



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 11 mars 2025**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 11 maart 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 :**

**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 <b>PU2024-63</b> : diviser une maison unifamiliale en 4 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, rehausser le volume et réaliser une extension et aménager des terrasses et des balcons / het verdelen van een eengezinswoning in 4 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel, verbeteren van het volume en het bouwen van uitbouwen en de inrichting van terrassen en balkons : Chaussée de Waterloo 23</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Edouard BAJRAMI</p> <p>17/09/2024</p>
Point 3. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-252</b> : modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à locaux accessoires au logement, prolonger le logement du 3e étage dans les combles, modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse ; / het wijzigen van de bestemming van een deel van de gelijkvloer van handel naar woning (fietsenstalling), de uitbreiding van het woning van de derde verdieping tot de zolder, het wijziging van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume, en het inrichting van een terras : Avenue Paul Dejaer 7</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : J C T INVEST</p>
Point 4. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-94</b> : modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting der woningen en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het wijzigen van het volume en de gevel en het aanleggen terrassen : Rue du Métal 39</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur FABRICE LOXHAY</p>
Point 5. 10:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-125</b> : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, rehausser le volume, régulariser la couverture de cour et placer une enseigne parallèle à la façade / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel, verbeteren van het volume, het regulariseren van het overdekken van de koer en het plaatsen van een evenwijdig uithangbord : Rue Jourdan 201</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Mesut Yilmaz</p>
Point 6. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-95</b> : modifier la destination de la partie arrière du rez-de-chaussée de commerce à logement, étendre le logement au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, le relief du terrain et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van de achterste gedeelte van de begane grond van winkel naar woning, het uitbreiden van de woning naar het ondergrondse niveau, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, het terrein reliëf en het aanleggen van een terras : Chaussée de Charleroi 88A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : AIMMO INVEST (M. Amouzou)</p>
Point 7. 12:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-268</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras : Rue de la Victoire 203</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Agnès Vermeiren</p> <p>24/09/2024</p>



<p>Point 8. 12:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-203</b> : réaliser des travaux structurels, augmenter le volume en toiture principale, créer une terrasse et régulariser la façade avant, changer la destination du bâtiment central de dépôt en logement avec transformation de sa toiture, et modifier le relief du sol / structurele werkzaamheden uit te voeren, het volume van het hoofddak te vergroten, een terras aan te leggen en de voorgevel te regulariseren, het gebruik van het centrale gebouw te veranderen van een opslagplaats in een woning met verbouwing van het dak, en het reliëf van de grond te wijzigen : Rue Capouillet 32</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : DATACHECKER SYSTEMS BELGIUM SA</p> <p>19/09/2023</p>
<p>Point 9. 13:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-165</b> : modifier la façade / het wijzigen van de gevel : Rue Guillaume Tell 22</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Gregorio Barroso Lopez</p>
<p>Point 10. 13:50</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-223</b> : prolonger le logement du 2ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van de tweede verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van een terras : Rue Coenraets 36</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Pauline Marmilloud</p> <p>07/01/2025</p>
<p>Point 11. 14:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-61</b> : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du magasin dans le bâtiment arrière, modification du volume et réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciële bestemming van het achtergebouw, wijziging van het volume en uitvoering van structurele werken : Rue Jean Robie 51</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Ana Godoy Sanchez</p> <p>21/11/2023</p>
<p>Point 12. 14:50</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-217</b> : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial vers un commerce avec possibilité de consommer sur place, la façade et placer une enseigne parallèle / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond tot handel met mogelijkheid om ter plaatse te consumeren, de gevel en het plaatsen van een evenwijdige : Avenue Louise 71</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : DELITRAITEUR</p>
<p>Point 13. 15:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2025-19</b> : modifier la façade / het wijzigen van de gevel : Avenue des Villas 53</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Fabrique d'Eglise Sainte-Alène (BR - Saint-Gilles) (Mme. Da Silva)</p>
<p>Point 14. 15:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-225</b> : abattre un arbre à haute tige / het vellen van een hoogstammige boom : Chaussée de Waterloo 97</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jefim Browarnik</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 **PU2024-63** : diviser une maison unifamiliale en 4 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, rehausser le volume et réaliser une extension et aménager des terrasses et des balcons / het verdelen van een eengezinswoning in 4 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel, verbeteren van het volume en het bouwen van uitbouwen en de inrichting van terrassen en balkons

**Chaussée de Waterloo 23**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Edouard BAJRAMI

N° dossier : PU2024-63 / 13/AFD/1938099

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025, 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

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection d'un immeuble de rapport éclectique situé rue Vanderschrick 10 à 1060 Saint-Gilles ;

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

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

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

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

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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

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

dérogation à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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

dérogation à l'article 9 du titre I du RRU (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages)

### **DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

art.5 (hauteur de la façade avant)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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

art. 4 (hauteur sous plafond – locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

#### **Règlement Communal sur les Bâtisses RCB**

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, 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 de protection du bien classé sis 10 Vanderschrick ;

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



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-101) portant sur la modification de la destination du commerce en bureau pour une profession libérale et la modification de la façade avant, que le refus de ce permis a été notifié en date du 02/09/2019 ;

Considérant qu'un recours a été introduit par le demandeur contre la décision de refus du Collège des Bourgmestres et échevins, que le permis a été octroyé par le Gouvernement en date du 17/03/2021 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à diviser une maison unifamiliale en 4 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, rehausser le volume et réaliser une extension et aménager une terrasse et des balcons ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 17/09/2024 libellé comme suit :

*« (...) Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;*

*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 29/08/2024 :*

- *Marque son accord sur le principe de la rehausse de ces bâtiments situés dans une dent creuse, mais la hauteur de celle-ci ne peut dépasser la corniche de l'immeuble mitoyen au n°19 ;*
- *Le parti de la conservation des bâtiments anciens est positif, en particulier de la travée aveugle, qui marque la délimitation ancienne du parcellaire, ainsi que de la corniche. L'élargissement projeté des baies du deuxième niveau altérerait cependant la composition néoclassique de la façade, en rompant avec le principe de dégressivité. La CRMS demande de maintenir le rapport de proportion des baies existantes. Du point de vue du parement, elle demande d'uniformiser la teinte des trois niveaux existants ;*
- *Souscrit au principe du langage contemporain pour la rehausse. Pour garantir sa bonne intégration, celle-ci devrait cependant davantage dialoguer les caractéristiques néoclassiques du bien. Il convient de revoir la composition des baies afin de préserver la symétrie de la façade à rue, de réduire substantiellement leur format en façade avant et d'opter pour une teinte de parement claire afin d'éviter que la rehausse ne « prenne le pas » sur le bâti ancien ;*
- *S'interroge en outre sur la densification de l'intérieur d'îlot, résultant notamment de la circulation verticale aveugle implantée en façade arrière ;*

*Considérant la complexité et la multiplication des circulations verticales présentes au sein de l'immeuble, que le projet propose de les rationaliser et de les déplacer dans un nouveau volume en façade arrière ;*

*Considérant que l'escalier menant du rez-de-chaussée au 1er étage était déjà dans un volume annexe, que le volume projeté est réduit en profondeur en proposant un escalier tournant parallèle à la façade ;*

*Considérant toutefois que cette configuration se répète jusqu'au 4ème étage, qu'un couloir d'accès est ajouté devant la cage d'escalier, que la volumétrie qui en résulte est très imposante et déroge à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;*

*Considérant que l'ajout du couloir d'accès résulte de la volonté d'également placer un ascenseur dans le bâtiment existant en le compartimentant de l'escalier pour des raisons de sécurité incendie, qu'au vu des superficies disponibles par plateau, d'autres configurations seraient envisageables en intégrant la circulation dans le bâti existant ou en réduisant nettement la profondeur du volume projeté ;*

*Considérant que chaque logement dispose d'une terrasse en façade arrière, que les terrasses s'implantent contre un profil mitoyen de grande hauteur à gauche permettant de diminuer leur impact ;*

*Considérant toutefois le positionnement de l'immeuble proche d'un angle et dans un environnement très densément bâti, qu'il y aurait lieu de réduire leur profondeur afin de limiter leurs nuisances visuelles et sonores ;*

*Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, qu'un espace protégé pour les vélos/poussettes est également prévu au rez-de-chaussée, que ces aménagements sont bienvenus ;*

*Considérant que le placement des vélos à l'extérieur nécessite la construction d'une toiture, que celle-ci vient à nouveau densifier la parcelle et qu'il y aurait lieu de prévoir un local pour les vélos à l'intérieur ;*



*Considérant que le projet propose un logement de 2 chambres par étage du 1er étage au 4ème étage, que les pièces de séjour sont situées dans la travée de gauche et présentent une configuration traversante bienvenue ;*

*Considérant que les 4 logements sont conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme excepté pour l'éclairage naturel du séjour au 1er étage et de la chambre secondaire au 2ème étage ;*

*Considérant pour le séjour au 1er étage que ce déficit est relativement faible et compensé par un espace ouvert et traversant, que la dérogation est inhérente aux baies d'origine en façade avant inchangées ;*

*Considérant que la dérogation pour la chambre secondaire au 2ème étage est relativement faible et compensée par une surface généreuse pour une deuxième chambre (14,18m<sup>2</sup>) et des qualités spatiales ;*

*Considérant que l'immeuble est rehaussé de 2 niveaux abritant chacun 2 logements, que la rehausse s'implante légèrement en retrait de la façade et présente une toiture plate ;*

*Considérant qu'au vu de la hauteur des profils mitoyen, une rehausse de l'immeuble est envisageable sur le principe, que son expression est toutefois très imposante et rompt l'équilibre de la façade en n'offrant pas de dégressivité de la hauteur des étages, en proposant une expression des baies aléatoire et horizontale, un rythme différent et un matériau contrastant fortement avec celui de la façade d'origine (bardage métallique en panneaux composites de teinte anthracite) ;*

*Considérant qu'il y aurait lieu de réduire le gabarit proposé et l'expression de la façade rehaussée afin de leur conférer une meilleure intégration, que la prévision d'une toiture en brisis permettrait de lire le dernier étage comme faisant partie intégrante de la toiture et de diminuer son impact ;*

*Considérant que la façade a subi de nombreuses et malheureuses modifications, que le projet prévoit de revoir la composition des baies et le parement du rez-de-chaussée ;*

*Considérant que le parement proposé est identique à celui de la rehausse, que celui-ci contraste démesurément avec les façades de la rue et qu'il y a lieu de revoir son expression et d'y retrouver un soubassement en pierre bleue ;*

*Considérant que la composition proposée pour les baies rompt la symétrie de l'ensemble, que les menuiseries y sont prévues en aluminium anthracite et présentent peu de qualités dans leur expression et leur composition ;*

*Considérant que des boîtes aux lettres sont placées dans le plan de façade sans aucune intégration, que leur emplacement dénature davantage l'expression de la façade ;*

*Considérant que la modification des allèges et la suppression des divisions des châssis du 2ème étage et le remplacement des menuiseries des 1er et 2ème étage par de l'aluminium blanc portent atteinte à la composition et à l'architecture de la façade, qu'il y aurait lieu d'y retrouver des menuiseries en bois respectant les caractéristiques d'origine ;*

*Considérant que peu d'améliorations des qualités végétales et esthétiques et de la gestion des eaux de pluie de la parcelle sont proposées afin de compenser la densification du nombre de logements et de la volumétrie (aménagement de toitures végétalisées, placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales) et considérant de plus la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement ;*

*Considérant la situation du bien en zone polluée catégorie 0, qu'il y aurait lieu d'apporter plus de précision quant à la reconnaissance de l'état du sol et aux précautions à prendre en concertation avec le Facilitateur Sol de Bruxelles Environnement (soilfacilitator@environnement.brussels) ;*

