



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 04 février 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 04 februari 2025

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster :

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : M. Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-158 : changer la destination d'un logement en extension du commerce au rez-de-chaussée avec modification de la terrasse et de l'accès au jardin, extensions arrières à tous les niveaux, création d'une terrasse au 3^e étage et modifications en façades / het veranderen van het gebruik van een woning om de winkel op de begane grond uit te breiden, met wijzigingen aan het terras en de toegang tot de tuin, uitbreidingen aan de achterzijde op alle niveaus, het creëren van een terras op de 3e verdieping en wijzigingen aan de gevels : Chaussée d'Alseberg 105</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Ouahab Galleze</p>
Point 3. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-218 : modifier le volume du logement au 2^e étage et la façade avant de l'immeuble / het wijzigen van volume voor de woning van de 2de verdieping en de voorgevel van het gebouw : Rue de Neufchâtel 30</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Nathalie Revel</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-227 : aménager les combles, modifier le volume et la façade et aménager une terrasse / de zolderruimte verbouwen, de wijziging van het volume en de gevel en de inrichting van een terras : Rue de Pologne 10</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Pascale Herman</p>
Point 5. 10:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-219 : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et placer 16 panneaux photovoltaïques / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het plaatsen van 16 fotovoltaïsche panelen : Rue d'Espagne 69</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Etienne Van Assche</p>
Point 6. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-221 : modifier le volume de la maison unifamiliale, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume van de eengezinswoning, de gevel en het aanleggen van een terras : Avenue Ducpétiaux 26</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Maxime Flez</p>
Point 7. 11:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-117 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, ajouter une lucarne sur le versant arrière et rehausser les murs mitoyens / het wijzigen van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume, van de constructie van een dakkapel aan de achterkant van het dak en de tussenmuren verhogen : Rue Alfred Cluysenaar 62</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Sarah de Kerchove d'Ousselghem</p>



<p>Point 8. 13:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-26 : régulariser deux évacuations de chaudière et la modification du nombre et de la répartition des logements et des aménagements intérieurs avec travaux structurels / het regulariseren van twee keteluitlaten en van de wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen en van de binneninrichtingen met structurele werken : Avenue du Parc 18</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Olivier Michiels</p> <p>02/04/2024</p>
<p>Point 9. 13:45</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2024-17 : Maintenir trois panneaux publicitaires de 16m² chacun, situés à l'avenue Fonsny. Deux panneaux se trouvent en face de l'avenue Fonsny n° 99 et un panneau est situé en face de l'avenue Fonsny n° 83. Les panneaux publicitaires sont éclairés. / Behouden van drie reclameborden van telkens 16m², dewelke gelegen zijn aan de Fonsnylaan. Twee borden sluiten op elkaar aan en bevinden zich tegenover de Fonsnylaan 91 en één bord bevindt zich tegenover de Fonsnylaan 83. Het betreft verlichte reclameborden. : Avenue Fonsny</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Société Nationale des Chemins de fer Belges - SNCB (Madame Dubail)</p>
<p>Point 10. 14:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-108 : régulariser la couverture de la terrasse par une véranda, la rehausse du versant avant de la toiture et le peinturage des châssis en façade avant en noir mat / het regulariseren van het overdekken van het terras met een veranda, van het verhogen van de voorste helling van het dak en van het schilderen van het schrijnwerk aan de voorgevel in matzwart : Rue de Neufchâtel 76</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Nicolas Steisel</p>
<p>Point 11. 14:45</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-193 : créer une fresque murale, placer 6 enseignes perpendiculaires et 1 enseigne parallèle sur les façades / het creëren van een muurschildering het plaatsen van 6 haakse uithangborden en één gelijklopend uithangbord op de gevels : Rue Emile Feron 7</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Institut Sainte-Marie (Madame Joris)</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 **PU2024-158** : changer la destination d'un logement en extension du commerce au rez-de-chaussée avec modification de la terrasse et de l'accès au jardin, extensions arrière à tous les niveaux, création d'une terrasse au 3^e étage et modifications en façades / het veranderen van het gebruik van een woning om de winkel op de begane grond uit te breiden, met wijzigingen aan het terras en de toegang tot de tuin, uitbreidingen aan de achterzijde op alle niveaus, het creëren van een terras op de 3e verdieping en wijzigingen aan de gevels

Chaussée d'Alseberg 105

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ouahab Galleze

N° dossier : PU2024-158 / 13/XFD/1953325

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : **PRAS** : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection du bien situé au n°108 chaussée d'Alseberg, et à moins de 20m de celui-ci.

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

- Application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;
Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)).

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

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

Art.10 (superficie nette éclairante)

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.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 dans le périmètre de protection du bien classé sis 108 chaussée d'Alseberg, 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 : 4 logements dont : 1 logement d'une chambre avec un commerce dans la pièce avant pour le rez-de-chaussée, 1 logement de deux chambres/étage du 1^{er} au 3^e étage et dépôt de marchandises, laverie, caves pour le sous-sol ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination d'un logement en extension du commerce au rez-de-chaussée avec modification de la terrasse et de l'accès au jardin, extensions arrières à tous les niveaux, création d'une terrasse au 3^e étage et modifications en façades et plus précisément :

- Modifier la destination des pièces situées à l'arrière du commerce existant, de logement en extension du commerce, avec extension de la cour (et couverture partielle) et modification de l'accès au jardin ;
- Fermer la terrasse au 1^{er} étage arrière et aménager une salle de douche dans la pièce avant droite ;
- Construire une extension arrière au 2^e étage, et réaliser des transformations intérieures identiques à celles du 1^{er} étage ;
- Construire une extension arrière au 3^e étage avec création d'une nouvelle terrasse ;
- En façade avant : placer des châssis en PVC aux étages, prolonger les seuils des fenêtres aux 2^e et 3^e étages, supprimer des corniches à tous les étages, et peindre les châssis du rez-de-chaussée en noir avec placement de carrelages noirs au niveau du soubassement ;
- En façade arrière : réaliser des transformations liées aux extensions à tous les niveaux ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 16/01/2025 (« Les interventions projetées n'auront pas d'impact défavorable sur les vues vers et depuis l'ancienne boucherie classée et n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial. ») ;

Considérant que la modification totale de la destination du logement du rez-de-chaussée est en accord avec la prescription 0.12,7° du PRAS (extension possible d'un commerce situé au rez-de-chaussée, et en liseré de noyau commercial au PRAS) ;

Considérant en outre, que cette demande précise n'a fait l'objet d'aucune réaction lors de l'enquête publique ;

Considérant que cette transformation permet de développer un commerce de proximité existant (boulangerie) qui ne prévoit aucune préparation sur place, et où une consommation sur place ponctuelle et limitée (deux tables de 4 places) est prévue à l'intérieur ;

Considérant que l'extension de la cour est acceptable, dans la mesure où elle n'engendre pas de dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et au vu de la profondeur satisfaisante de la parcelle ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de s'assurer que cette cour, de même que le jardin, ne soient pas utilisés à des fins commerciales ni d'y donner accès à la clientèle ;

