

**Rue Coenraets 81**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Pierre Bertrand  
N° dossier : PU2024-24 / 13/AFD/1931787

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, 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 :

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

**DEROGATIONS :**

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

- article 6 (la toiture)

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 à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

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

Considérant que la présente demande vise à étendre le logement du 3e étage aux combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, créer une lucarne et aménager une terrasse ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024 ;

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

Considérant que l'immeuble est composé de logements de petite taille, que l'extension de l'unité du 3<sup>e</sup> étage aux combles permet de créer un logement de deux chambres répondant à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que la présence de faux plafond au 3<sup>e</sup> étage ne permet pas de statuer sur l'existence de moulures potentiellement intéressantes à conserver et à rendre visibles ;

Considérant que l'isolation de la toiture entraîne techniquement une dérogation à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sur le versant arrière, que cette dérogation est toutefois faible et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, qu'elle est donc acceptable ;



Considérant que la construction de la lucarne d'une largeur égale aux 2/3 de la largeur de la façade en versant arrière est conforme au Règlement régional d'urbanisme, qu'elle permet d'éclairer généreusement l'espace de vie sous combles et de lui offrir un dégagement visuel important et est donc bienvenue ;

Considérant que la terrasse attenante à la lucarne permet de doter le logement d'un espace extérieur, qu'elle est aménagée à l'intérieur du profil de la toiture et qu'elle est de faible profondeur, ce qui réduit significativement les risques de nuisances sonores et visuelles pour le voisinage ;

Considérant que la mezzanine est conforme à l'article 5 (mezzanines) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'elle ne pourra toutefois en aucun cas être cloisonnée au risque de porter atteinte à la conformité des espaces de vie aux normes d'habitabilité décrites dans ce Titre ;

Considérant également que la hauteur sous plafond de la pièce sous mezzanine ne permet pas d'y aménager de pièce de vie, qu'il y a lieu d'y maintenir un local non habitable ;

**AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'aide médicale urgente, à condition de:**

- réaliser des sondages afin d'attester de l'existence ou non de moulures aux plafonds ;
- soit supprimer la mezzanine, soit ne pas y aménager de local habitable ;

**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 (reportage photo du sondage des faux-plafonds) ;**

**Les dérogations à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



## Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-19** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial à logement (studio), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond naar woning (studio), de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

**Rue d'Andenne 24**

Demandeur / Aanvrager : DV COMPANY - S.A. (Monsieur Denis VANDAMME)

N° dossier : PU2024-19 / 13/AFD/1931213

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

### **DEROGATIONS : /**

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 : immeuble de 4 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial à logement (studio), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Aménager un studio au rez-de-chaussée de l'immeuble en lieu et place du commerce ;
- Agrandir la baie de la façade arrière au rez-de-chaussée ;
- Construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- Modifier l'expression de la façade avant au rez-de-chaussée (composition des châssis) ;
- Modifier la teinte de châssis ;
- Modifier la partie latérale à l'entrée du rez-de-chaussée ;
- Modifier la porte d'entrée ;
- Modifier le soubassement au rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur le manque de lumière que peut engendrer l'ajout d'une allège en façade avant du rez-de-chaussée ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/04/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise la création d'un 5<sup>e</sup> logement (studio) dans l'immeuble et que ce dernier ne rencontre pas la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies variées offrant de la mixité et de création de logements de grande taille permettant d'accueillir des familles avec enfants ;

Considérant, en effet, que ce studio ajoute un logement supplémentaire de petite taille au sein d'un immeuble ne comportant déjà que des petits logements à chaque étage et ne permet pas une amélioration de ces derniers, que cela contribue à augmenter la densité d'occupation dans un immeuble présentant des superficies réduites (deux pièces en enfilade par étage) ;



Considérant que la densité bâtie de l'immeuble existant est également importante en ce qu'il est étroit, qu'il est le plus haut du profil de cette partie de la rue, que l'ajout de ce logement supplémentaire nécessite, en plus, une extension à l'arrière du rez-de-chaussée afin d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant que l'accès au jardin nécessite l'ajout d'un escalier extérieur, que bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, cette construction légère et restreinte n'a qu'un impact très limité sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le studio proposé s'apparente plus à un logement d'une chambre en ce que le caractère indifférencié entre l'espace de nuit et de séjour est rompu par la réduction de l'ouverture de la baie vers la dernière pièce s'apparentant à une baie de porte ;