*Considérant que l'isolation de la façade arrière est bienvenue et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;*

*Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir la présence de plafonds moulurés de qualité dans les pièces avant et arrière au 1er étage, que les cloisonnements projetés y portent atteinte ;*

*Considérant que le reportage photographique montre également des menuiseries intérieures d'origine au rez-de-chaussée de l'espace bureau, que ces dernières sont supprimées avec la démolition de l'annexe arrière et la nouvelle maçonnerie qui s'ensuit, que les cheminées sont également indiquées comme démolies, que ces modifications sont regrettables ;*





*Considérant enfin que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;*

*Considérant en conclusion de ce qui précède que, bien que la rehausse du bâtiment soit envisageable sur le principe et que la rénovation du bâti existant est à encourager, le projet nécessite des adaptations importantes afin de répondre aux remarques précitées et au bon aménagement des lieux ;*

*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 16/10/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à diviser une maison unifamiliale en 4 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, rehausser le volume et réaliser une extension et aménager une terrasse et des balcons et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale des étages en 4 logements :
  - o Aménager un logement 2 chambres par étage du 1er au 4e étage ;
- Créer une circulation secondaire depuis le sous-sol vers le rez-de-chaussée ;
- Créer une nouvelle circulation principale à tous les niveaux ;
- Remplacer les menuiseries en façade avant ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Démolir/reconstruire l'annexe arrière au rez-de-chaussée ;
- Modifier le volume du bâtiment principal par une rehausse de 2 niveaux ;
- Aménager des terrasses aux 1<sup>er</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ;
- Aménager des balcons aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 28/02/2025 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 24/02/2025 :

- Le projet a évolué dans le sens des remarques du précédent avis de la CRMS et n'impactera pas défavorablement les perspectives vers et depuis l'immeuble de rapport de la rue Vanderschrick classé et s'inscrit de manière neutre dans le paysage urbain ;

Considérant que la version modifiée du projet propose de rationaliser les circulations verticales et de les déplacer de manière centrale au sein du le volume existant, que les dérogations importantes aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du projet précédent sont de la sorte supprimées ;

Considérant que le volume annexe du rez-de-chaussée est démoli et reconstruit, que la nouvelle volumétrie, bien que dérogeant aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, a été nettement réduite en profondeur et ne nécessite pas de modification des murs de clôture mitoyens ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur en façade arrière, que les terrasses et balcons s'implantent contre un profil mitoyen de grande hauteur à gauche permettant de diminuer leur impact malgré la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme qu'elles induisent ;

Considérant qu'au vu du positionnement de l'immeuble proche d'un angle et dans un environnement très densément bâti, leur profondeur a été réduite afin de limiter leurs nuisances visuelles et sonores et que des zones de retrait conséquentes ont également été prévues de part et d'autre ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, que le local pour les vélos/poussettes a été déplacé à l'intérieur du bâtiment au niveau du rez-de-chaussée afin de désenclaver la zone de cours et jardins, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les 4 logements tendent à se rapprocher des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'une dérogation à l'article 4 dudit titre subsiste pour la hauteur sous plafond sous les lucarnes du 4<sup>ème</sup> étage et à l'article 10 pour l'éclairage naturel des pièces avant à partir du 2<sup>ème</sup> étage jusqu'au 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la dérogation pour l'éclairage naturel des pièces avant est inhérente à la composition dégressive des baies de la façade avant, que les baies de la façade arrière des séjours ont été largement agrandies ;





Considérant que la dérogation pour la hauteur sous plafond des lucarnes est liée à la composition proposée pour les baies en façade avant et concerne des surfaces utiles relativement faibles (moins d'un mètre carré, qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que l'immeuble est rehaussé de 2 niveaux abritant chacun 2 logements, que la rehausse s'implante dans le même plan que la façade avant et présente une toiture en brisis permettant de lire le dernier étage comme faisant partie intégrante de la toiture ;

Considérant que la nouvelle expression proposée rejoint l'équilibre de la façade en offrant une certaine dégressivité au niveau des baies et des étages, que les baies proposées respectent le rythme vertical et symétrique de l'ensemble, que les matériaux de la rehausse permettent d'harmoniser l'expression architecturale de la façade dans son entièreté et avec les constructions voisines (enduit beige et zinc gris) ;

Considérant que la hauteur de la corniche de la façade avant déroge à l'article 5 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle se situe plus bas que celle de la construction mitoyenne la plus basse ;

Considérant toutefois qu'une rehausse de la façade induirait une proportion de plein et de vide moins équilibrée, que la dégressivité de la hauteur des baies permet une harmonie de composition ;

Considérant que le projet prévoit toujours de revoir la composition des baies et le parement du rez-de-chaussée ;

Considérant que le parement proposé est identique pour toute la façade avant, bien que celui-ci contraste avec les façades de la rue, que ce dernier permet d'uniformiser la façade et de retrouver une certaine harmonie avec le nouveau soubassement en pierre bleue et le style néoclassique de l'immeuble ;

Considérant que des boîtes aux lettres sont toujours placées dans le plan de façade, que leur positionnement a toutefois été revu de manière symétrique ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de menuiseries par des châssis respectant les caractéristiques d'origine en bois de ton gris, que cette intervention permet de retrouver une certaine qualité dans l'expression et la composition des baies au niveau de la façade à rue ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'en préciser le RAL et de prévoir une teinte claire (gris très clair, blanc, blanc cassé) afin de respecter le caractère néoclassique de l'immeuble ;

Considérant également que pour les mêmes raisons il y aurait lieu de prévoir un enduit blanc pour le parement de la façade ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement, que le projet prévoit la mise en œuvre d'une citerne d'eaux pluviales pour l'utilisation des sanitaires des logements (note explicative), que la surface imperméable a été réduite (annexes arrière démolies pour une cour en dalles perméables), que le jardin est maintenu en pleine terre ;

Considérant que des toitures végétalisées de manière intensive sont également prévues sur les zones de retrait de la toiture de l'annexe arrière au 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'une toiture végétalisée extensive pour la toiture principale ;

Considérant que les éléments précités permettent d'améliorer les qualités végétales et esthétiques et la gestion des eaux de pluie de la parcelle et de compenser la densification du nombre de logements et de la volumétrie (aménagement de toitures végétalisées, placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales) ;

Considérant la situation du bien en zone polluée catégorie 0, qu'il y aurait lieu d'apporter plus de précision quant à la reconnaissance de l'état du sol et aux précautions à prendre en concertation avec le Facilitateur Sol de Bruxelles Environnement (soilfacilitator@environnement.brussels) ;

Considérant que la note explicative précise qu'une attestation de l'état du sol en catégorie 0 a été fournie au demandeur et qu'une étude de sol sera prochainement réalisée ;

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



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

- Prévoir une teinte claire (gris très clair, blanc, blanc cassé) pour les menuiseries de la façade avant et en préciser le RAL ;
- Prévoir un enduit blanc pour la façade ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Réaliser les toitures végétalisées extensives et intensives telles que représentées sur les plans ;
- Fournir un document attestant de la reconnaissance de l'état du sol de la parcelle concernée ;

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, reconnaissance de l'état du sol).

Les dérogations aux articles 4, 5 et 6 du Titre I et aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



### Point 3.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-252** : modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à locaux accessoires au logement, prolonger le logement du 3<sup>e</sup> étage dans les combles, modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse ; / het wijzigen van de bestemming van een deel van de gelijkvloer van handel naar woning (fietsenstalling), de uitbreiding van het woning van de derde verdieping tot de zolder, het wijziging van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume, en het inrichting van een terras

**Avenue Paul Dejaer 7**

**Demandeur / Aanvrager** : J C T INVEST

N° dossier : PU2024-252 / 13/AFD/1968165

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025, 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 à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection de plusieurs monuments, ensembles ou sites classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde : **immeuble de rapport de Beck, sis avenue Paul Dejaer, 9 et ancienne charcuterie sise avenue Paul Dejaer, 16.**

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

application de l'art. 126§11 du COBAT: 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 l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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

### **DEROGATIONS :**

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

- article 4 (profondeur)

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

- article 3 (superficie de plancher)
- article 8 (WC)
- article 10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection des biens classés sis avenue Paul Dejaer 9 et avenue Paul Dejaer 16 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport commercial avec caves en sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, 1 appartement par étage du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage et mansardes sous combles ;



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2024-128) portant sur le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial de commerce de biens meubles à commerce de nuit, des modifications de volume et le placement d'une enseigne, que ce permis a été déclaré caduc en date du 06/01/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à locaux accessoires au logement, prolonger le logement du 3<sup>e</sup> étage dans les combles, modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse ; et plus précisément :

- Transformer une arrière-salle du commerce en local vélos commun ;
- Etendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage dans les combles ;
- Modifier les aménagements intérieurs des logements ;
- Supprimer les cheminées des pièces arrière ;
- Isoler la façade arrière et le versant avant de la toiture par l'extérieur ;
- Démolir le versant arrière de la toiture et reconstruire une toiture plate ;
- Aménager une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/02/2025 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 21/02/2025 (pas d'objection majeure) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les pièces de la travée de gauche en façade avant aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ont été divisées en deux afin de pouvoir y aménager une cuisine et une salle de douche ;

Considérant que les logements actuellement aménagés ne sont pas de type indifférencié dès lors que la chambre et la cuisine sont séparées du séjour par des portes, qu'il en résulte des dérogations à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que la salle de douche donne directement sur le séjour et déroge de la sorte à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer les doubles portes entre les deux pièces principales et entre le séjour et la cuisine afin de proposer des espaces indifférenciés et de supprimer les dérogations, que l'architecte et la demanderesse précisent cependant en séance que le souhait était initialement de maintenir les portes ;

Considérant la valeur patrimoniale de certaines des portes et le fait qu'il s'agit d'une situation de droit, que l'ajout de la salle de douche, bien qu'induisant lesdites dérogations, améliore sensiblement le confort des logements existants et rend les dérogations acceptables ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre la jour les plans en représentant les portes en conséquence ;

Considérant que toutes les pièces de vie à chaque étage dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'une situation de droit et que le projet propose une amélioration en agrandissant les baies arrière aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;

Considérant qu'étendre le logement du 3<sup>ème</sup> étage dans les combles permet d'offrir une plus grande diversité de typologie de logements dans l'immeuble en lui offrant un logement de 2 chambres, que ce dernier est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le versant arrière de la toiture est démoli partiellement afin de construire une lucarne et que la façade arrière de l'immeuble est rehaussée afin de construire une nouvelle toiture plate pouvant accueillir une terrasse attenante à la lucarne, que la volumétrie projetée déroge légèrement à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que la façade du 3<sup>e</sup> étage rehaussée dépasse de plus de 3m (3,08m) le profil mitoyen le moins profond ;

Considérant toutefois que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la configuration de la terrasse contre un mur mitoyen de très grande hauteur à gauche, à plus de 2m de distance de la limite mitoyenne de droite et en retrait de la façade arrière permet de limiter légèrement son impact ;

Considérant toutefois la situation de la parcelle dans un angle très dense et enclavé, qu'il y aurait lieu de limiter la profondeur de la terrasse au pan de toiture de droite ;

Considérant qu'il y aurait lieu de matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive pour les zones de retrait ;



Considérant que l'isolation de la façade arrière par l'extérieur, quoique dérogatoire à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (implantation à plus de  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle) permet d'améliorer sensiblement les performances de l'immeuble et présente un impact négligeable ;

Considérant que l'isolation du versant avant de la toiture par l'extérieur va dans le même sens, qu'il y a lieu de s'assurer du maintien de la corniche d'origine et de soigner les détails des raccords avec les 2 chiens assis ;