Considérant que la couverture partielle de la cour, en légère dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et destinée à abriter une chambre froide, est anecdotique et peu avenante au vu des photos, et considérant en outre qu'elle devient inutile, la chambre froide étant destinée à être enlevée ;

Considérant que l'architecte précise en séance que celle-ci sera supprimée, que cette intervention permettra le ragréage de la façade arrière ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier les documents graphiques en supprimant la chambre froide en plan et la couverture en façade ;

Considérant que le déplacement de l'escalier d'accès au jardin est lié à l'extension de la cour et ne soulève pas d'objection ;



Considérant que la fermeture de la terrasse arrière au 1^{er} étage supprime le seul espace extérieur du logement, engendre un éclairage naturel en second jour pour la chambre principale, et n'apporte pas d'amélioration notable pour la chambre qui comporte déjà (sans cette extension) une superficie suffisante de +/-14,6m² ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de maintenir la terrasse ou d'agrandir la chambre en supprimant les châssis vers la terrasse ;

Considérant que la réduction de l'ouverture de la baie située entre la chambre principale et le séjour au 1^{er} étage permet de confiner la chambre de manière plus importante par rapport au séjour, mais engendre de la sorte une réelle perte de la configuration des trois pièces en enfilade des maisons bruxelloises, et n'améliore en outre pas non plus l'éclairage naturel insuffisant du séjour/salle à manger ;

Considérant que ces pièces de vies (en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) sont existantes en situation légale, mais ne peuvent être amoindries au niveau de leurs conditions d'habitabilité, et qu'il y a donc lieu de retrouver l'ouverture présente sur les plans de 1935 entre ces deux pièces ;

Considérant qu'une salle de douche est aménagée dans la cuisine du 1^{er} étage, induisant une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour cette dernière ;

Considérant cependant que cette salle de douche est indispensable à la bonne habitabilité du logement et permet de répondre à l'article 7 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le logement du 2^e étage, de superficie plus réduite que le 1^{er} étage en situation légale (la 3^e pièce en enfilade était une terrasse), présente actuellement une configuration générale identique que celle présentée sur le plan du 1^{er} étage, par suite d'une extension arrière ;

Considérant que cette nouvelle 3^e pièce arrière permet de meilleures conditions d'habitabilité et une viabilité bonifiée pour ce logement de 2 chambres, et n'engendre en outre pas de dérogation au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que les remarques émises pour le 1^{er} étage sont similaires pour le 2^e étage : (ré)ouverture de la terrasse – suppression de la fermeture de la baie entre le séjour et la chambre principale) ;

Considérant que l'extension réalisée au 2^e étage permet également une extension pour le logement de 2 chambres du 3^e étage ;

Considérant que celle-ci est réalisée sous la forme d'une pièce largement vitrée de type « véranda », comportant une cuisine conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension est autorisable dans la mesure où elle n'engendre qu'une petite dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et qu'elle s'insère entre un mitoyen de gauche élevé et l'annexe existante légale du 3^e étage (2^e chambre) ;

Considérant toutefois que les photos fournies laissent apercevoir que la construction de cette véranda semble vétuste et ne répond pas aux normes actuelles d'isolation, qu'il y a lieu d'adapter la construction dans le volume projeté en conséquence ;

Considérant qu'une terrasse est prévue sur le reste de la plateforme, impliquant une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et une importante rehausse mitoyenne de gauche ;

Considérant que celle-ci devrait être limitée en profondeur à l'alignement de l'annexe du 3^e étage, afin d'une part de supprimer la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et d'autre part, de réduire de manière raisonnable la rehausse mitoyenne de gauche ;

Considérant que les évacuations des chaudières sont conformes à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la façade avant présente quelques modifications par rapport à la dernière situation légale de 1935 :

- Placement de châssis en PVC de ton blanc à tous les étages ;
- Seuils continus aux 2^e et 3^e étages ;
- Absence de corniche au-dessus des baies à tous les niveaux ;
- Peinture des menuiseries en bois naturel vers un ton noir au rez-de-chaussée ;
- Suppression des croisillons pour la porte d'entrée du commerce ;
- Pose de carrelage noir sur le soubassement en pierre bleue au rez-de-chaussée (d'après la façade de 1935) ;

Considérant que les châssis du 2^e étage comportent également actuellement une division différente (imposte) ;



Considérant que le placement de ces châssis en PVC implique des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », et qu'il y a lieu de retrouver une harmonie avec les châssis en bois du rez-de-chaussée, et une division identique à tous les étages (similaire à celle de 1935) ;

Considérant que le prolongement des seuils aux 2^e et 3^e étages semble être une erreur de dessin (la façade actuelle ne comporte pas ces prolongements) ;

Considérant que l'absence de corniche sur les baies à tous les niveaux n'est pas dommageable au vu de la composition architecturale dépouillée de la façade ;

Considérant que le ton noir pour les menuiseries du rez-de-chaussée permet de marquer le rez-de-chaussée, et s'intègre au niveau de cette façade particulière ;

Considérant que la suppression des croisillons de la porte d'entrée commerciale n'entraîne pas une perte essentielle au sein de la composition architecturale de cette façade ;

Considérant que le placement de carrelage noir sur une pierre bleue existante, en dérogation à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », ne peut être accepté ;

Considérant cependant que le soubassement en carrelage noir semble très ancien, et date probablement de la construction (photos du carrelage en 2009), que le soubassement en pierre bleue n'a probablement pas existé, mais a été réalisé en béton ;

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

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

- **Ne pas utiliser la cour et le jardin à des fins commerciales ni y donner accès à la clientèle ;**
- **Supprimer la chambre froide et la couverture de cette dernière des documents graphiques ;**
- **Maintenir l'ouverture des terrasses situées à l'arrière aux 1^{er} et 2^e étages ou agrandir les chambres en supprimant les châssis vers les terrasses ;**
- **Retrouver la largeur de la baie de 1935 située entre la chambre principale et le séjour, aux étages 1 et 2 ;**
- **Limiter la profondeur de la terrasse du 3^e étage à l'alignement de l'annexe du 3^e étage ;**
- **Retrouver à tous les étages en façade avant, des châssis en bois de teinte blanche, similaires à ceux de 1935, et en harmonie avec ceux du rez-de-chaussée ;**
- **Corriger l'erreur au niveau du prolongement des seuils aux 2^e et 3^e étages ;**
- **Adapter le volume de véranda au 3^e étage aux exigences d'isolation actuelles tout en restant dans le volume projeté ;**
- **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 (cour et escalier au rez-de-chaussée et annexe au 3^e étage) et à l'article 6 (annexe au 3^e étage) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, à l'article 3 (cuisine 1^{er} et 2^e étages) et à l'article 10 (séjour/salle à manger 1^{er} et 2^e étages) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, et à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-218** : modifier le volume du logement au 2e étage et la façade avant de l'immeuble / het wijzigen van volume voor de woning van de 2de verdieping en de voorgevel van het gebouw
Rue de Neufchâtel 30