Considérant que l'aménagement de ce logement au rez-de-chaussée nécessite l'adaptation de la façade avant, qu'une maçonnerie supprimant la porte latérale d'accès est créée mais que le retrait existant (niche) est conservé, que cet espace ouvert à la voirie est propice aux incivilités ;

Considérant que la division du châssis est envisageable sur le principe, que l'allège est toutefois rehaussée sous la forme d'un panneau en bois blanc, que cette expression est incongrue ;

Considérant que la mise en peinture en teinte beige du soubassement ne s'intègre pas à l'expression de la façade et masque la qualité du matériau de cet élément architectural et que la pierre bleue doit rester apparente afin de maintenir la continuité des soubassements présents dans le cadre bâti environnant ;

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

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

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



Point 14.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-131** : étendre le logement supérieur aux mansardes, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het spreiden van de bovenste woning naar de zolderverdieping, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel  
**Rue Moris 64**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Véronique Kun de Kozma  
 N° dossier : PU2023-131 / 13/AFD/1906457

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

**DEROGATIONS :**

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

art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 : immeuble de 3 logements ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à aménager un logement dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse ;

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

(...)



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/10/2023 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise principalement la création d'un nouveau logement de 1 chambre au sein de l'immeuble se développant sur les 3e et 4e étages ;

Considérant que l'immeuble est déjà constitué de 3 logements de 1 chambre, que l'aménagement d'un logement supplémentaire de petite taille ne rejoint pas la volonté communale et régionale relative à la création de logements aux typologies diverses et pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que l'aménagement dudit logement augmente fortement la densité de l'immeuble se traduisant par la nécessité d'augmenter le volume du 3e étage en façade arrière et de créer 2 lucarnes en toiture ;

Considérant que l'ajout des 2 lucarnes s'apparente à un tout nouvel étage ;

Considérant que malgré cette augmentation volumétrique, la chambre à coucher qui s'implante dans le volume de la toiture présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est insuffisante pour une pièce habitable (2,30m), que la dérogation porte atteinte à son habitabilité ;

Considérant que ces ajouts représentent d'importantes modifications volumétriques, qu'elles ne se justifient pas pour la création d'un 4e logement d'une seule chambre ;

Considérant que la terrasse projetée s'additionne aux volumes des lucarnes, qu'elle contribue à densifier d'avantage l'immeuble, que, de par sa hauteur et son implantation proche de l'angle de l'îlot, les activités liées à cette dernière sont susceptibles d'engendrer des nuisances visuelles et sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la lucarne du versant avant de la toiture déroge aux articles 19 et 22 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que ni le volume ni les châssis ne sont alignés aux baies des étages inférieurs, que cette modification nuit à la composition de la façade ;

Considérant que la demande vise également à régulariser l'état de la façade avant, que la situation actuelle découle de la mise en œuvre partielle du permis de 1969 ;

Considérant que ce permis (1969) prévoyait le placement de briquettes de teinte gris foncé sur l'ensemble de la façade mais que cela n'a jamais été mis en œuvre et que seul le niveau du rez-de-chaussée est recouvert de ce parement ;

Considérant qu'en l'état ces briquettes appauvrissent l'expression de la façade en ce que le contraste tend à scinder l'immeuble en deux, ne permet pas d'offrir une composition harmonieuse et qu'un retour à un enduit blanc pour le rez-de-chaussée serait préférable ;

Considérant que les nouvelles menuiseries prévues pour les châssis des fenêtres dérogent aux articles 15 et 19 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que leur dessin diffère de ce celui d'origine (division tripartite des châssis de la travée de droite), qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que le dessin de la porte du garage diffère également de celui de la dernière situation légale et déroge de la sorte aux articles 16 et 18 dudit règlement d'urbanisme zoné, que ces modifications présentent toutefois une intégration harmonieuse acceptable ;

Considérant que le retour au modèle d'origine de la corniche est bienvenu ;

Considérant que sur base des éléments précités le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et n'est pas acceptable ; que l'agrandissement du logement du 2ème étage dans les combles permettrait de lui offrir plusieurs chambres, d'apporter une mixité dans les typologies des logements présentes au sein de l'immeuble et de supprimer les augmentations volumétriques problématiques ;

**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 09/02/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le logement supérieur aux mansardes, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Étendre le logement du 2<sup>e</sup> étage vers les mansardes (3<sup>e</sup> étage) ;
- Modifier la structure du grenier ;
- Peindre en blanc les briquettes de parement du rez-de-chaussée ;
- Modifier la porte d'entrée ;