Considérant que l'aménagement d'un local vélo accessible de plain-pied dans l'ancienne pièce arrière du commerce au rez-de-chaussée est bienvenu ;

Considérant que les cheminées à supprimer ne présentent pas de valeur patrimoniale particulière, que leur démolition est acceptable ;

Considérant que les châssis des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de la travée de gauche ne présentent pas de double-cadres dans leur imposte, que leur remplacement ne fait pas partie de la demande et qu'il y a lieu de s'assurer du strict respect des caractéristiques d'origine ;

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

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

- **Mettre à jour les plans en représentant les portes maintenues aux 1er et 2e étages ;**
- **Limiter la profondeur de la terrasse au pan de toiture de droite (environ 1,50m de profondeur), matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive pour les zones de retrait ;**
- **S'assurer du maintien de la corniche d'origine et soigner les détails des raccords de l'isolation du versant avant avec les 2 chiens assis ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine des châssis de la façade avant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les conduits d'évacuation des chaudières ;**

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

**Les dérogations à l'article 4 du Titre I et les articles 3, 8 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



## Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-94** : modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting der woningen en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het wijzigen van het volume en de gevel en het aanleggen terrassen

**Rue du Métal 39**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur FABRICE LOXHAY

N° dossier : PU2024-94 / 13/AFD/1944664

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025, 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

Zone de protection : /

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement au rez-de-chaussée, 1 logement au 1<sup>er</sup> étage, 1 logement aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;

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

- Modifier les aménagements intérieurs :
  - Aménager un logement duplex de 1 chambre aux sous-sol et rez-de-chaussée ;
  - Aménager un logement de 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
  - Aménager un logement aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Fermer les terrasses en façade arrière ;
- Ajouter des escaliers du sous-sol au rez-de-chaussée et du 3<sup>ème</sup> étage vers les combles ;



- Modifier le volume par l'ajout d'une lucarne sur le versant arrière ;
- Remplacer les menuiseries en façade avant ;
- Aménager des terrasses aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 04/03/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace privatif au sous-sol, qu'un espace vélos et un local poubelles communs sont également prévus ainsi qu'un local compteurs accessibles 24h/24 par tous, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la chambre et le séjour du logement au rez-de-chaussée présentent une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est relativement faible pour les deux pièces et respectivement lié à la configuration des baies d'origine en façade avant et à une façade arrière déjà entièrement vitrée, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un escalier dans la chambre en façade avant au rez-de-chaussée, que cette intervention permet de lui donner accès à une salle de bain au sous-sol avant ;

Considérant également que cette modification permet de démolir l'ancienne annexe arrière qui contenait les sanitaires du logement et de désenclaver légèrement la parcelle ;

Considérant qu'un bureau est aménagé dans la pièce de gauche en façade arrière en lieu et place de l'ancienne cuisine, que ce dernier est globalement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de ne pas y aménager de 2<sup>e</sup> chambre, cette pièce ne disposant pas des 9m<sup>2</sup> requis ;

Considérant que le logement du 1<sup>er</sup> étage et celui des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la fermeture du balcon au 1<sup>er</sup> étage, bien que dérogeant à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, permet d'y prévoir un accès direct à l'annexe arrière (salle de bain) depuis la chambre sans passer par le hall commun et améliore de la sorte sensiblement l'habitabilité du logement ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage s'insère entre deux profils mitoyens de grande hauteur et n'en nécessite pas de modification, que celle-ci est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au vu de l'absence de décors intérieurs encore présents, les cloisonnements projetés dans la pièce arrière du 1<sup>er</sup> étage sont acceptables ;

Considérant qu'une terrasse est prévue au 2<sup>ème</sup> étage le long de la façade arrière, que sa profondeur restreinte n'en permet qu'une fréquentation limitée peu susceptible d'induire des nuisances problématiques dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière présente une volumétrie conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet une augmentation de la surface de plancher, du dégagement visuel et de la superficie nette éclairante de la chambre principale du logement ;

Considérant que la lucarne est destinée à donner accès à une 2<sup>e</sup> terrasse sur la toiture de l'annexe, que son aménagement occasionne une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la terrasse présente une superficie très restreinte et s'implante à 1,90m des limites mitoyennes, que cette configuration permet de limiter son impact, qu'il y aurait lieu de prévoir une toiture végétalisée extensive sur le reste de l'annexe afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle et ses qualités végétales et esthétiques ;

Considérant que la prévision d'un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne permettrait d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur et serait bienvenue ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et présente un impact minime ;

Considérant que la démolition et reconstruction de la toiture de l'annexe, bien que dérogeant à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet également d'entièrement l'isoler et s'implante au même niveau que la toiture d'origine ;





Considérant que les châssis de la façade avant ont été modifiés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, qu'il est toutefois prévu de les remplacer par des menuiseries en bois de teinte blanche respectant les caractéristiques d'origine, que cette intervention est bienvenue ;

Considérant toutefois que la teinte de la porte d'entrée n'est pas précisée dans la légende des plans, qu'il y a lieu d'apporter plus de précisions sur ce point ;

Considérant également que la composition proposée pour la porte d'entrée diffère de celle d'origine, qu'elle présente toutefois une intégration harmonieuse, que la représentation en plan ne correspond pas à l'élévation et qu'il y a lieu de la corriger ;

Considérant la représentation sommaire de la corniche de la façade avant ne permet pas de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine, que cette dernière a été couverte en situation existante de fait, qu'il y a lieu de retrouver les caractéristiques d'origine de la corniche (moultures, teinte, matériau, ...) ;

Considérant que la fermeture des deux soupiraux au niveau des caves par des briques de verre dénature la composition de la façade et que le retour à des châssis serait opportun, qu'il y aurait lieu de revoir légèrement le cloisonnement entre la salle de bain et le local compteurs en conséquence ;

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

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

- **Prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait de la terrasse du 3<sup>e</sup> étage ;**
- **Prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (profilés, double cadre des impostes, montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré pour la porte d'entrée,...) ;**
- **Préciser la teinte de la porte d'entrée et corriger sa représentation en plan ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour la corniche (moultures, teinte, matériau, ...) ;**
- **Prévoir des châssis conformes aux caractéristiques d'origine pour les fenêtres de cave, supprimer les briques de verre et revoir légèrement le cloisonnement entre la salle de bain et le local compteurs en conséquence ;**
- **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, formulaire de proposition PEB).**

**Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 5.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-125** : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, rehausser le volume, régulariser la couverture de cour et placer une enseigne parallèle à la façade / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel, verbeteren van het volume, het regulariseren van het overdekken van de koer en het plaatsen van een evenwijdig uithangbord

**Rue Jourdan 201**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Mesut Yilmaz

N° dossier : PU2024-125 / 13/AFD/1948781

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection de l'Eglise Saint-Gilles

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

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

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

application de l'art. 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))

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

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.10 (superficie nette éclairante)

#### **Règlement Communal sur les Bâtisses RCB**

art. 46A (enseignes et publicités)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé Eglise Saint-Gilles sis Parvis de Saint-Gilles et en zone interdite du Règlement Régional d'Urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant que la demande vise à modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, rehausser le volume, régulariser la couverture de cour et placer une enseigne parallèle à la façade et plus précisément :



- Diviser le logement unifamilial aux étages en 2 logements :
  - o Aménager un logement type studio au 1<sup>er</sup> étage ;
  - o Aménager un logement duplex aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
- Régulariser la couverture de cour ;
- Modifier le volume en rehaussant la toiture à versants ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer des escaliers du 2<sup>ème</sup> étage vers le 3<sup>ème</sup> étage ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Placer une enseigne publicitaire parallèle à la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 16/02/2025 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 21/02/2025 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la zone de cour a été entièrement couverte en situation de fait au profit du commerce, que ces travaux engendrent des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la couverture de la cour s'implante contre un mur mitoyen de grande hauteur et ne nécessite pas de modification des murs de clôture mitoyen, que cette disposition permet de limiter sensiblement son impact sur les propriétés voisines et n'induit pas de perte de luminosité ou d'éclairage pour ces dernières ;

Considérant que le maintien d'un espace de cour pour le commerce est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et visuelles dans l'intérieur de l'îlot, que la cour existante est enclavée et bénéficie de peu d'éclairage, que sa couverture est dès lors envisageable ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive sur la toiture plate de l'annexe permet de compenser la densification de la parcelle et est bienvenu ;

Considérant de plus la situation du bien en zone d'aléa faible d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, que ce dispositif permet une amélioration des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que la destination commerciale du rez-de-chaussée reste inchangée, qu'il s'agit toujours d'une librairie (confirmé par la note explicative fournie) ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements des étages afin d'y aménager 2 logements ;

Considérant que le projet propose de créer un espace indifférencié au 1<sup>er</sup> étage et de fusionner les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages pour en faire un duplex de 2 chambres ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée à partir du 1<sup>er</sup> étage pour accéder au duplex ;

Considérant que la division des étages en deux logements (un studio et un appartement de deux chambres) engendre une relative mixité de types de logements dans cet immeuble, acceptable dans cette configuration et situation ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs, qu'un local vélos et poussettes est également prévu et que le commerce dispose aussi d'un local de stockage, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage propose l'aménagement d'un espace indifférencié de type studio, que ce dernier présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que ce déficit est toutefois lié à la configuration des baies d'origine et compensé par une superficie et une hauteur sous plafond importantes (3,22m et 33,54m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le séjour du 2<sup>ème</sup> étage présente également une superficie éclairante insuffisante, que cette dernière est inhérente aux baies d'origine de la façade avant et relativement faible (41m<sup>2</sup> pour 42,61m<sup>2</sup> de superficie) ;

Considérant qu'au 3<sup>ème</sup> étage se situent 2 chambres et une salle de bain, qu'elles sont conformes aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y a toutefois lieu de s'assurer d'y maintenir une hauteur sous plafond conforme aux documents graphiques fournis soit de minimum 2,50m ;

Considérant que l'aménagement de ces 2 chambres nécessite la hausse de la toiture à versants, que la volumétrie de cette dernière déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la partie arrière, située au-delà de la profondeur du n°207 de la rue Jourdan ;



Considérant toutefois la situation du bien proche d'un angle constitué d'immeubles beaucoup plus élevés, que la rehausse fait face à des façades aveugles et n'impacte pas les propriétés mitoyennes, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la rehausse nécessite la pose d'une nouvelle corniche, que sa représentation graphique est relativement sommaire et qu'il y a lieu de proposer une composition s'inspirant des caractéristiques d'origine (à l'instar du n°207) ;

Considérant que la pose de tuiles de terre cuite de teinte rouge est prévue pour la nouvelle couverture, que cette teinte est similaire aux teintes de tuiles des constructions voisines proches et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la façade a subi une série de modifications qui dénaturent l'expression architecturale de l'immeuble (enduisage du soubassement du rez-de-chaussée et des étages en beige, remplacement des menuiseries sans respect des caractéristiques d'origine, pose d'enseignes) ;

Considérant sa grande visibilité depuis l'espace public, qu'il y a lieu de prévoir un retour à ses caractéristiques d'origine et donc de prévoir des menuiseries en bois mouluré de teinte blanche avec des impostes supérieures fixes et leurs doubles cadres, qu'il y a également lieu de prévoir une teinte claire uniforme pour l'enduit de la façade (RAL à fournir) et de décaper les éléments en pierre bleue ;

Considérant que la devanture commerciale a été modifiée sans demande de permis préalable, que cette dernière présente un cadre en aluminium de teinte noire et une imposte supérieure fixe permettant de retrouver l'alignement avec les deux portes d'entrée et une certaine cohérence architecturale avec les façades de la rue ;