Demandeur / Aanvrager : Madame Nathalie Revel
 N° dossier : PU2024-218 / 13/AFD/1963043

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025, 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)
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements avec garage et dépôt au rez-de-chaussée et remise dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume du logement au 2e étage et la façade avant de l'immeuble et plus précisément :

- Rehausser l'annexe arrière gauche d'un étage ;
- Modifier les châssis et la porte d'entrée en façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 ;

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

Considérant la rehausse de l'annexe arrière gauche au niveau du 2^e étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède en profondeur la construction voisine la moins profonde (4,76m>3m) sans retrait latérale de 3m ;

Considérant toutefois que la distance de la volumétrie projetée par rapport à la construction voisine de droite est proche des 3m requis, que la rehausse s'adosse une construction mitoyenne de très grande hauteur à gauche et que sa présence n'est dès lors pas de nature à porter préjudice aux constructions adjacentes et à l'intérieur d'îlot ;



Considérant également que cette annexe améliore l'habitabilité au sein du logement concerné par l'agrandissement de son espace sanitaire aux dimensions existantes très réduites ;

Considérant en effet qu'une salle de bain spacieuse y est projetée, que celle-ci dispose d'un accès direct depuis la chambre, que cette configuration est bienvenue ;

Considérant qu'au vu du fait qu'il s'agit d'une nouvelle construction, il y aurait lieu de prévoir une toiture végétalisée semi-intensive afin de rencontrer les volontés communales et régionales en matière d'embellissement des intérieurs d'îlots et de gestion des eaux pluviales et de compenser la densification de la parcelle ;

Considérant que la demande vise également le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble, que la composition proposée s'intègre harmonieusement à celle de la façade, hormis la division de l'imposte ;

Considérant également que son matériau (pvc) appauvrit son expression et qu'il y aurait lieu de prévoir une porte d'entrée en bois blanc s'inspirant des portes d'origine (montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré, divisions de l'imposte en harmonie avec la composition de la porte,...) ;

Considérant qu'il en va de même pour les châssis que la demande prévoit de remplacer également par du PVC, qu'il conviendrait de respecter strictement leurs caractéristiques d'origine ;

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

Considérant enfin que la zone de cours et jardins ne semble pas conforme à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'en assurer en y prévoyant au moins 50% de pleine terre plantée ;

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

- **Prévoir une toiture végétalisée semi-intensive pour l'annexe projetée au 2^e étage ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des châssis de la façade avant (bois, teinte blanche, allèges pleines des portes-fenêtres, ...) ;**
- **Prévoir une porte d'entrée en bois blanc s'inspirant des portes d'origine (montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré, divisions de l'imposte en harmonie avec la composition de la porte,...) ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-227** : aménager les combles, modifier le volume et la façade et aménager une terrasse / de zolderruimte verbouwen, de wijziging van het volume en de gevel en de inrichting van een terras

Rue de Pologne 10

Demandeur / Aanvrager : Madame Pascale Herman

N° dossier : PU2024-227 / 13/AFD/1964339

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

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

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans)

DEROGATIONS :

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

Art. 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

Art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art. 4 (profondeur)

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 ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-18) visant à modifier le volume de la toiture et créer une terrasse arrière, que ce permis a été classé sans suite en date du 07/02/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à aménager les combles, modifier le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :



- Transformer les combles en locaux habitables (salon d'hiver) ;
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;
- Installer 3 fenêtres en versant avant de la toiture ;
- Peindre le sous-bassement en pierre ;
- Aménager une terrasse

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 06/01/2025 au 20/01/2025 ;

Considérant que l'aménagement des combles vise à pouvoir offrir une pièce de vie supplémentaire à la maison unifamiliale disposant d'un espace extérieur plus ensoleillé ;

Considérant en effet que la maison ne dispose que d'une cour à la superficie relativement restreinte et enclavée entre de hauts murs mitoyens ;

Considérant que cet aménagement s'accompagne d'une modification du versant arrière de la toiture sous la forme d'une lucarne permettant l'accès à une petite terrasse intégrée dans le volume de la toiture ;

Considérant que cette configuration et la profondeur relativement généreuse de l'îlot permettent la création d'un espace extérieur supplémentaire sans générer de nuisances visuelles trop importantes pour le voisinage ;

Considérant toutefois que l'aménagement de la terrasse et la rehausse mitoyenne qu'elle nécessite du côté droit induisent une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la superficie du brise-vue est importante et relativement impactante pour la propriété de droite ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de reculer l'emprise de la terrasse afin de ne plus nécessiter de lucarne pour son accès, de diminuer la taille du brise-vue en conséquence et de prévoir un versant de toiture dans la zone de retrait en partie basse ;

Considérant que deux des trois fenêtres de toitures en versant avant sont alignées sur les baies inférieures conformément à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que la troisième fenêtre n'est pas alignée mais qu'au vu de sa position en hauteur et de la faible largeur de la rue celle-ci est très peu visible depuis l'espace public et est acceptable ;

Considérant que la peinture du soubassement de la façade déroge à l'article 12, §2 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y aurait lieu de réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier si ce dernier est en pierre naturelle et de le décaper le cas échéant ;

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 ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'envisager le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales afin d'améliorer la gestion des eaux de la parcelle ;

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

- reculer l'emprise de la terrasse afin de ne plus nécessiter de lucarne pour son accès, diminuer la taille du brise-vue en conséquence et prévoir un versant de toiture dans la zone de retrait en partie basse ;
- réaliser un sondage afin de vérifier si le soubassement de la façade est en pierre naturelle et le décaper le cas échéant ;
- se conformer à l'art. 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, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB).

Les dérogations à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-219** : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et placer 16 panneaux photovoltaïques / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het plaatsen van 16 fotovoltatische panelen

Rue d'Espagne 69

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Etienne Van Assche

N° dossier : PU2024-219 / 13/AFD/1963180

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 15 (généralités)

art.16 (portes)

art. 19 (fenêtres et porte fenêtres)

art.21 (sopiraux)

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 à l'inventaire scientifique ;

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 et la façade et placer 16 panneaux photovoltaïques et plus précisément :

- Diviser une maison unifamiliale en 2 logements :
 - o Aménager un logement triplex de 2 chambres aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
 - o Aménager un logement duplex de 2 chambres aux 2^{ème} étage et combles ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager un escalier du hall d'entrée vers les espaces communs au sous-sol ;
- Aménager un escalier depuis le rez-de-chaussée vers le 1^{er} étage dans l'annexe arrière ;
- Démolir et reconstruire l'annexe arrière ;
- Placer des fenêtres de toiture sur le versant avant ;
- Modifier les châssis en façade avant ;
- Placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'annexe arrière ;
- Isoler la toiture principale par l'extérieur ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant que le permis de construction d'une annexe de 1936 prévoyait la construction d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée mais qu'il apparaît que sa profondeur diffère des plans du permis, que la situation semble toutefois très ancienne et est déjà visible sur les images satellites datant des années 1950 ;