- Modifier le châssis du rez-de-chaussée ;
- Modifier la porte du garage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/03/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que cette version modifiée du projet propose d'étendre le logement du 2<sup>e</sup> étage aux combles afin de créer un logement de 2 chambres à coucher rencontrant de la sorte la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies variées apportant de la mixité au sein de l'immeuble et en matière de création de logements de grande taille pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que de manière générale, les espaces projetés présentent des superficies généreuses et des aménagements fonctionnels comme en témoigne l'absence de dérogation aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régionale d'Urbanisme ;

Considérant que bien que la briquette comme revêtement du rez-de-chaussée déroge à l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'elle propose une expression différant des plans d'origine de cette section de la façade, son maintien reste acceptable car elle découle d'une situation réalisée partiellement, autorisée par permis (PU 1969) ;

Considérant que la mise en peinture de teinte blanche est bienvenue car elle offre une harmonisation de ce parement avec la façade aux étages ;

Considérant que la modification des divisions du châssis du rez-de-chaussée induit des dérogations aux articles 15 et 19 de ce même règlement d'urbanisme, que la composition reprend toutefois celle des châssis des étages et présente une intégration harmonieuse ;

Considérant que le nouveau dessin de la porte de garage s'intègre également à l'architecture de la façade en s'inspirant des caractéristiques de la porte d'origine ;

Considérant par contre que la nouvelle porte d'entrée déroge à l'article 16 de ce même règlement de par son dessin simplifié tendant à appauvrir l'expression de la façade, qu'il y aurait lieu de retrouver une porte présentant une composition sous la forme de panneaux en bois mouluré afin de lui offrir plus de relief et de supprimer la dérogation ;

Considérant que la fenêtre de toiture de la salle de bain prévue au versant avant de la toiture déroge également à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ne s'alignant pas aux baies des étages inférieurs, que celle-ci est toutefois peu visible depuis l'espace public et n'altère pas la composition de l'ensemble ;

Considérant qu'en situation de droit, un parterre planté était prévu tout le long des murs de clôture mitoyens dans la zone de cours et jardins, que celui-ci ne semble pas avoir été réalisé dans son entièreté, qu'il serait bienvenu d'y augmenter les zones de pleine terre ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'encourager la nidification des martinets, moineaux et autres oiseaux cavernicoles au niveau des trous de boulin en façade avant ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, que celle-ci devra 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 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour l'expression de la porte d'entrée (porte en bois avec montants et traverses insérant des panneaux moulurés) ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**

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

**Les dérogations aux article 12, 15, 19 et 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-31** : modifier la façade avant au rez-de-chaussée / het wijzigen van de gevel van de begane grond  
**Rue du Lycée 27**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Guy Cauwenberghs  
 N° dossier : PU2024-31 / 13/AFD/1933336

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 Application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

### **DEROGATIONS :**

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

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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 : immeuble de 3 logements aux étages et commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade avant au rez-de-chaussée et plus précisément :

- Modifier les châssis et la porte d'accès du rez-de-chaussée

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024 ;

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

Considérant que la demande vise au remplacement de l'ensemble des menuiseries au rez-de-chaussée ;

Considérant que le rez-de-chaussée est destiné à un commerce en situation légale et que le reportage photographique fourni laisse supposer de la transformation de ce dernier en logement, que cette situation est infractionnelle et nécessite l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que ce changement de destination, ainsi que la modification des châssis du rez-de-chaussée par des menuiseries en aluminium naturel ont été effectués sans qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'ait été introduite ;



Considérant qu'il est prévu de remplacer les menuiseries par des menuiseries en bois blanc, que la composition de ces dernières s'apparente plus à une typologie de logement et ne respecte pas les divisions d'origine ;

Considérant qu'elle ne correspond dès lors pas à la destination prévue pour cet espace au rez-de-chaussée, notamment pour les deux vitrines, et porte atteinte à l'harmonie de la façade ;

Considérant également qu'il est prévu de remplacer les parties ouvrantes en verre de la porte d'entrée par des parties pleines, que ces modifications rompent l'interaction avec l'espace public ;

Considérant de plus que ces modifications induisent des dérogations problématiques aux articles 15, 16 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de prévoir un remplacement des menuiseries en se rapprochant au maximum de la dernière situation légale extraite du PU 1977-10 ;

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

- **Se rapprocher au maximum de la situation d'origine des menuiseries (rétablissement des impostes de tous les châssis, suppression des parties ouvrantes des vitrines rue du Lycée,...) ;**

**Les dérogations aux article 15, 16 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées sous réserve du respect de la condition émise ci-dessus, pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**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).**