Considérant toutefois que le choix de l'aluminium dénature la composition de l'ensemble, qu'il y a lieu de prévoir une vitrine et une porte d'entrée du commerce en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine (montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré) ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de retrouver de la pierre bleue sur l'ensemble du soubassement et de supprimer les des briques de verre ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'enseigne parallèle à la façade, que celle-ci induit une dérogation à l'article 46A (enseignes et panneaux publicitaires) du Règlement Communal sur les Bâtisses dans le sens où elle situe à moins de 1m de la mitoyenneté de gauche ;

Considérant toutefois que celle-ci est centrée sur l'ensemble porte et vitrine du commerce et présente une intégration satisfaisante, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les documents graphiques fournis ne permettent pas de connaître les finitions au niveau du mur mitoyen rehaussé, que la demanderesse précise en séance qu'il s'agira d'un enduit de même teinte que la façade, qu'il y a lieu de l'indiquer sur les plans ;

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 ;

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



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

- Respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries des étages en façade avant (bois mouluré de teinte blanche, impostes supérieures fixes, petits bois et double cadre dans les impostes, ...);
- Prévoir une vitrine et une porte d'entrée du commerce en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine (montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré) ;
- Prévoir une teinte claire uniforme pour le parement de la façade (RAL à fournir) et décaper les éléments en pierre bleue ;
- Préciser la matérialité du pignon mitoyen rehaussé (enduit de même teinte que la façade) ;
- Réaliser la toiture végétalisée extensive sur la couverture de la cour au rez-de-chaussée ;
- Maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour les chambres du 3<sup>e</sup> étage ;
- Prévoir une corniche s'inspirant des caractéristiques d'origine (bois mouluré, consoles,...) ;
- Supprimer les briques de verre et y rétablir de la pierre bleue ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;
- 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 aux articles 4 et 6 du Titre I, à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



## Point 6.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-95** : modifier la destination de la partie arrière du rez-de-chaussée de commerce à logement, étendre le logement au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, le relief du terrain et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van de achterste gedeelte van de begane grond van winkel naar woning, het uitbreiden van de woning naar het ondergrondse niveau, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, het terrein reliëf en het aanleggen van een terras

**Chaussée de Charleroi 88A**

**Demandeur / Aanvrager** : AIMMO INVEST (M. Amouzou)

N° dossier : PU2024-95 / 13/AFD/1944636

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025, 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

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection du monument classé « Hôtel Goblet d'Alviella » sis au numéro 6 de la rue Faider

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

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

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

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

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

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme titre I :**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2004-89, prorogé le 16 août 2006) portant sur le changement de l'affectation de l'arrière du rez commercial en logement, la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, que ce permis a été notifié en date du 29 septembre 2004 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 7 novembre 2012, il est apparu que les travaux liés au PU 2004-89 n'ont été réalisés que partiellement, que le chantier a été abandonné pour une période de deux ans ;



Considérant dès lors que le PU 2004-89, prorogé le 16 août 2006, est périmé et que les travaux et leur maintien ne sont plus couverts par un permis valide ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV 13-025/12 dressé, en conséquence, le 28/11/2012 pour :

- Le changement d'affectation de commerce en logement ;
- La création d'un volume annexe en façade arrière ;
- La rehausse des murs mitoyens de gauche et de droite ;
- L'encastrement de poutrelles dans les murs mitoyens ;
- La réalisation de percements au niveau du demi-sous-sol dans le mur mitoyen
- L'abattage de deux murs porteur intérieurs.

Considérant que la demande vise à modifier la destination de la partie arrière du rez-de-chaussée de commerce à logement, étendre le logement au sous-sol, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, le relief du terrain et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement en partie arrière du rez-de-chaussée à la place du commerce ;
- Etendre ce logement au sous-sol ;
- Réaliser un escalier et une trémie pour l'accès au sous-sol ;
- Agrandir une baie dans un mur porteur au sous-sol ;
- Modifier la baie de la façade arrière au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
- Construire une annexe en façade arrière ;
- Réaliser un plan d'eau contre la façade arrière ;
- Aménager une terrasse ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/02/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le PV 13-025/12 confirme que certains travaux ont été réalisés conformément au permis PU 2004-89 alors octroyé, que d'autres éléments n'ont pas été réalisés et que jusqu'à maintenant ces actes ont été maintenus comme tels ;

Considérant que le changement de destination de la partie arrière du rez-de-chaussée commercial en logement est envisageable au vu de sa compatibilité avec la zone d'habitation du PRAS, en application de son article 2.5.2° ;

Considérant, en effet, que l'aménagement du logement est bienvenu car les superficies disponibles au rez-de-chaussée sont relativement généreuses et que l'espace arrière peut bénéficier de l'accès au jardin, que cet aménagement est plus adéquat pour du logement ;

Considérant que le niveau du sous-sol seulement à 1,50m sous le niveau du jardin, que cette configuration permet d'y étendre le logement créé afin d'y aménager une chambre, que la superficie de cette dernière répond aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les aménagements projetés sont sensiblement identiques à ceux du PU2004-89 hormis l'emplacement du passage vers le jardin et les divisions du châssis arrière ;

Considérant que la visite de contrôle du bien a révélé l'encastrement de 3 poutrelles dans les murs mitoyens pour l'agrandissement de la baie intérieure au sous-sol (mur porteur), qu'il s'agit d'une intervention ponctuelle ayant permis de libérer l'espace ;

Considérant que l'articulation dans le logement entre le rez-de-chaussée et le sous-sol se matérialise par la construction d'un volume à l'arrière, que ce dernier occasionne une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la création de cette annexe a nécessité la rehausse des mitoyens de part et d'autre de la parcelle également en dérogation à l'article 4 (profondeur) dudit titre ;

Considérant que ce volume représente la construction la plus profonde au regard des constructions adjacentes, mais que ce dépassement peut être accepté au vu de ses dimensions relativement restreintes (2m<3m), que l'orientation de ce volume n'est pas susceptible d'engendrer des problèmes de luminosité pour les constructions voisines ;

Considérant toutefois que lors de la visite de contrôle du 28/11/2012, la rehausse de l'entièreté du mur clôture mitoyen de gauche séparant la parcelle avec le voisin n°88 a été constatée, que cette modification ne fait l'objet de la présente demande et qu'il y aura lieu de régulariser la situation ;





Considérant qu'une terrasse pour le logement du 1<sup>er</sup> étage est aménagée sur la toiture de l'annexe, qu'aucun plan de cette dernière n'a cependant été fourni, celle-ci ne faisant pas l'objet de la présente demande ;

Considérant que cette construction déroge à nouveau à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme et que la configuration de la parcelle proche d'un angle est susceptible d'induire des vues préjudiciables dans l'intérieur de l'îlot, qu'il y a lieu de limiter la superficie de la terrasse au strict minimum, tel qu'octroyé dans le PU2004-89 ;

Considérant également qu'il y a lieu de prévoir des toitures végétalisées extensives pour les zones de retrait de la terrasse, conformément audit permis ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un plan d'eau, que ce dernier ne soulève pas d'objection au vu de la superficie relativement généreuse du jardin ;

Considérant toutefois que la zone de cours et jardins déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en qu'elle ne dispose pas d'une surface de pleine terre et plantée sur au moins 50% de sa superficie, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'implantation de l'arbre existant semble erronée sur les plans, qu'il y a lieu de s'assurer de son maintien ;

Considérant que la visite des lieux dans le cadre du procès-verbal d'infraction a permis de constater la présence de plafonds moulurés à haute valeur patrimoniale au rez-de-chaussée, qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et les maintenir apparents ;

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

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

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

- **Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Préserver et maintenir apparents les plafonds moulurés du rez-de-chaussée ;**
- **Corriger l'implantation de l'arbre existant sur les plans et s'assurer de son maintien ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **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 aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



## Point 7.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2022-268** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras

**Rue de la Victoire 203**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Agnès Vermeiren

N° dossier : PU2022-268 / 13/AFD/1860125

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025, 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

Zone de protection : /

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
 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)

### **DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

#### **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.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

#### **Règlement Communal sur les Bâtisses RCB**

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 ;

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume construit, les façades avec réalisation de travaux structurels et créer une terrasse ;



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

« (...)

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

*Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/09/2023 ;*

*Considérant que le bien concerné par la demande se situe dans la partie centrale d'un îlot peu construit, que sa situation lui permet de bénéficier d'une parcelle particulièrement profonde ;*

*Considérant qu'au vu des superficies de l'immeuble (R+2+T) la division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que les aménagements projetés soulèvent toutefois des remarques ;*

*Considérant que la division implique des modifications importantes au niveau de la cage d'escalier commune, qu'au niveau du rez-de-chaussée, la cage d'escalier d'accès au sous-sol est cloisonnée et privatisée au profit du logement inférieur ;*

*Considérant que l'accès aux compteurs placés sous la cage d'escalier se fait désormais en passant par l'escalier de service, qu'aucune cave commune (local vélos/poussettes) ni d'espace de rangement privatif n'est prévu, que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*

*Considérant que le premier logement s'étend du sous-sol à la pièce à l'entresol de l'annexe de gauche, que l'entrée se fait au droit de la cage d'escalier privatisée au rez-de-chaussée, qu'elle débouche sur un hall dans la pièce annexe avec l'escalier privatisé qui distribue le sous-sol et un nouvel escalier en colimaçon qui distribue la pièce à l'entresol ;*

*Considérant que la cuisine est aménagée dans la prolongation de ce hall d'entrée, que les pièces de séjour et salle à manger s'étendent sur les 3 pièces en enfilade, que ces pièces de vie ne présentent pas de dérogation aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;*

*Considérant que la chambre principale est aménagée dans la pièce arrière du sous-sol et que la salle de bain est aménagée dans la pièce latérale dans la prolongation de l'escalier ;*

*Considérant que la chambre est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, que toutefois la profondeur très réduite de la cour basse ne permet pas à cette pièce de vie de bénéficier d'un dégagement visuel suffisant et d'un éclairage naturel qualitatif, que cette situation est accentuée par la présence d'une passerelle d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée enclavant encore d'avantage l'espace de la cour ;*

*Considérant qu'au vu de la profondeur du jardin, il y aurait lieu de revoir l'emprise de la cour anglaise (agrandissement de la profondeur ou création de paliers végétalisés) de la chambre afin d'en améliorer l'habitabilité ;*

*Considérant que la partie avant du sous-sol est investie par un bureau dépendant du logement ainsi qu'une buanderie, que le bureau présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la surface éclairante dont il bénéficie est largement inférieure aux 1/5ème de la superficie de la pièce ;*

*Considérant que cette pièce, de par sa position semi-enterrée et exposée aux nuisances la voirie, se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie, qu'il y aurait lieu de limiter la privatisation du sous-sol en supprimant le bureau et la buanderie et en prévoyant une cave par logement et un local vélos/poussettes commun ;*

*Considérant qu'une 2ème chambre est aménagée à l'entresol, qu'elle présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50 m imposés (2,40m) ainsi qu'une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) ;*

*Considérant qu'au vu de la mauvaise habitabilité de la pièce, il est difficilement envisageable d'y aménager un local habitable ;*

*Considérant qu'un logement 1 chambre est aménagé au 1er étage, que cette typologie n'est envisageable qu'avec la construction d'un volume d'annexe qui s'étend sur toute la largeur de la façade arrière ;*

*Considérant que cette construction est dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen du n°201, que toutefois l'impact sur cette propriété est limité, que cette annexe semble ancienne et est visible sur des images aériennes depuis au moins 1977 (Bruciel) ;*