Considérant que cette annexe induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant ces dérogations sont acceptables dès lors qu'elle existe en l'état depuis plus de 70 ans, bien avant le Règlement Régional d'Urbanisme, et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant que la reconstruction du kot au rez-de-chaussée en façade arrière, bien que dérogeant aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, permet au jardin de bénéficier d'un petit espace de rangement, que son impact est restreint et ne nécessite pas de modification du mur de clôture mitoyen ;

Considérant que la démolition et reconstruction de l'annexe arrière se développant sur toute la largeur de la parcelle et sur 2 niveaux, bien que dérogeant aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, ne nécessite pas de modification des profils mitoyens et permet d'offrir une vaste pièce de vie plus rationnelle aux 1^{er} et 2^e étages ;

Considérant également que la nouvelle toiture permet l'installation de panneaux photovoltaïques (6) pour une amélioration énergétique du bien, que la prévision d'une toiture végétalisée semi-intensive permettrait cependant de compenser la densification de la parcelle par une réelle amélioration de la gestion de ses eaux pluviales ;

Considérant qu'au vu des superficies généreuses de l'immeuble, la division en deux logements est envisageable sur le principe, que les deux logements projetés disposent de plusieurs chambres et rencontrent de la sorte la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le projet prévoit un local vélos/poussettes dans la pièce avant du sous-sol menant également aux compteurs accessibles 24/24H pour les deux logements, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant également que le logement supérieur dispose d'une cave attenante au local vélos ainsi que d'un grenier et que le logement inférieur dispose de vastes caves privatives ;

Considérant qu'un nouvel accès vers le local vélos est créé depuis le hall d'entrée, que ce dernier nécessite la création d'un caisson dans la pièce avant du rez-de-chaussée afin d'obtenir l'échappée suffisante dans l'escalier ;

Considérant toutefois que la hauteur des cloisons de ce caisson est relativement basse et sera intégrée dans le mobilier de cuisine, que cette intervention permet un accès rapide et aisé au local vélos ;

Considérant cependant que la coupe semble erronée, que l'escalier menant au local vélos démarre en effet quelques marches plus bas, qu'il y a lieu de la corriger en conséquence ;

Considérant que le 1^{er} logement prend place au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage, que les pièces de vies communes se situent au rez-de-chaussée ;



Considérant que la création de ce triplex nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier quart tournant est placé dans l'annexe arrière pour distribuer les chambres à l'étage, que ce dernier n'obture pas l'espace traversant ;

Considérant que le logement tend à se rapprocher des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le séjour déroge toutefois à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage naturel) ;

Considérant que ce déficit est relativement faible et compensé par une hauteur sous plafond importante (3,48m) et par la présence d'une large baie vitrée en façade arrière ;

Considérant que la chambre arrière au 1^{er} étage 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 (2,30m), que ce déficit est toutefois limité à la zone résiduelle créée par l'escalier dont la superficie est très faible, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les cloisonnements projetés dans la pièce centrale au 1^{er} étage se font au détriment des qualités spatiales de celle-ci, du maintien du corps de cheminée d'origine et de la préservation du caractère traversant des pièces, que la création d'une salle de douche sous la forme d'un mobilier dont la hauteur des cloisons est limitée au maximum et en le décrochant au maximum des murs serait plus appropriée ;

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 cage d'escalier commune est privatisée pour le deuxième logement au niveau du palier du 2^{ème} étage ;

Considérant que la chambre arrière au 3^{ème} étage déroge à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et compensée par la superficie de la 2^e chambre nettement supérieure aux 9m² requis ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître que des éléments de décors (cheminées, murs et plafonds moulurés, ...) sont présents dans les pièces avant au rez-de-chaussée et aux étages supérieurs, qu'il y aurait lieu de les préserver et les maintenir apparents malgré l'isolation intérieure en façade avant ;

Considérant que le plan du sous-sol de la situation de droit montre la présence d'une citerne, que cette dernière n'est plus représentée en situation projetée, que sa suppression est dommageable en termes de gestion des eaux pluviales et ne se justifie pas ;

Considérant qu'il convient de réimplanter une citerne de récupération des eaux pluviales en prévoyant la réutilisation des eaux récupérées pour les sanitaires ;

Considérant que le placement de panneaux photovoltaïques placés sur le versant arrière de la toiture principale est dispensé de permis d'urbanisme ;

Considérant également l'augmentation minimale (27cm) de volume et les améliorations de la performance énergétique du bâtiment engendrées par l'isolation de la toiture par l'extérieur, que celle-ci n'induit pas de dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que les travaux comportent également le renouvellement de la couverture en tuiles, que celle-ci est prévue en tuiles de terre cuite de ton orange similaire à l'origine ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries de la façade en se rapprochant des caractéristiques d'origine, que les ferronneries du balcon sont conservées de même que les éléments en pierre bleue et les différents éléments composant la modénature (corniche, moulures d'encadrements, trous de boulin, bandeaux, etc.) ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les menuiseries par des menuiseries en bois de ton gris clair, que cette modification, bien qu'induisant des dérogations aux articles 15, 16, 19 et 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », présente une intégration satisfaisante avec la teinte blanche de la façade néoclassique ;

Considérant que la position des fenêtres de toiture induit une dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'au vu de l'étroitesse de la rue ces dernières seront toutefois peu visibles et que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;



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

- Prévoir une toiture végétalisée semi-intensive pour la toiture de la nouvelle annexe ;
- Prévoir la salle de douche de la pièce centrale au 1^{er} étage sous la forme d'un mobilier dont la hauteur des cloisons est limitée au maximum, en le décrochant au maximum des murs, en préservant le corps de cheminée et les doubles portes d'origine ou la déplacer dans la chambre arrière ;
- Maintenir les éléments de décors intérieurs encore présents (cheminées du rez-de-chaussée et 1^{er} étage, plafonds moulurés et décors muraux, menuiseries intérieures, ...) à tous les niveaux (les corps de cheminée du rez-de-chaussée avant et arrière pourraient être déplacés au sein de l'immeuble) ;
- Réimplanter une citerne de récupération des eaux pluviales en prévoyant la réutilisation des eaux récupérées à des fins sanitaires ;
- Corriger la coupe concernant le niveau de départ de l'escalier menant au local vélos conformément aux plans ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 3, 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ainsi qu'aux articles 15, 16, 19, 21 et 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-221** : modifier le volume de la maison unifamiliale, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume van de eengezinswoning, de gevel en het aanleggen van een terras

Avenue Dupétioux 26

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Maxime Flez

N° dossier : PU2024-221 / 13/AFD/1963358

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection de l'ensemble de deux maisons Art Nouveau classées, n°18 et n°20 de l'avenue Dupétioux à 1060 Saint-Gilles

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

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

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

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

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

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

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - lucarnes)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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

art. 7 (gabarit des constructions)

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 à l'inventaire du patrimoine architectural ;

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 17/06/2024 pour :