Point 16.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-248** : modifier le relief du terrain, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse (permis modificatif du PU2021-20) / het wijzigen van het bodemrelief, het volume en de binneninrichtingen met structurele werken en het aanleggen van een terras  
**Avenue de la Jonction 35**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Louis AMORY  
 N° dossier : PU2023-248 / 13/AFD/1926292

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024, 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

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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

**DEROGATIONS :**

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

- article 4 (profondeur de la construction)

**Règlement régional d'urbanisme – Titre II**

- article 10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe à cheval sur les communes de Saint-Gilles et de Forest ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, 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 du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-20) tendant à modifier le nombre et la répartition des logements et le volume avec travaux structurels, aménager une terrasse et modifier le relief du sol, que ce permis a été octroyé et notifié en date du 10/11/2021 ;

Considérant que la présente vise à modifier une partie de la demande précédemment citée et vise à modifier le relief du terrain, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- excaver le sol à l'arrière du bâtiment ;
- ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- aménager deux chambres en partie arrière du sous-sol ;



- rehausser le mur de clôture mitoyen droit ;
- agrandir la terrasse sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2024 au 01/04/2024 ;

Considérant que la demande ne concerne que le logement triplex inférieur ;

Considérant que les actes et travaux projetés au sous-sol ne modifient pas les locaux communs ni le nombre et les surfaces des caves privatives ;

Considérant que la modification de l'escalier privatif reliant le sous-sol au rez-de-chaussée afin d'aménager une buanderie ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le PU2021-20 prévoyait un jardin d'hiver dans lequel se situait une citerne au sous-sol, que la présente demande projette d'excaver le niveau du sous-sol arrière et de créer des paliers végétalisés vers le jardin afin de pouvoir aménager deux chambres, un WC et une salle de douche conformes au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que le dégagement visuel créé est insuffisant, qu'il y aurait lieu de revoir la configuration en prévoyant une cour anglaise et des paliers végétalisés de plus grande ampleur permettant d'infiltrer les eaux pluviales ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une zone de retrait latérale par rapport au mur mitoyen donnant sur la cour anglaise d'au moins 50cm ;

Considérant également la situation de la parcelle zone d'aléa faible sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'il est prévu de rétablir une citerne de récupération des eaux pluviales ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre et d'un bureau/dressing conformes au Règlement régional d'urbanisme au rez-de-chaussée ne soulève pas d'objection et permet d'accéder au jardin sans passer par une chambre à coucher, ce qui constitue une amélioration par rapport au PU2021-20 ;

Considérant que le bureau du rez-de-chaussée et le salon/salle à manger du 1<sup>er</sup> étage dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que cette dérogation est induite par la configuration d'origine des baies en façade et les dimensions généreuses des pièces et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme initialement introduite pour le PU2021-20 prévoyait une terrasse sur l'entièreté de la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage, que les remarques de la commission de concertation précédente restent d'actualité, que ladite terrasse nécessite toujours une rehausse mitoyenne importante vers le n°31-en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces aménagements ajoutent des constructions à la volumétrie arrière déjà densément bâtie ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse d'une telle ampleur au 1<sup>er</sup> étage est peu justifié dès lors que le logement qui s'étend du sous-sol au 1<sup>er</sup> étage bénéficie déjà d'un vaste jardin à usage exclusif, qu'un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite permettrait toutefois de limiter les dérogations et de conserver un espace de terrasse de plain-pied avec le séjour qualitatif ;

Considérant qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait ;

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, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme et sous réserve de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à condition de :**

- revoir la configuration du sous-sol en prévoyant une cour anglaise et des paliers végétalisés de plus grande ampleur permettant d'infiltrer les eaux pluviales et d'offrir plus de dégagement visuel aux chambres ;
- prévoir une zone de retrait latérale par rapport au mur mitoyen donnant sur la cour anglaise d'au moins 50cm ;
- prévoir un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite pour la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait ;
- se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;



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

**La dérogation à l'article 4 du titre I et à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 17.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-245** : modifier les façades et les aménagements intérieurs avec travaux structurels (permis modificatif) / het wijzigen van de gevels en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken (wijzigingsvergunning)

**Rue Garibaldi 85**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur et Madame Geoffroy & Christine De Ligne - Ayoub

N° dossier : PU2023-245 / 13/AFD/1925788

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres 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

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

### **DEROGATIONS :**

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

art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 18 (Portes de garage)

art. 25 (Balcons et barres d'appui)

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-169) visant à transformer les garages, leur façade et les rehausser pour créer un logement unifamilial, que ce permis a été notifié en date du 27/10/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le PU2022-169 et à modifier les façades et les aménagements intérieurs avec travaux structurels (permis modificatif) et plus précisément :