Considérant que les pièces de jour sont aménagées dans les pièces avant, que la cuisine présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle possède une surface inférieure aux 8m<sup>2</sup> imposés (6,8m<sup>2</sup>), que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y aurait lieu d'ouvrir la cloison vers la cuisine pour supprimer l'insuffisance de superficie et de se rapprocher d'une surface éclairante conforme ;

Considérant qu'une chambre est aménagée dans la pièce arrière-centrale, qu'un bureau prend place dans l'annexe, que de ce fait la chambre bénéficie d'un éclairage de second jour et présente donc une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la salle de bain prend place dans la pièce d'annexe de gauche, qu'elle est accessible via un escalier qui, au vu du reportage photographique, semble d'époque et qui témoigne de l'ancienneté de l'annexe ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du 2ème étage au profit du triplex 3 chambres, que les pièces de jour sont aménagées au 2ème étage, qu'elles présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine, qu'elle est compensée par une superficie généreuse (55,3 m<sup>2</sup>) et une hauteur sous plafond importante (3,30 m) et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que le séjour en façade arrière bénéficie d'un accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe du 1er étage, que celle-ci déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que la terrasse s'implante contre un mur de clôture existant à droite, que la hauteur de ce mur est insuffisante pour limiter les vues vers le voisin de droite ;

Considérant que la chambre principale est aménagée en façade avant au 3ème étage, qu'elle présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y a lieu de prévoir une fenêtre de toiture qui permet d'atteindre une superficie éclairante conforme ;

Considérant qu'une salle de bain est aménagée dans la pièce dans la prolongation de la cage d'escalier, que cette pièce présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle ne possède pas une hauteur sous plafond de 2,20 m sur toute sa surface, que toutefois cette dérogation est partielle (partie sous combles) et que le reste de la pièce présente une hauteur de 2,50 m ;

Considérant que la pièce arrière des combles est scindée pour aménager une 2ème chambre, un espace de rangement et une nouvelle circulation qui donne accès aux combles ;

Considérant que cette 2ème chambre est conforme aux normes d'habitabilité, que cependant la création du local de rangement empiète fortement sur cet espace et la rend peu praticable comme en témoigne l'aménagement du plan ;

Considérant que la suppression de l'espace de rangement au profit d'une cave au sous-sol permettrait de proposer une chambre avec de meilleures qualités spatiales ;

Considérant qu'une 3ème chambre est aménagée sous les combles ainsi qu'une salle de douche et une pièce de rangement, que la salle de bain présente à nouveau une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle ne possède pas une hauteur sous plafond de 2,20 m sur toute sa surface ;

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

Considérant que les typologies projetées répondent sur le principe à 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 (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) en ce qu'il est proposé une majorité de logements de plusieurs chambres, que le projet nécessite toutefois des adaptations importantes afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la façade néoclassique de teinte blanche à l'origine a été peinte en prévoyant une teinte terracotta, que cette modification est peu respectueuse de l'expression architecturale d'origine ;



*Considérant enfin qu'il y aurait lieu d'adapter le projet afin de rencontrer les impératifs de sécurité du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, que l'avis défavorable ne permet pas de poursuivre favorablement la demande ;*

*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 23/04/2024 ;

Considérant que la demande visait à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume construit, les façades avec réalisation de travaux structurels et créer une terrasse ;

Considérant que cette deuxième version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 24/09/2024 libellé comme suit :

« (...)

*Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2024 au 25/09/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;*

*Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 18/09/2024 (favorable sous conditions) ;*

*Considérant que cette 2<sup>ème</sup> version du projet maintient le nombre de logements proposé initialement, que les modifications au niveau de la cage d'escaliers commune sont maintenues, qu'au niveau du rez-de-chaussée, la cage d'escalier d'accès au sous-sol est cloisonnée ;*

*Considérant que l'accès aux compteurs placés sous la cage d'escalier se fait toujours en passant par l'escalier de service, qu'aucune cave commune (local vélos/poussettes) n'est prévue, que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*

*Considérant que le premier logement s'étend du sous-sol à la pièce à l'entresol de l'annexe de gauche entre le rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, que ce logement voit son nombre de chambres réduit à 1 ;*

*Considérant en effet que la pièce de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage est désormais dédiée à un espace de rangement privatif ;*

*Considérant que l'unique chambre du logement se situe dans la pièce arrière du sous-sol, qu'aucune modification n'est proposée par rapport à la version précédente pour améliorer son dégagement visuel et son éclairage naturel ;*

*Considérant qu'au vu de la profondeur du jardin, l'augmentation de l'emprise de la cour anglaise (agrandissement de la profondeur ou création de paliers végétalisés) ou pour le moins la suppression des rangements contre le mitoyen de droite, de l'escalier menant au jardin et des passerelles surplombant la cour est impérative afin d'améliorer l'habitabilité de la chambre ;*

*Considérant également la présence de la nappe phréatique à 18m de profondeur et la présence d'une citerne de récupération des eaux pluviales de grande capacité permettant de limiter les risques d'inondation et rendant acceptable la présence d'une chambre au sous-sol arrière moyennant les aménagements précités ;*

*Considérant que le bureau est maintenu dans la partie avant du sous-sol, que cette pièce n'est pas propice à l'aménagement d'une pièce de vie (déficit en éclairage, proximité avec la voirie...), qu'il y aurait lieu d'y prévoir un local vélos/poussettes commun ;*

*Considérant également que seules 2 caves privatives sont prévues pour les 3 logements projetés ;*

*Considérant que la présence de décors intérieurs au rez-de-chaussée rend complexe la liaison de cet étage avec le 1<sup>er</sup> étage, que l'aménagement d'une chambre principale en façade avant au rez-de-chaussée et l'amélioration significative de l'habitabilité de la chambre du sous-sol permettrait d'aménager un logement de 2 chambres de qualité ;*

*Considérant que le logement 1 chambre est maintenu au 1<sup>er</sup> étage, que les aménagements intérieurs sont inchangés par rapport à la précédente demande, que la cuisine et le séjour présentent toujours respectivement une dérogation à l'article 3 et à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;*

*Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond ;*

*Considérant que la terrasse s'implante contre un mur de clôture existant à droite, que la hauteur de ce mur est insuffisante pour limiter les vues vers le voisin de droite ;*



*Considérant qu'il est prévu d'y ajouter un brise-vue afin d'obtenir une hauteur suffisante de 1,90m, que toutefois il ne s'agit pas d'un dispositif pérenne et que celui-ci enclave la propriété mitoyenne ;*

*Considérant que l'aménagement proposé pour le duplex supérieur est identique à la demande de permis précédente, que les sanitaires présentent toujours une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la remarque de la commission de concertation sur l'emprise du local de rangement est maintenue au vu du fait que sa suppression au profit d'une cave au sous-sol permettrait de proposer une chambre avec de meilleures qualités spatiales ;*

*Considérant également l'absence de coupe dans l'escalier menant aux combles, que ce dernier ne semble pas disposer d'une échappée conforme à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;*

*Considérant que la modification de la teinte de la façade avant et la peinture des éléments en pierre naturelle est maintenue, que cette transformation est peu respectueuse de l'expression architecturale d'origine ;*

*Considérant accessoirement que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;*

*Considérant en conclusion de ce qui précède qu'hormis la suppression de la chambre à l'entresol, la proposition d'un brise vue pour la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, la modification de certains accès pour répondre aux remarques du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente et l'ajout d'une cave au sous-sol, aucune modification significative n'a été apportée au projet, que la plupart des remarques de la commission de concertation précédente reste d'actualité ;*

*Considérant également que la division de l'immeuble en 3 logements dont 2 logements d'une seule chambre ne répond pas à 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 ;*

**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 2<sup>e</sup> projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 23/12/2024 ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement dont :
  - o 1 logement de 1 chambre au sous-sol, rez-de-chaussée et entresol ;
  - o 1 logement de 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
  - o 1 logement de 3 chambres aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ;
- Aménager un escalier entre le rez-de-chaussée et l'entresol ;
- Supprimer un escalier entre les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages et en aménager un nouveau ;
- Rehausser les annexes arrière d'un étage ;
- Agrandir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/02/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que cette 3<sup>ème</sup> version du projet maintient le nombre de logements proposé initialement, que les modifications au niveau de la cage d'escaliers commune sont maintenues ;

Considérant que l'accès aux compteurs placés sous la cage d'escalier se fait toujours en passant par l'escalier de service, que chaque logement bénéficie d'un espace privatif et d'un accès à un local vélos/poussettes commun prévus au sous-sol, que cette situation permet de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le premier logement s'étend du sous-sol à la pièce à l'entresol de l'annexe de gauche entre le rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, que ce logement voit son nombre de chambres augmenté à 2 ;

Considérant en effet que la pièce de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage offre désormais une hauteur sous plafond conforme (2,53m) de par la suppression du faux-plafond et permet l'aménagement d'une seconde chambre ;





Considérant que la chambre parentale du logement se situe dans la pièce arrière du sous-sol, qu'un reportage photographique de la cour anglaise a été fourni par rapport à la version précédente, que celui-ci montre que le dégagement visuel et l'éclairage naturel disponibles sont satisfaisants pour répondre à l'habitabilité de la chambre ;

Considérant que les documents graphiques précédents présentaient également des imprécisions au niveau de la cour anglaise (surface, profondeur, dénivelé) et de l'emprise de la passerelle et de l'escalier, que les plans ont dès lors été adaptés et corroborent le reportage photographique fourni, présentant des conditions satisfaisantes pour l'aménagement d'une pièce de vie au sous-sol ;

Considérant également la présence d'une citerne de récupération des eaux pluviales de grande capacité permettant de limiter les risques d'inondation et rendant acceptable la présence d'une chambre au sous-sol arrière ;

Considérant que le logement 1 chambre est maintenu au 1<sup>er</sup> étage, que les aménagements intérieurs sont inchangés par rapport à la précédente demande, que la cuisine et le séjour présentent toujours respectivement une dérogation à l'article 3 et à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation pour la superficie de la cuisine est relativement faible, que cet étage comporte de nombreux décors intérieurs limitant les interventions possibles ;

Considérant que la dérogation pour l'éclairage du séjour est inhérente aux baies de la façade avant d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond généreuse et la qualité spatiale des pièces de vie ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que la terrasse s'implante contre un mur de clôture existant à droite, que la hauteur de ce mur est insuffisante pour limiter les vues vers le voisin de droite ;

Considérant qu'il est prévu d'y ajouter un brise-vue afin d'obtenir une hauteur suffisante de 1,90m, que toutefois il ne s'agit pas d'un dispositif pérenne ;

Considérant qu'une rehausse de 60cm du mur mitoyen sur toute la profondeur de la terrasse enclaverait démesurément la propriété mitoyenne de droite, qu'il y aurait lieu de prévoir un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite pour l'emprise de la terrasse, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait ou de fournir un projet d'acte notarié autorisant les vues depuis la terrasse vers le n°201 ;

Considérant que l'aménagement proposé pour le duplex supérieur est identique à la demande de permis précédente, que les sanitaires présentent toujours une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la note explicative accompagnée d'un reportage photographique intérieur justifie l'emprise du local de rangement inchangé par l'emplacement de la descente d'eaux pluviales qui traverse le bien réduisant l'espace au sol et que le dispositif proposé rentabilise au mieux ces espaces ;

Considérant également que l'escalier menant aux combles déroge à certains niveaux à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (coupe fournie), qu'il s'agit toutefois de points ponctuels rendant la dérogation acceptable ;

Considérant que la chambre sous combles déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois minimale et que l'éclairage naturel est largement suffisant pour éclairer une chambre secondaire d'une superficie conforme de 9m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il est prévu de revenir à une teinte claire pour la façade et que les éléments en pierre naturelle seront décapés, que cette transformation permet un retour vers l'expression architecturale de la bâtisse ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de prévoir une teinte se rapprochant du blanc/blanc cassé et d'en préciser le RAL ;

Considérant que le reportage photographique intérieur laisse apparaître des nombreux décors intérieurs (plafonds moulurés, décors muraux, menuiseries,...), qu'il y a lieu de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que cette nouvelle version du projet présente des modifications significatives, que la plupart des remarques de la commission de concertation précédente ont été solutionnées ;

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

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





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

- Prévoir une teinte blanc/blanc cassé pour la façade avant et en préciser le RAL ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Prévoir un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite pour l'emprise de la terrasse du 2<sup>e</sup> étage, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait ou fournir un projet d'acte notarié autorisant les vues depuis la terrasse vers le n°201 avec accord des propriétaires concernés sur le projet d'acte ;
- Préserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs ;
- 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, projet d'acte notarié le cas échéant).