- La modification du volume bâti
- La réalisation de travaux structurels
- Le non-respect des normes du titre I du RRU

Considérant que la demande vise à modifier le volume de la maison unifamiliale, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Rehausser l'arrière de la maison ;
- Etendre l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Modifier la teinte de la corniche ;
- Placer des fenêtres de toiture au versant avant de la bâtisse ;
- Construire un balcon en façade arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 ;

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 la demande vise à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant que l'extension du volume au rez-de-chaussée de la maison déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il a été construit au de-là des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, que l'espace de cour et jardin est déjà de taille restreinte et enclavé et que la construction réalisée vient densifier encore d'avantage la parcelle sans y apporter de compensations en termes de gestion des eaux pluviales ou d'embellissement de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également que l'aménagement du jardin déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il y aurait lieu d'y prévoir au moins 50% de pleine terre plantée ;

Considérant que la rehausse de la toiture réalisée sur toute la largeur de la façade arrière déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède en hauteur la bâtisse mitoyenne la plus haute et de plus de 3m en hauteur la bâtisse mitoyenne la plus basse ;

Considérant que pour les mêmes raisons, la volumétrie déroge également à l'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant de plus la grande proximité de la maison avec les façades arrière des immeubles de la chaussée de Waterloo, celle-ci étant située très proche de l'angle avec les deux rues, que la création d'un volume vitré surplombant les immeubles induit des vues problématiques vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le balcon projeté le long de la rehausse de toiture induit une dérogation supplémentaire à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et accentue les nuisances visuelles au droit des propriétés voisines ;

Considérant que l'aménagement d'une salle de jeux ne justifie pas une telle augmentation volumétrique pour une maison disposant déjà de nombreux locaux habitables ;

Considérant également que malgré la rehausse conséquente de la toiture, la salle de jeu déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour sa hauteur sous plafond insuffisante (2,36m < 2,50m) ;

Considérant que la façade avant projetée de l'immeuble révèle le placement de fenêtres de toiture en dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour leur désaxement par rapport aux baies des étages inférieurs ;

Considérant que le reportage photo laisse apercevoir qu'un faux-plafond a été placé dans la pièce centrale, qu'au vu de la présence d'un plafond mouluré de qualité cette intervention est regrettable et qu'il y aurait lieu de le supprimer ;

Considérant qu'au vu de la situation du bien en zone d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'une gestion intégrée des eaux pluies serait nécessaire ;

Considérant qu'une boîte aux lettres a été placée sur la porte d'entrée, que cette intervention n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et nuit à la valeur patrimoniale de la façade ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que 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 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-117** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, ajouter une lucarne sur le versant arrière et rehausser les murs mitoyens / het wijzigen van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume, van de constructie van een dakkapel aan de achterkant van het dak en de tussenmuren verhogen

Rue Alfred Cluysenaar 62

Demandeur / Aanvrager : Madame Sarah de Kerchove d'Ousselghem
N° dossier : PU2024-117 / 13/AFD/1947975

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'article 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement 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, 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 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement au rez-de-chaussée et sous-sol arrière, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement aux 2^e, 3^e étages et combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-192) portant sur la modification des aménagements intérieurs avec travaux structurels, que ce permis a été notifié en date du 15/03/2022 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, ajouter une lucarne sur le versant arrière et rehausser les murs mitoyens et plus précisément :

- Construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
- Aménager une 3^e chambre sous combles ;



- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 28/01/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande concerne uniquement le logement supérieur ;

Considérant que le PU2021-192 prévoyait l'aménagement d'un petit espace de bureau sous combles, que la présente demande vise à y aménager une 3^e chambre et sa salle de douche ;

Considérant que cette modification va dans le sens de la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les aménagements intérieurs des étages inférieurs et l'accès aux combles sont inchangés ;

Considérant que l'aménagement de la chambre nécessite la construction d'une lucarne en versant arrière, que celle-ci excède de plus de 2m le profil de toiture autorisé par l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et déroge de la sorte audit article ;

Considérant de plus que la volumétrie projetée se développe sur toute la largeur de la façade et s'apparente plus à une rehausse d'une toiture qu'à une lucarne, que la dérogation induite s'il on considère la rehausse est non négligeable et nécessite des rehausses mitoyennes de part et d'autre en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation est due au fait que l'immeuble est déjà plus haut que les deux constructions mitoyennes, que cette construction densifie d'avantage la parcelle ;

Considérant également que la hauteur sous plafond de la lucarne (2,30m) déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et nuit à l'habitabilité de la chambre ;

Considérant qu'une réduction de la rehausse afin qu'elle s'apparente plus à une lucarne en réduisant sa largeur aux 2/3 de la façade à distance des limites mitoyennes permettrait de diminuer les dérogations et l'impact de la volumétrie ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements de la chambre afin de se conformer aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme (abaissement du plancher s'il y a lieu) ;

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

- Réduire la largeur de la lucarne au 2/3 de la largeur de la façade, à distance des limites mitoyennes, et prévoir la chambre sous combles conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme (abaissement du plancher s'il y a lieu) ;

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

La dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-26** : régulariser deux évacuations de chaudière et la modification du nombre et de la répartition des logements et des aménagements intérieurs avec travaux structurels / het regulariseren van twee keteluitlaten en van de wijziging van het aantal en de verdeling van de woningen en van de binneninrichtingen met structurele werken

Avenue du Parc 18

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Olivier Michiels

N° dossier : PU2024-26 / 13/AFD/1931899

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. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- art.10 (superficie nette éclairante)
- art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

Règlement communal sur les bâtisses

- art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements à front de rue et immeuble de 2 logements à l'arrière de la parcelle ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme similaire (PU2023-88) visant à modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels (aménagement d'un souplex) dont le refus a été notifié en date du 23/10/2023 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à régulariser une partie de la situation existante de fait, qu'il était question de modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 02/04/2024 libellé comme suit :

(...)

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



Considérant que par rapport à la demande de permis d'urbanisme précédemment introduite, la chambre en façade avant au sous-sol a été remplacée par un dressing, que la privatisation du sous-sol au profit du logement reste presque complète ;

Considérant que la chambre/bureau aménagée au rez-de-chaussée est directement exposée aux nuisances dues au trafic important de l'avenue du Parc qui est une voirie régionale fréquentée et desservie par plusieurs lignes de bus et de tram, que cette pièce avant n'est donc pas adaptée à l'aménagement d'une chambre à coucher ;

Considérant que le séjour aménagé en pièce centrale ne bénéficie pas d'un éclairage direct et déroge donc à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que cette situation est justifiée par le maintien de grandes portes vitrées aux qualités patrimoniales notables de part et d'autre de la pièce ;

Considérant qu'en façade arrière, la porte fenêtre et la passerelle au-dessus de la cour anglaise ont été supprimées, qu'un châssis sur allège en maçonnerie a été placé et qu'il n'existe donc plus d'accès privatif vers la cour qui fait l'objet d'une servitude de passage vers les deux logements situés en fond de parcelle ;