- Modifier les châssis aux étages ;
- Modifier les ferronneries aux baies ;
- Modifier l'allège des baies au 1<sup>er</sup> étage ;
- Modifier la porte d'entrée ;
- Modifier la porte de garage ;
- Isoler et modifier le parement de la façade latérale avec le voisin du n°87 ;
- Modifier la matérialité du conduit d'évacuation longeant la façade latérale du voisin au n°83 ;
- Déplacer une baie de la façade arrière au rez-de-chaussée ;
- Modifier la partie inférieure du bow-window (plateforme abaissée) ;



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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/03/2024 au 18/03/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- la hauteur de la fenêtre de la loggia ayant un effet intrusif sur la porte d'entrée et le balcon de la maison mitoyenne et la nécessité d'y prévoir soit un vitrage translucide soit uniquement une ouverture oscillo-battante ;
- le fait que plus la loggia est abaissée, plus elle aura un effet oppressant ;
- la nécessité de s'assurer que les travaux de la façade arrière ne dépasseront en aucun cas la profondeur de la maison mitoyenne de droite et que les plans s'alignent sur le bâti et non sur le bardage actuel qui est démontable, ce qui occasionnerait un dépassement de 10cm du pignon et serait également intrusif.

Vu le report d'avis émis lors de la commission de concertation en date du 02/04/2024 dans l'attente d'une proposition de façade levant les objections évoquées en séance ;

Vu l'absence de proposition de façade remise depuis lors, qu'il est dès lors statué sur la demande en l'état ;

Considérant que la demande vise majoritairement à modifier la façade avant du bien par rapport à la situation octroyée par le précédent permis d'urbanisme PU 2022-169 ;

Considérant en effet que la plateforme du bow-window de la chambre avant est abaissée afin de supprimer l'estrade et de profiter de l'entièreté de la superficie de la chambre de plain-pied ;

Considérant toutefois que cette modification réduit la hauteur du rez-de-chaussée de 40cm et la hauteur sous le bow-window de 50cm, que l'expression qui en résulte est moins harmonieuse, que les baies de la version précédente s'inscrivaient dans la continuité des hauteurs des portes des maisons mitoyennes ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir la composition du rez-de-chaussée en prévoyant de rehausser les linteaux des baies au maximum, en retrouvant une hauteur plus généreuse sous le bow-window et en affinant le dégradé de la dalle console du bow-window ;

Considérant que la loggia se situe côté rue, que le caractère vitré des fenêtres latérales est peu susceptible de porter atteinte à l'intimité du logement mitoyen et avait déjà été octroyé par le permis précédent ;

Considérant que les divisions des châssis des étages sont revues en proposant une imposte vitrée, que cette composition reprend l'expression des châssis d'origine présents dans la rue ;

Considérant que la composition de la porte d'entrée et le dessin des ferronneries est également modifié, que, bien que dérogeant aux articles 15, 16 et 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », ces modifications présentent une expression harmonieuse ;

Considérant que la porte de garage déroge à l'article 18 du même règlement en ce qu'elle ne présente pas d'alternance entre des parties pleines et vitrées, que l'expression de la porte est toutefois simplifiée et présente une composition harmonieuse (alignement de l'imposte à celle de la porte d'entrée) ;

Considérant que de manière générale les menuiseries proposées pour cette nouvelle construction présentent une bonne intégration au front bâti de la rue en reprenant les codes d'expression des façades environnantes ;

Considérant qu'il est prévu d'isoler et d'appliquer un enduit sur la façade latérale avec le voisin n°87, que ce matériau déroge à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » mais présente une teinte identique à celle de la façade et dès lors une intégration discrète et acceptable ;

Considérant que la demande précise le matériau du conduit d'évacuation de la chaudière de ce nouveau logement unifamilial en acier inoxydable, que ce dernier ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les modifications ponctuelles apportées en façade arrière sont minimales (suppression d'une fenêtre et agrandissement d'une fenêtre dans le garage au rez-de-chaussée, diminution de la taille de la fenêtre de la salle de bain au 1<sup>er</sup> étage), et que la volumétrie de l'immeuble reste inchangée par rapport à la demande de permis d'urbanisme précédente ;

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

- **revoir la composition du rez-de-chaussée en prévoyant de rehausser les linteaux des baies au maximum, en retrouvant une hauteur plus généreuse sous le bow-window et en affinant le dégradé de la dalle console du bow-window ;**

**Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestres 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 12, 15, 16, 18, et 25 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**