Les dérogations à l'article 4 du Titre I et aux articles 3, 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



## Point 8.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2022-203** : réaliser des travaux structurels, augmenter le volume en toiture principale, créer une terrasse et régulariser la façade avant, changer la destination du bâtiment central de dépôt en logement avec transformation de sa toiture, et modifier le relief du sol / structurele werkzaamheden uit te voeren, het volume van het hoofddak te vergroten, een terras aan te leggen en de voorgevel te regulariseren, het gebruik van het centrale gebouw te veranderen van een opslagplaats in een woning met verbouwing van het dak, en het reliëf van de grond te wijzigen

**Rue Capouillet 32**

**Demandeur / Aanvrager** : DATACHECKER SYSTEMS BELGIUM SA

N° dossier : PU2022-203 / 13/AFD/1850301

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- Application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;  
Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

### **DEROGATIONS :**

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

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Art.6 (toiture - éléments techniques)

#### **Règlement régional d'urbanisme titre II :**

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec bureau pour le bâtiment avant, dépôt pour le bâtiment intermédiaire et atelier et bureau pour le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à transformer partiellement une maison unifamiliale dans le bâtiment avant en hébergement touristique, avec placement d'un ascenseur, réalisation de travaux structurels, augmentation de volume, création d'une terrasse, régularisation de la façade avant, et changement de destination des bâtiments central et arrière de dépôt/atelier en logement avec création d'un escalier extérieur et d'une terrasse et plus précisément :



Pour le bâtiment avant/intermédiaire :

- Maintenir une destination de bureau dans la pièce avant au rez-de-chaussée et l'étendre dans la pièce avant du sous-sol ;
- Prévoir un hammam et une salle de sport avec sanitaires à la place de la laverie et de la cuisine au sous-sol en partie intermédiaire ;
- Changer la destination du bureau et dépôt de marchandises en partie intermédiaire au rez-de-chaussée en cuisine/séjour/salle à manger destinés aux chambres d'hôtes et chambres privées et aménager la réception dans le hall d'accueil ;
- Aménager deux chambres privées au 1<sup>er</sup> étage ;
- Transformer partiellement la maison unifamiliale en 5 chambres d'hôtes avec une extension arrière au 2<sup>e</sup> étage avec création d'une terrasse et d'une extension au 3<sup>e</sup> étage arrière droit ;
- Construire une annexe aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Aménager un ascenseur ;
- Démolir et reconstruire le toit plat du bâtiment intermédiaire ;

Pour le bâtiment arrière :

- Créer un escalier extérieur menant à l'étage du bâtiment arrière ;
- Changer la destination du bureau de l'atelier en salle de réunion au rez-de-chaussée et suppression de l'escalier menant au 1<sup>er</sup> étage ;
- Changer la destination de l'atelier du 1<sup>er</sup> étage en studio privé avec la création d'un escalier menant à une terrasse aménagée sur la toiture ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 19/09/2023 libellé comme suit :

*Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 2 réclamations ont été introduites portant sur l'opposition à la transformation d'une maison unifamiliale en chambres d'hôtes en raison des craintes liées aux changements réguliers des locataires et des nuisances que ceux-ci apportent (non-respect des riverains et de leur qualité de vie, bruits incessants, déchets réguliers, ...) et donc la disparition des habitants liée à ce type de modification de plus en plus fréquente dans le quartier (Airbnb's souvent illégaux), de même que l'aménagement de la terrasse sur la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot qui va engendrer beaucoup de nuisances et de vues vers les logements existants aux alentours ;*

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

*Considérant préalablement qu'au vu du reportage photographique intérieur, une majorité des travaux a déjà été réalisée, sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été obtenu, engendrant dès lors l'impossibilité de prendre une position quant à la modification des décors intérieurs ;*

*Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-227) introduite le 28/07/2021 pour la modification du logement en hébergement touristique, pour réaliser des aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier le volume et créer une terrasse a été notifiée de caducité en date du 24/02/2022 ;*

*Considérant que le changement de destination de la pièce avant des caves en extension du bureau du rez-de-chaussée est envisageable dans la mesure où cette utilisation permet une transition entre le logement et la voie publique ;*

*Considérant par ailleurs que les plans précisent qu'il s'agit d'un bureau « privé », donc à l'usage des propriétaires, et que cette destination de moins de 75m<sup>2</sup> (43,5m<sup>2</sup>) peut donc être considérée comme accessoire au logement ;*

*Considérant néanmoins que sur les plans apparaissent une salle de douche avec wc au niveau du sous-sol, une cuisine au niveau du rez-de-chaussée, que dès lors ces deux pièces s'apparentent à un logement indépendant plutôt qu'à un bureau ;*

*Considérant de plus que l'aménagement d'un logement induirait une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme au niveau du sous-sol, et ne peut donc être envisagé, les vues étant mono-orientées vers la rue et partiellement en contrebas par rapport à la voirie ;*

*Considérant que l'aménagement d'un hammam, d'une salle de sport et des sanitaires dans une partie des sous-sol est envisageable dans la mesure où il s'agit d'activités de bien-être pour les habitants, et qu'un espace de stockage et un local poubelle sont prévus ;*



Considérant cependant que le local compteurs figure sur les plans mais qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu, que cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le changement de destination du bureau et dépôt de marchandises en partie intermédiaire au rez-de-chaussée, en cuisine/séjour/salle à manger est envisageable dans la mesure où ces utilisations se conforment à la destination de la zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol, et bénéficient en outre d'espaces très généreux et d'une ouverture importante sur l'espace extérieur ;

Considérant néanmoins que la toiture de cette extension légale a fait l'objet d'une démolition/reconstruction avec la modification des lanterneaux, que dès lors celle-ci déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension est très profonde en intérieur d'îlot, au regard des parcelles de l'îlot présentes du côté de la rue Capouillet et considérant qu'une diminution au niveau de la façade du bâtiment arrière de la parcelle de droite (n°34) permettrait d'une part de s'éloigner du bâtiment arrière, et d'autre part de répondre à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du Règlement régional d'urbanisme auquel le projet fait défaut, et donc d'améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit au 1<sup>er</sup> étage, l'aménagement de deux chambres privées avec salle de bains et l'une avec un petit espace cuisine, conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les étages 2 et 3 sont proposés pour l'aménagement de 5 chambres d'hôtes, bénéficiant des espaces de cuisine/séjour/salle à manger du rez-de-chaussée ;

Considérant que quatre des cinq chambres (hormis celle de droite arrière au 2<sup>e</sup> étage) dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que toutes les chambres bénéficient d'une salle de douche avec wc (la chambre n°3 dans un espace situé à l'entresol) ;

Considérant que dans le cadre de ces transformations, la prescription 0.12 du Plan régional d'affectation du sol n'est pas évoquée dans la mesure où il n'y a pas de modification aux étages 2 et 3 de la destination ou de l'utilisation, puisqu'il s'agit bien de chambres du logement à destination de personnes apparentées ou non (chambres d'hôtes) ;

Considérant en outre que les changements de destination sur une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol en logement augmentent considérablement la superficie dédiée au logement ;

Considérant néanmoins que les transformations s'éloignent d'une part largement de la politique communale et régionale qui vise la création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants, et s'éloignent d'autre part de la notion de logement unifamilial ;

Considérant effectivement que les chambres s'apparentent à des unités de logement indépendantes voire à de l'hôtellerie ;

Considérant également que ces chambres, pouvant accueillir jusqu'à 14 personnes (étages 1,2 et 3 compris), augmentent largement le taux d'occupation de l'immeuble et engendrent, comme soulevé dans les réclamations, des nuisances de bruits, de déchets et de non-respect des riverains, cette population étant dans la plupart des cas « de passage » ;

Considérant en outre que des extensions (avec terrasse) sont prévues aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages afin d'augmenter le nombre de chambres et d'agrandir les espaces ;

Considérant que le projet surdensifie la parcelle, tant en termes d'occupation que de volumétrie, sans amélioration significative de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les extensions du 2<sup>e</sup> étage sont en dérogation aux articles 4 et 6 titre I du Règlement régional d'urbanisme et entraînent une rehausse mitoyenne très importante par rapport au voisin de gauche (n°30), et considérant que l'extension au 3<sup>e</sup> étage entraîne une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme au niveau de la chambre d'hôte n°5 ;

Considérant que l'aménagement de ces chambres indépendantes, de même que la création d'un ascenseur (bien que largement positif pour les personnes à mobilité réduites), ont entraîné par leur position, la disparition de la lecture des trois pièces en enfilade d'origine ;



Considérant que le projet prévoit également des panneaux solaires sur la toiture du bâtiment avant, et un groupe de ventilation non intégré dans le volume de la toiture, que ce dernier est susceptible d'induire des nuisances sonores vers l'intérieur de l'îlot, qu'aucun caisson acoustique ne semble être prévu ;

Considérant que le changement de destination du bureau de l'atelier en salle de réunion au rez-de-chaussée du bâtiment arrière (+/-55m<sup>2</sup>) semble totalement indépendant de l'étage du bâtiment arrière, l'escalier intérieur menant au 1<sup>er</sup> étage ayant été supprimé ;

Considérant que l'accès à cette salle de réunion doit se faire via le hall d'entrée principal du bâtiment avant, en traversant les espaces de séjour du logement et la cour/jardin ;

Considérant qu'aucune précision n'est apportée par rapport à l'utilisation exacte de cette salle de réunion et sur les personnes ayant accès à celle-ci, qu'un usage de bureau augmenterait les superficies à destination de bureau de la parcelle à plus de 75m<sup>2</sup> en comptabilisant les pièces du rez-de-chaussée du bâtiment avant et contrevient à la prescription 0.14 du PRAS ;

Considérant que la disparition de l'escalier intérieur a engendré la création d'un nouvel escalier métallique (pouvant engendrer des nuisances de bruits) extérieur et sa couverture, partiellement en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, pour l'accès à l'étage du bâtiment arrière ;

Considérant que le changement de destination de l'atelier en logement (studio) au 1<sup>er</sup> étage est envisageable dans la mesure où il est très éloigné de la façade arrière du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment avant (+/-19m), isolé en intérieur d'îlot, bénéficiant d'un espace extérieur au rez-de-chaussée et étant conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que son accès n'est cependant possible qu'en passant par les pièces de vie du bâtiment avant ;

Considérant par contre que la création de la terrasse de +/-22m<sup>2</sup> et son accès sur la toiture du bâtiment arrière, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ne sont pas envisageables étant donné la position centrale de la terrasse dans l'intérieur d'îlot, et les nuisances sonores et visuelles que son aménagement pourrait engendrer, principalement par rapport aux habitations de la rue Berckmans dont les parcelles sont attenantes, et les habitations mitoyennes ;