Considérant que des plantations sont prévues le long de la cour anglaise afin de limiter les vues directes et de préserver l'intimité de la chambre à coucher aménagée au sous-sol et donnant directement sur celle-ci ;

Considérant toutefois la très faible profondeur (1m30) de la cour anglaise et le manque de dégagement visuel de la chambre à coucher, que cette dernière déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et qu'elle donne directement sur le local de la chaudière, qu'il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux ;

Considérant l'absence d'information sur l'évacuation de la chaudière, que celle-ci doit satisfaire à l'article 62 (souches de cheminée) du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'un escalier en colimaçon relie la pièce centrale du rez-de-chaussée et celle du sous-sol pour accéder à la chambre, aux pièces d'eau et au dressing aménagés au sous-sol ;

Considérant que la pièce centrale du sous-sol accueille un hall avec des rangements, une salle de douche et un WC indépendant ;

Considérant que le WC du sous-sol déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation est minime puisqu'il ne manque que 2cm pour satisfaire audit article ;

Considérant que le demandeur renseigne, au cadre VI de l'annexe I, 4 logements en situation projetée, que le changement d'utilisation des caves-cuisines en logement réduit les caves du bâtiment avant à trois petites caves privatives de moins de 4m², un local compteur et une cave commune de moins de 15m² y donnant accès ;

Considérant qu'il est prévu d'entreposer les vélos et poussettes des habitants de l'immeuble le long du passage cocher au rez-de-chaussée ;

Considérant que la proposition de division et d'aménagement du nouveau logement indépendant au rez-de-chaussée et au sous-sol appauvrit globalement les qualités d'habitabilité de l'immeuble considéré dans sa situation légale (perte d'un logement pouvant accueillir une famille nombreuse, chambres à coucher ne répondant pas au bon aménagement des lieux, forte réduction des surfaces de caves disponibles pour les logements, dérogations au Règlement régional d'urbanisme), que cette proposition n'est pas acceptable ;

Considérant par ailleurs que la présente demande ne renseigne pas la situation (projetée ou existante de fait) du premier étage qui subsiste comme reste de la division du duplex, qu'il n'est pas possible de considérer toutes les conséquences des actes et travaux présentés et que la demande n'est donc pas recevable en l'état ;

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 15/10/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser deux évacuations de chaudière et la modification du nombre et de la répartition des logements et des aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- diviser le logement au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en 2 logements : 1 au rez-de-chaussée et 1 à l'étage ;
- étendre le nouveau logement du rez-de-chaussée au sous-sol en privatisant la majeure partie des caves de l'immeuble ;
- aménager une chambre et un WC au sous-sol et deux séjours aux rez-de-chaussée et premier étage dérogeant au Règlement régional d'urbanisme ;



- créer une trémie d'escalier ;
- modifier les dimensions d'une baie en façade arrière ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/01/2024 (l'avis défavorable est conditionnel au non-compartimentage des communs de l'immeuble) ;

Considérant qu'en ce qui concerne le rez-de-chaussée et le sous-sol, le projet n'a pas été modifié, que la demande a plutôt été augmentée afin d'inclure la régularisation de la situation existante du 1^{er} étage et des sorties de chaudière horizontales en façade arrière ;

Considérant en effet que les aménagements existants du 1^{er} étage sont représentés et inclus à la demande, que le séjour en pièce centrale déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'il ne bénéficie pas directement de lumière naturelle ;

Considérant toutefois que cette situation découle de la configuration d'origine de cet étage et que la lumière naturelle venant de la façade avant et arrière filtre dans la pièce centrale par les nombreux panneaux vitrés des portes donnant sur la chambre et les quelques panneaux vitrés des portes donnant sur la salle à manger, ce qui rend la dérogation acceptable ;

Considérant également que le dessin de l'élévation actualisé renseigne 2 sorties de chaudières horizontales en façade arrière – une au rez-de-chaussée et une autre au 2^e étage – dérogeant donc à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation est d'autant plus porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins que la parcelle est densément bâtie et qu'elle jouxte un angle d'îlot encore plus densément bâti, qu'il y a donc lieu de se conformer audit article 62 ;

Considérant que plusieurs motifs justifiant l'avis défavorable de la Commission de concertation du 02/04/2024 restent d'application, en particulier ceux concernant :

- le local chaudière donnant directement sur la chambre aménagée au sous-sol, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- la faible profondeur de la cour anglaise et le manque de dégagement visuel de cette même chambre à coucher dérogeant en outre à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que le sous-sol se prête peu à l'aménagement de pièces de vie et qu'il y a lieu d'y prévoir exclusivement des locaux non habitables ;

Considérant les incohérences retrouvées dans les documents des archives et les renseignements urbanistiques fournis au cours des 20 dernières années concernant la situation légale du sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

Considérant que la présence d'une cuisine et d'un WC indépendants au 1^{er} étage, comme aux 2^e et 3^e étages, laisse à supposer que ce 1^{er} étage constituait un logement à part entière ;

Considérant également que le rez-de-chaussée pouvait disposer des cuisines au sous-sol et possédait un WC indépendant ;

Considérant dès lors qu'il est plus que vraisemblable que le rez-de-chaussée et sous-sol constituait également un logement à part entière ;

Considérant que moyennant la suppression des locaux habitables au sous-sol, les aménagements du logement sont acceptables ;

Considérant que le reportage photo laisse apercevoir la présence d'éléments de décor intérieur à haute valeur patrimoniale, qu'il y a lieu de s'assurer de les conserver et de les maintenir apparents ;

Considérant également qu'il y aurait lieu d'obtenir un avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente exempt d'objections majeures ;

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 ;**
- **ne pas prévoir de locaux habitables au sous-sol ;**
- **obtenir un avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente exempt d'objections majeures ;**
- **conserver et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décors intérieurs (menuiseries, plafonds moulurés, cheminées,...) ;**
- **Requalifier l'objet de la demande ;**



Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, formulaire de demande d'avis et fiche descriptive du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente).

Les dérogations aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2024-17** : Maintenir trois panneaux publicitaires de 16m² chacun, situés à l'avenue Fonsny. Deux panneaux se trouvent en face de l'avenue Fonsny n° 99 et un panneau est situé en face de l'avenue Fonsny n° 83. Les panneaux publicitaires sont éclairés. / Behouden van drie reclameborden van telkens 16m², dewelke gelegen zijn aan de Fonsnylaan. Twee borden sluiten op elkaar aan en bevinden zich tegenover de Fonsnylaan 91 en één bord bevindt zich tegenover de Fonsnylaan 83. Het betreft verlichte reclameborden.