Considérant qu'aucune modification n'est demandée en façade avant, mais considérant qu'elle diffère beaucoup de la façade d'origine et qu'il y aura lieu de régulariser les transformations réalisées ;

Considérant en conclusion que le projet, suite à l'ensemble des remarques précitées, ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, à la suite de cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 26/04/2024 ;

Considérant que subséquentement à ce dépôt et les compléments de dossier fournis, trois accusés de réception de dossier incomplet ont été générés, en date du 13/05/2024, du 26/09/2024 et du 24/12/2024, portant l'accusé de réception de dossier complet à la date du 07/01/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à réaliser des travaux structurels, augmenter le volume en toiture principale, créer une terrasse et régulariser la façade avant, changer la destination du bâtiment central de dépôt en logement avec transformation de sa toiture, et modifier le relief du sol et plus précisément :

Pour le bâtiment avant/intermédiaire :

- Maintenir une destination de bureau dans la pièce avant au rez-de-chaussée et l'étendre dans la pièce avant du sous-sol (régularisation) ;
- Changer la destination du bureau et dépôt de marchandises en partie intermédiaire au rez-de-chaussée en cuisine/salle à manger/séjour (régularisation) ;
- Ouvrir des baies à tous les étages du bâtiment avant (régularisation partielle) ;
- Réaliser au 2<sup>e</sup> étage, une terrasse sur la plateforme de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage ;
- Aménager un ascenseur (régularisation) ;
- Placer une isolation en façade arrière du bâtiment avant ;
- Installer un groupe de ventilation et des panneaux solaires sur la toiture principale (régularisation partielle) ;
- Transformer le toit plat du bâtiment intermédiaire (régularisation) ;
- Modifier l'aménagement de la zone de cour et jardin ;



**Pour le bâtiment arrière :**

- Déplacer l'escalier intérieur menant à l'étage du bâtiment arrière ;
- Placer une isolation en façade avant du bâtiment arrière ;
- Rehausser un mur acrotère (et mitoyen) de la toiture plate du bâtiment arrière (régularisation) ;

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

Considérant qu'à la suite du signalement de travaux en cours, une visite de contrôle a été effectuée en date du 23/04/2024, aboutissant à un ordre verbal d'arrêt des travaux et à l'établissement d'un procès-verbal (PV13-16/24) d'infractions portant sur :

- La réalisation de travaux structurels (placement ascenseur et création d'une trémie d'escalier) ;
- La modification de la destination de l'immeuble, de maison unifamiliale/bureaux/dépôt/atelier à chambres d'hôtes ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du RRU ;
- La rehausse d'un mur acrotère (et mitoyen) de la toiture plate du bâtiment arrière.

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu le report d'avis de la commission de concertation du 18/04/2025 dans l'attente d'une visite sur place ;

Vu la visite des lieux en date du 10/03/2025 ;

Considérant qu'au sous-sol du bâtiment avant, la salle de sport (en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) reprise dans le procès-verbal, est supprimée au bénéfice d'une réserve ;

Considérant que l'aménagement d'un hammam et des sanitaires dans une partie des sous-sols est envisageable dans la mesure où il s'agit d'un espace de bien-être pour les habitants, et considérant en outre qu'un espace de stockage, un local compteurs et un local poubelles sont prévus ;

Considérant que le changement de destination de la pièce avant des caves est maintenu en extension du bureau du rez-de-chaussée (archives/bibliothèque) et reste envisageable dans la mesure où cette utilisation permet une transition entre le logement et la voie publique ;

Considérant que la cuisine, le salon et la salle à manger prévus initialement dans cet espace en duplex sont supprimés, qu'un bloc « salle de douches avec wc » est cependant aménagé dans la pièce avant du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce cloisonnement porte atteinte aux qualités spatiales de la pièce et supprime le caractère traversant des 3 pièces en enfilade d'origine ;

Considérant également que le niveau du plancher de la pièce a été rehaussé, que cette modification nécessite le placement d'un escalier entravant l'espace et est peu respectueuse de l'architecture du bâtiment ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de rétablir le niveau de plancher existant et de supprimer le bloc des sanitaires ;

Considérant également que la visite sur place a permis de visualiser l'impact de l'implantation d'un ascenseur au sein de la cuisine et le démantèlement d'un ensemble de moulures patrimonialement très intéressantes, situées au plafond de cette pièce ;

Considérant de plus que l'emplacement de l'ascenseur entraîne une perte de la lecture des 3 pièces en enfilade au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, que cette intervention est regrettable ;

Considérant que si l'accès à tous les niveaux de l'immeuble est facilité (grâce à cet ascenseur) pour les personnes à mobilité réduite, cela ne peut se faire au détriment du patrimoine et de la perte de la lecture des espaces, que l'appréciation de la demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

Considérant que l'emplacement des gaines techniques du rez-de-chaussée et le caisson technique réalisé au plafond de la cuisine rompent à nouveau la continuité des moulures et n'est pas acceptable ;

Considérant qu'un espace pour les vélos/poussettes est prévu, à l'emplacement initialement dédié à la réception, et ce directement accessible depuis le hall d'entrée, que cet aménagement est bienvenu ;

Considérant que le changement de destination du bureau et dépôt de marchandises en partie intermédiaire au rez-de-chaussée, en cuisine/salle à manger/séjour est envisageable dans la mesure où ces utilisations se conforment à la





destination de la zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol, et bénéficient en outre d'espaces très généreux et d'une ouverture importante sur l'espace extérieur ;

Considérant que si la salle à manger déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,9m<sup>2</sup> au lieu de 3,6m<sup>2</sup>), sa superficie généreuse (17,80m<sup>2</sup>) et son contact direct (grâce à une large baie), vers un salon/salle à manger très spacieux (80m<sup>2</sup>) largement éclairé par le biais d'un grand lanterneau et d'une façade arrière entièrement vitrée, permet l'acceptation de la dérogation ;

Considérant en effet que la toiture du bâtiment intermédiaire a été modifiée (la coupe de 1965 montre 4 lanterneaux), mais considérant qu'à la suite de la visite de contrôle sur place du 23/04/2024, rien n'a pu démontrer que la toiture avait fait l'objet d'une démolition/reconstruction, que seule une modification des lanterneaux et du revêtement semble avoir été effectuée, sans dès lors de modification de volume ;

Considérant donc que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour cette partie ne sont plus d'actualité ;

Considérant en outre que le projet actuel prévoit d'une part une toiture verte extensive sur la totalité de la toiture plate du bâtiment intermédiaire, et d'autre part répond à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en prévoyant un jardin planté de 46,5m<sup>2</sup> et une terrasse perméable de 15m<sup>2</sup>, le tout accompagné d'une légère modification du niveau du sol sans conséquence ;

Considérant que la visite de contrôle a également pu montrer que des faux-plafonds et des gaines techniques ont été réalisés dans l'ensemble des pièces au détriment des plafonds d'origine, que ces interventions sont regrettables irréversibles ;

Considérant que les entresols sont destinés à une buanderie pour le niveau 0,5, à une salle de douches pour le niveau +1, et à un bureau pour le niveau +1,5 ;

Considérant que du niveau +1 au niveau +3, deux chambres par étage sont prévues avec une salle d'eau pour chacune d'elle ;

Considérant que la note explicative du projet modifié précise clairement que la volonté du demandeur consiste à conserver dans son ensemble la maison unifamiliale de 6 chambres tout en améliorant son confort et son habitabilité ;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage, une ouverture et 3 marches est créée entre la chambre 2 et la salle de bains de l'entresol pour permettre un accès direct à celle-ci depuis la chambre ;

Considérant que la cheminée de la chambre 1 a déjà été démolie, et que des ouvertures dans le mur situé entre la chambre 1 et la salle de bains ont été créées afin d'associer celle-ci à la chambre ;

Considérant qu'au 2<sup>e</sup> étage, une ouverture est créée entre la chambre 3 et le sas menant à la cage d'escalier, ce qui permet d'éviter le passage par la chambre 4, et que la cheminée de la chambre 3 a également déjà été démolie ;

Considérant que la chambre 3 déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (4,38m<sup>2</sup> au lieu de 5,64m<sup>2</sup>), mais considérant qu'il s'agissait d'une part déjà d'une chambre en situation légale et qu'une modification des baies en façade avant nuirait aux qualités architecturales de celle-ci, et d'autre part, une porte a été créée entre la chambre et la salle de bains (voir photos du contrôle), permettant de bénéficier de l'éclairage naturel de celle-ci (ouverture manquante sur le plan du 2<sup>e</sup> étage) ;

Considérant qu'à cet étage, une terrasse est proposée sur la totalité de la plateforme de l'annexe de droite du 1<sup>er</sup> étage, en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (à +/-4m du voisin le moins profond) ;

Considérant que si cette profondeur est autorisable, au vu du retrait latéral légèrement plus important que 3m (3m30) par rapport au voisin de gauche, il apparaît néanmoins (d'après les photos fournies) que cette profondeur permettrait des regards intrusifs vers le voisin de gauche, qu'il y a lieu dès lors de limiter la profondeur de la terrasse à l'annexe de gauche en déplaçant le garde-corps déjà installé, et en supprimant par la même occasion la dérogation précitée ;

Considérant que les points positifs de ce projet modifié sur le bâtiment avant portent sur la suppression des volumes supplémentaires sur les annexes à partir du 2<sup>e</sup> étage, et donc le maintien du niveau du mur mitoyen de gauche ;

Considérant qu'au 3<sup>e</sup> étage, la cheminée de la chambre 5 a déjà été démolie, deux salles de douches ont été installées dans la salle de bains existante légale, et une ouverture a été créée entre la chambre 5 et la deuxième salle de douches, afin de permettre un accès direct à celle-ci depuis la chambre ;

Considérant que la 7<sup>e</sup> salle d'eau n'a pas lieu d'être, puisque la maison compte 6 chambres qui comportent déjà toutes leur salle d'eau privative, qu'il y a dès lors lieu d'intégrer la 7<sup>e</sup> salle d'eau à celle dédiée à la chambre 5 ;





Considérant que les chambres 5 et 6 dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais considérant que comme pour la chambre 3, la chambre 5 était déjà une chambre en situation légale, qu'une modification des baies en façade avant nuirait aux qualités architecturales de la façade, et en outre une baie a été créée entre la salle de douches et la chambre, permettant de bénéficier de l'éclairage naturel de celle-ci ;

Considérant cependant que pour la chambre 6, un agrandissement de la baie (en supprimant l'allège par exemple) pourrait être réalisé afin de se conformer à la dérogation précitée ;

Considérant que le bureau du dernier niveau d'entresol déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais considérant la hauteur sous plafond suffisante, et le fait qu'il s'agisse d'une pièce accessoire à l'ensemble de la maison unifamiliale bénéficiant de superficies généreuses ;

Considérant qu'une isolation est prévue sur l'ensemble de la façade arrière du bâtiment principal et de ses annexes ;

Considérant que la pose de l'isolation sur la façade arrière du bâtiment intermédiaire et sur la façade avant du bâtiment arrière implique une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette isolation permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble, que l'impact sur le voisinage est négligeable mais que toutefois le placement de l'isolation devra être réalisé dans les règles de l'art en prévoyant notamment des finitions adaptées sur les retours situés au-dessus du niveau des mitoyens ;

Considérant que l'aménagement d'une salle de réunion au rez-de-chaussée, et d'un studio au premier étage, (prévus dans la première version) est abandonné au profit de l'aménagement d'une pièce de rangement au rez-de-chaussée destiné à l'atelier privatif de l'étage, où dès lors l'affectation du bâtiment arrière est maintenue ;