Avenue Fonsny

Demandeur / Aanvrager : Société Nationale des Chemins de fer Belges - SNCB (Madame Dubail)
N° dossier : FD2024-17 / 13/PFD/1963522

EXPOSE DU DOSSIER

Introduction :

Considérant qu'il s'agit d'une demande sollicitée en totalité ou en partie par une personne de droit public désignée par le Gouvernement et à condition que les actes et travaux soient directement liés à l'exercice de ses missions ;

Considérant que le projet a pour but de maintenir trois panneaux publicitaires de 16 m² chacun, situés à l'avenue Fonsny ;

Considérant que deux panneaux accolés se trouvent en face de l'avenue Fonsny n° 99 et que le panneau isolé est situé en face de l'avenue Fonsny n° 83 ;

Considérant que les panneaux publicitaires sont éclairés ;

Considérant que, suivant les mesurages sur Brugis, le talus entre la façade de la Gare du Midi fait environ 160 m ;

Instruction de la demande et avis :

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité du 06/01/2025 au 20/01/2025 ;

Considérant qu'aucune réaction ou demande à être entendue n'a été introduite ;

Considérant que la demande a été soumise aux instances suivantes :

- Collège des Bourgmestre et échevins de et à Saint-Gilles ;
- Bruxelles Environnement ;
- Bruxelles Mobilité ;
- Infrabel ;

AVIS MAJORITAIRE DE LA DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL ET DE LA DIRECTION DE L'URBANISME D'URBAN ET DE BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Description et motivation :

Considérant que les dispositifs B4437 et B2081 forment 2 panneaux accolés ;

Considérant que le dispositif B1420 est un panneau isolé ;

Considérant que les dispositifs B4437 cache la vue de l'escalier d'accès aux voies ;

Considérant que cet escalier forme un ensemble architectural avec les têtes de ponts ainsi qu'avec les murs de soutènements, les locaux techniques et l'ensemble de colonnades de l'autre côté du tunnel de la N266 ;

Considérant que ce mur est également une continuité du Tri Postal ;

Considérant que ce dispositif cache un élément architectural et n'est pas conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas placer le dispositif B4437 pour cette raison ;

Considérant que les dispositifs B4437 et B1420 se trouvent à 120 à 130 m l'un de l'autre ;



Considérant que ceci est dérogoire à l'article 32 2° du Titre VI du RRU : « Publicité non lumineuse ou publicité éclairée sur talus en zones générale et élargie : la publicité ne masque pas l'architecture d'un ouvrage d'art » ;

Considérant que la demande est soumise à une enquête publique pour les motifs suivants : Application de l'article 188/7 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l'article 126§11 ;

Considérant que cette article implique une distance de minimum 150 m entre des panneaux accolées et un panneau isolé ;

Considérant qu'en hiver, quand les arbres perdent leurs feuilles, les 3 panneaux peuvent être visibles en même temps et créer un effet de succession ;

Considérant qu'en cas de non placement du dispositif B4437 cet effet de succession est moindre ;

Considérant qu'en cas de non placement du dispositif B4437 la distanciation minimale de 50 m entre 2 panneaux isolés (B2081 et B1420) est bien respectée ;

Considérant qu'aussi bien les élévations que les photos démontent que les 3 dispositifs (B4437, B2081 et B1420) dépassent la crête du talus ;

Considérant que la haie plantée en crête de talus ne fait pas partie de la hauteur du talus lui-même ;

Considérant que cette haie peut être enlevée ou taillée ;

Considérant qu'idéalement les bords supérieurs des 2 panneaux ne dépassent pas la crête du talus ;

Considérant qu'en incluant la haie au talus les 2 panneaux ne dépassent pas la crête du talus ;

Considérant que cette dérogation peut être accordée ;

Considérant que les panneaux publicitaires n'impactent que peu la continuité verte du talus ;

Considérant que Bruxelles Environnement n'a pas de remarques concernant ce point ;

Considérant que les panneaux placés en hauteur permettent une continuité verte et un entretien de la végétation plus facile sous les dispositifs ;

Considérant que le mur de soutènement de talus forme une continuité avec l'architecture de de la gare du Midi du côté de l'avenue Fonsny, plus spécifiquement le bâtiment de l'ancien tri postal ;

Considérant qu'au niveau patrimonial le mur de soutènement gagnerait à être nettoyé ;

Considérant que ce mur ne fait pas partie de la demande de permis et que son nettoyage ne peut être imposé ;
Considérant que l'entretien ne fait pas partie de l'urbanisme ;

Considérant que les panneaux se trouvent proches d'anciennes zone à concentration d'accidents (Zaca's) ;

Considérant que l'enlèvement du dispositif B4437 améliorerait ainsi la sécurité routière en enlevant une distraction ;

Conclusion :

Considérant que les 2 dispositifs qui ne cachent pas d'éléments architecturaux (B2081 et B1420) peuvent être acceptés à condition :

- Qu'il soient isolés afin de respecter la distance de minimum 50m (en l'occurrence 130 m) entre panneaux ;

AVIS FAVORABLE, à condition :

- De ne pas poser le dispositif B4437 ;

AVIS MINORITAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-GILLES

Considérant que la demande a pour but de maintenir trois panneaux publicitaires de 16 m² chacun, situés sur l'avenue Fonsny ;



Considérant que les dimensions de ces panneaux sont excessives et n'ont pas leur place dans le tissu urbain dense Saint-Gillois ;

Considérant que ces dispositifs brisent les perspectives visuelles sur l'espace vert bordant les voies et sur le chemin de fer ;

Considérant la carence en espaces verts dans le quartier, qu'il convient de préserver le peu d'espaces verts existants de tout dispositif ;

Considérant de plus que le dispositif B4437 cache la vue sur l'escalier d'accès aux voies, que cet escalier forme un ensemble architectural avec les têtes de ponts ainsi qu'avec les murs de soutènements, les locaux techniques et l'ensemble de colonnades de l'autre côté du tunnel de la N266 ;

Considérant également que les dispositifs B4437 et B1420 se situent à moins de 150m l'un de l'autre, que cette configuration déroge à l'article 32 2° du Titre VI du RRU : « Publicité non lumineuse ou publicité éclairée sur talus en zones générale et élargie : la publicité ne masque pas l'architecture d'un ouvrage d'art » ;

Considérant que cet article prescrit une distance de minimum 150 m entre des panneaux accolés et un panneau isolé et qu'en hiver, quand les arbres perdent leurs feuilles, les 3 panneaux peuvent être visibles en même temps et créer un effet de succession ;

Considérant que les 2 panneaux accolés se situent à proximité d'un carrefour important et dans une zone à concentration élevée d'accidents et constituent une gêne visuelle pour les usagers de la route ;

Considérant enfin que le placement de ces dispositifs ne s'inscrit pas dans le cadre d'une politique globale conçue par la commune ou par la Région, conformément à l'article 26 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme, et ne revêt aucun caractère d'utilité publique ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le maintien de ces derniers ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-108** : régulariser la couverture de la terrasse par une véranda, la rehausse du versant avant de la toiture et le peinturage des châssis en façade avant en noir mat / het regulariseren van het overdekken van het terras met een veranda, van het verhogen van de voorste helling van het dak en van het schilderen van het schrijnwerk aan de voorgevel in matzwart

Rue de Neufchâtel 76

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Nicolas Steisel

N° dossier : PU2024-108 / 13/AFD/1946220

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones 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)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art.6 (toiture - hauteur)

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

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

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

Considérant que la demande vise à régulariser la couverture de la terrasse par une véranda, la rehausse du versant avant de la toiture et le peinturage des châssis en façade avant en noir mat ;

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 06/01/2025 au 20/01/2025 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1994-88) portant sur la couverture de la terrasse, que ce permis a été notifié en date du 07/09/1994 mais n'a pas été réalisé conformément aux plans et impositions du permis ;



Considérant en effet qu'une véranda entièrement vitrée a été construite en 1995 en lieu et place de la construction dessinée dans les plans du PU1994-88, par ailleurs suspendu le 20/07/1995 à la suite de la cessation de mission de l'architecte chargé de la surveillance des travaux ;

Considérant que cette véranda est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'a pas d'incidence sur le voisinage présentant des profils de constructions plus profonds et plus élevés, que sa régularisation est dès lors acceptable ;

Considérant que la rehausse du versant avant de la toiture d'environ 2m10 déroge à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse la hauteur des deux profils mitoyens, que toutefois la hauteur d'origine du faîte a été conservée et que la rehausse partielle a permis la création de deux fenêtres en brisis à destination de la chambre et de la salle de bain du 3^e étage et de conférer une hauteur sous plafond plus commode à ces locaux ;

Considérant de plus que le brisis et les fenêtres en question ont été embellis lors de la rénovation de la toiture en 2018 par l'ajout d'encadrements de fenêtres néoclassiques respectant le style de la façade et que l'écoulement des eaux pluviales a été résolu de manière plus élégante en retirant la gouttière secondaire présente initialement ;

Considérant dès lors que la régularisation de la rehausse est acceptable ;

Considérant enfin que la mise en peinture noire mate des châssis et de la corniche en façade ne tranche pas démesurément avec la matérialité de la façade, que cette teinte ne permet cependant plus de distinguer clairement les détails de la corniche ouvragée et des éléments des moulures des châssis et qu'il y aurait lieu de prévoir, à terme, une teinte blanche pour les menuiseries de la façade avant (châssis et corniches) ;

Considérant que les photos aériennes du jardin laissent apparaître que les aménagements de la zone de cours et jardins ne sont pas conformes à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'en assurer et d'y prévoir au moins 50% de pleine terre plantée ;

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

- **se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour les aménagements de la zone de cours et jardins (50% de pleine terre plantée) ;**
- **prévoir, à terme (lors du prochain remplacement ou lors d'une remise en peinture générale), une teinte blanche pour les menuiseries de la façade avant (châssis et corniche) ;**

La dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-193** : créer une fresque murale, placer 6 enseignes perpendiculaires et 1 enseigne parallèle sur les façades / het creëren van een muurschildering het plaatsen van 6 haakse uithangborden en één gelijklopend uithangbord op de gevels

Rue Emile Feron 7

Demandeur / Aanvrager : Institut Sainte-Marie (Madame Joris)

N° dossier : PU2024-193 / 13/AFD/1958795

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

- 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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre VI

- art.36 §1 2° (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)
- art.37§2 (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte)

Règlement communal sur les bâtisses

- art. 46A (Enseignes et publicités)

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public 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 qu'en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : école (Institut Sainte-Marie) ;

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 la demande vise à créer une fresque murale, placer 6 enseignes perpendiculaires et 1 enseigne parallèle sur les façades ;

Considérant que la demande s'inscrit dans un projet de valorisation de la façade existante de l'Institut Sainte-Marie, dans le cadre du contrat de quartier "gare MIDI" et implique différents acteurs : artistes, enseignants et les élèves de l'institut ;

Considérant que la note explicative fournie précise que la proposition des élèves pour le visuel de la fresque se déroulant sur les façades extérieures de l'institut Sainte-Marie se veut un clin d'œil graphique à l'exploitation de formes géométriques simples utilisées à travers l'histoire du Bauhaus ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une fresque colorée à l'angle des 2 rues et des interventions de mise en peinture ponctuelles tout le long de la façade de la rue Emile féron ;



Considérant que la recherche formelle et la palette de couleurs s'inspire de la décomposition graphique du logo de l'école ;

Considérant la mise en peinture du soubassement de l'immeuble en gris foncé, que ce dernier a subi de nombreuses dégradations et graffitis, que la teinte grise) permet d'uniformiser le soubassement et de mettre en valeur les éléments d'enseignes et les interventions de couleur vive ;

Considérant que la peinture sera de type anti-tag acrylique résistante aux intempéries ou de type pliolite ;

Considérant que les interventions artistiques sont réalisées principalement sur la façade de l'immeuble postmoderne du n°5 de la rue Emile Féron datant des années 80 et confèrent un certain dynamisme à son architecture ;

Considérant toutefois que la mise en peinture de la porte d'entrée du bâtiment plus ancien aux n°7-9 est peu heureuse et rompt la composition architecturale de l'ensemble ;

Considérant que la fresque réalisée sur la bache à l'angle avec la rue d'Angleterre permet de créer un signallement de l'école dans le quartier de par sa composition colorée inspirée du style Bauhaus ;

Considérant que cette dernière, bien que dérogeant à l'article 46 A du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle n'est pas située à plus de 3m de haut par rapport au niveau du trottoir et à l'article 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle se développe sur plus des 2/3 de la façade, s'implante sur un élément architectonique en saillie du bâtiment réalisé à cet effet ;

Considérant que la demande prévoit également le placement de 6 enseignes perpendiculaires à la façade sous la forme de bâches dont 5 le long de la façade rue Emile Feron et 1 sur la façade d'angle ;

Considérant que les 6 enseignes perpendiculaires permettent de renseigner les différentes sections de cette école artistique ;

Considérant que ces dernières dérogent à l'article 37 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme qui n'autorise qu'une enseigne perpendiculaire par établissement, augmentée d'une unité par tranche de 10m courants de façade, une hauteur d'enseigne de 1,50m maximum et 1m² de superficie d'enseigne en zone restreinte ;

Considérant que les enseignes présentent chacune une hauteur de 3m de haut et une superficie de 1,50m², qu'une hauteur supérieure à 1,50m pourrait se justifier afin de renforcer la présence de cet équipement d'intérêt collectif dans le quartier, que les enseignes permettent de souligner les travées de l'architecture du bâtiment et ne portent pas atteinte à sa composition générale ;

Considérant que les photos laissent apparaître que d'anciens dispositifs obsolètes d'accroche des bâches sont encore présents, qu'il y a lieu de les supprimer ;

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

- **supprimer la peinture sur la porte du bâtiment au n°7-9 de la rue Emile Feron ;**
- **limiter les dispositifs d'enseigne (peinture de la façade comprise) à une durée de 9 ans ;**
- **supprimer les anciens dispositifs obsolètes d'accroche des bâches encore présents en façade ;**

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).

Les dérogations à l'article 46 A du Règlement communal sur les bâtisses et aux articles 36 et 37 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.