Considérant que le projet prévoit également au niveau de ce bâtiment, le rétablissement d'un escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, que la proposition d'escalier extérieur pour mener à l'étage, de même que l'accès à une terrasse sur la toiture plate présentée lors de la première version du projet sont abandonnés ;

Considérant qu'une fenêtre de toit est prévue pour apporter davantage de lumière naturelle à l'atelier, de même qu'un accès uniquement pour le nettoyage et l'entretien de la toiture plate ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture verte extensive sur la totalité de cette toiture permettrait d'améliorer les qualités végétales et visuelles en intérieur d'îlot ;

Considérant que le procès-verbal fait également mention de la rehausse d'un mur acrotère (et mitoyen) de la toiture plate du bâtiment arrière ;

Considérant qu'il s'agit du mur d'acrotère vers la propriété mitoyenne de droite en fond de parcelle, que le demandeur a précisé lors de la visite que cette intervention a été réalisée par les propriétaires de la parcelle adjacente et ne fait pas l'objet de la présente demande ;

Considérant qu'un groupe de ventilation chapeauté d'une toiture en bois est installé sur la toiture du bâtiment avant, occasionnant une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'une toiture plate, ce qui engendre une première difficulté d'intégration à la toiture, et considérant par ailleurs, qu'un échangeur de chaleur entre l'air éjecté et l'air absorbé est indispensable pour économiser l'énergie, deuxième exigence qui rend le volume de l'appareil trop important pour pouvoir l'incorporer à l'intérieur ;

Considérant également que sa position centrale au niveau de la toiture limite la visibilité de celui-ci mais considérant néanmoins que son intégration dans une enveloppe acoustique légère et intégrée permettrait de réduire les éventuelles nuisances acoustiques et visuelles ;

Considérant que des panneaux solaires sont également placés sur cette toiture, contribuant à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, à la réduction des rejets polluants et à la préservation des ressources naturelles ;

Considérant enfin qu'aucune modification n'est demandée en façade avant, qu'elle diffère néanmoins beaucoup de la façade d'origine ;

Considérant en effet qu'au niveau du rez-de-chaussée, les bossages en pierre bleue, de même que les pilastres monumentaux, les tables moulurées aux premier et 2<sup>e</sup> étages et l'entablement mouluré présents sur la façade de 1884, sont inexistantes mais probablement jamais réalisés ;



Considérant néanmoins que la façade présente encore des éléments architecturaux intéressants, comme un soubassement et des encadrements de baies en pierre bleue, des consoles, et une corniche ouvragées, des garde-corps en fer forgé, une architrave, et des menuiseries d'origine ;

Considérant que l'enduit lisse monochrome non brillant et de teinte blanche s'harmonise avec ceux des constructions environnantes ;

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

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

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

- Prévoir la végétalisation de la toiture du volume intermédiaire telle que prévue aux plans (toiture verte extensive) ;
- Supprimer l'ascenseur ;
- Rétablir le niveau du plancher d'origine de la pièce avant au rez-de-chaussée et supprimer l'escalier en conséquence ;
- Supprimer le bloc sanitaire de la pièce avant du rez-de-chaussée et rétablir l'ouverture d'origine vers la cuisine ;
- Restaurer et maintenir apparents les plafonds moulurés des pièces du rez-de-chaussée et reconstituer les éléments supprimés à l'identique ;
- Déplacer les gaines techniques des pièces avant et centrale du rez-de-chaussée afin qu'elle ne portent pas atteinte à la préservation des moulures aux plafonds ;
- Dessiner en plan l'ouverture située entre la chambre 3 et la salle de bains au 2<sup>e</sup> étage ;
- Limiter la profondeur de la terrasse au 2<sup>e</sup> étage à l'annexe de gauche, et déplacer le garde-corps en conséquence afin de se conformer à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;
- Supprimer la 7<sup>e</sup> salle d'eau et intégrer sa superficie à celle de la salle de bains prévue pour la chambre 5 située au 3<sup>e</sup> étage ;
- Agrandir la taille de la baie de la chambre 6 au 3<sup>e</sup> étage afin de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Aménager une toiture végétalisée extensive sur la totalité du bâtiment arrière ;
- Prévoir une enveloppe acoustique et visuellement intégrée pour le groupe de ventilation situé sur la toiture du bâtiment avant ;
- Maintenir le caractère unifamilial de l'immeuble ;
- Préciser l'emplacement des chaudières et leurs évacuations pour le bâtiment arrière, et ce dans le respect de l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;
- Supprimer le caisson technique au plafond de la cuisine ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 9.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-165** : modifier la façade / het wijzigen van de gevel  
**Rue Guillaume Tell 22**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Gregorio Barroso Lopez  
 N° dossier : PU2024-165 / 13/XFD/1954402

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

**DEROGATIONS** : /

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bâtiment à front de rue : 2 appartements ; arrière-bâtiment : maison unifamiliale ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-59) visant à : modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement, modifier le volume et la façade, que ce permis a été notifié en date du 28/06/2021 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : modification de l'aspect architectural d'origine par modification de la teinte de façade ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade et plus précisément :

- Modifier la teinte de la façade de blanc à brun clair et peindre des bandes contrastantes couleur crème ;

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 les modénatures décoratives des baies telles que dessinées dans la demande de permis d'urbanisme initiale, octroyée par le Collège le 24/08/1899 ont été supprimées sans autorisation ;

Considérant que les nouveaux motifs en bandeaux choisis reprennent la position et les dimensions des modénatures dessinées en 1899 ;

Considérant que la teinte choisie (brun clair rehaussé de blanc crème) n'est pas nécessairement une teinte communément employée pour les bâtisses du quartier, mais que la neutralité des tons employés ne tranche pas démesurément par rapport aux façades voisines ;

Considérant que les allèges de fenêtres et certains éléments de décor en pierre bleue ont été décapés, que c'est intervention est bienvenue ;

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



## Point 10.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-223** : prolonger le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / de uitbreiding van de woning van de tweede verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van een terras

**Rue Coenraets 36**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Pauline Marmilloud

N° dossier : PU2024-223 / 13/AFD/1964054

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025, 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 : PPA N° 1 Quartier de l'Avenue Fonsny II partiellement abrogé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/01/2005.

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 la prescription particulière 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot)

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

### **DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur d'une construction mitoyenne)

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Caves au sous-sol ;
- Un logement par étage du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à prolonger le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 07/01/2025 libellé comme suit :

*« (...) Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;*

*Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 11/12/2024 (favorable sous conditions) ;*



Considérant que le prolongement du logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les mansardes permet d'y aménager 2 chambres et une salle de bain et de retrouver un espace de séjour traversant qualitatif ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du palier du 1<sup>er</sup> étage, que le séjour prend place au 2<sup>ème</sup> étage et les chambres sous les combles, que l'aménagement des combles ne nécessite pas le placement d'une nouvelle circulation interne ;

Considérant également que les logements des étages inférieurs sont actuellement tous de taille restreinte, que ces modifications permettent d'apporter de la mixité dans les typologies présentes au sein de l'immeuble et répondent à 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 séjour présente une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante), que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et est compensée par ses qualités spatiales ;

Considérant qu'un accès à une terrasse est prévu au dernier étage, que celle-ci est creusée dans le versant arrière de la toiture et qu'hormis pour une partie restreinte de l'emprise du garde-corps, celle-ci est conforme à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que son aménagement prévoit des zones de recul de 1,90m pour limiter les vues problématiques vers les propriétés mitoyennes, que sa configuration dans le versant de la toiture permet de limiter sensiblement son impact sur lesdites propriétés, que la présence d'un petit espace extérieur est bienvenue pour un logement de plusieurs chambres ;

Considérant également sa superficie restreinte ne pouvant accueillir qu'un nombre limité de personnes et permettant de limiter les potentielles nuisances sonores et visuelles dans l'intérieur de l'îlot, que la dérogation induite est dès lors acceptable ;

Considérant toutefois que l'échappée de l'escalier menant à la terrasse déroge fortement à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il ne dispose pas d'une échappée constante de minimum 2,20m, que la dérogation rend l'accès à la terrasse peu aisé ;

Considérant également que la création de la terrasse et de son accès induisent une dérogation importante (2,30m) pour la hauteur sous plafond de la chambre arrière nuisant à son habitabilité ;

Considérant que la rehausse du plancher de 20cm augmenterait d'avantage la dérogation pour l'échappée de l'escalier ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la terrasse telle que proposée, qu'un balcon suspendu en façade arrière ou une terrasse tropézienne à l'étage inférieur à distance de 1,90m des limites mitoyennes pourrait être envisagé moyennant le passage par de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que le dessin des menuiseries du 2<sup>ème</sup> étage est relativement sommaire (absence de représentation des parties ouvrantes) et diffère de la situation existante de fait, qu'il y a lieu de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine ;

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

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

- Se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre arrière ;
- Supprimer la terrasse en toiture et l'escalier y donnant accès ;
- Prévoir des menuiseries en bois en façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (teinte, divisions, proportions, double cadre des impostes, moulures, petits bois, ...) ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;

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

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



Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 29/01/2025, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à prolonger le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Prolonger le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les mansardes ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer un escalier d'accès des combles vers la terrasse ;
- Aménager une terrasse dans le versant arrière de la toiture ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que par rapport à la version précédente du projet, la chambre secondaire a été déplacée en façade avant au 2<sup>e</sup> étage et qu'un local de rangement/débarras a été aménagé dans la pièce arrière au 3<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la nouvelle chambre secondaire proposée ainsi que l'espace salle-à-manger présentent une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est relativement faible et lié à la configuration de la baie d'origine ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse et son accès sont maintenus au dernier étage, que celle-ci est creusée dans le versant arrière de la toiture et qu'hormis pour une partie restreinte de l'emprise du garde-corps, celle-ci est conforme à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que son aménagement prévoit des zones de recul suffisantes pour limiter les vues problématiques vers les propriétés mitoyennes, limitant sensiblement son impact sur lesdites propriétés, que la présence d'un petit espace extérieur est bienvenue pour un logement de plusieurs chambres ;

Considérant également que la hauteur d'échappée de l'escalier menant à la terrasse a été modifiée et est conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'un local accessoire non habitable en lieu et place de la chambre arrière initialement prévue au 3<sup>ème</sup> étage, permet de maintenir une hauteur sous plafond conforme (2,25m) et d'améliorer l'habitabilité du logement en proposant un espace de rangement pour un logement de plusieurs chambres ;

Considérant que le dessin sommaire des menuiseries du 2<sup>ème</sup> étage est maintenu (absence de représentation des parties ouvrantes) et diffère de la situation existante de fait, qu'il y a lieu de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine ;

Considérant également qu'une descente d'eaux pluviales est représentée en façade avant, qu'il s'agit d'une modification de façade dont le placement pourrait porter atteinte à la qualité architecturale et nécessiterait une modification du trottoir afin de la raccorder à l'égout public, que cette configuration n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de la prévoir à l'intérieur de l'immeuble ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de ne pas rejeter les eaux de pluie directement à l'égout public et d'envisager le placement d'une citerne d'eau pluviale ;

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

- **Prévoir des menuiseries en bois en façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (teinte, divisions, proportions, double cadre des impostes, moulures, petits bois, ...)** ;
- **Supprimer la descente d'eaux pluviales en façade avant et la prévoir au sein de la construction ;**

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



## Point 11.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-61** : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du magasin dans le bâtiment arrière, modification du volume et réalisation de travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen met verandering van de commerciële bestemming van het achtergebouw, wijziging van het volume en uitvoering van structurele werken

**Rue Jean Robie 51**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Ana Godoy Sanchez

N° dossier : PU2023-61 / 13/AFD/1897586

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025, 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)

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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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 d'une construction mitoyenne)

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

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

**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 scientifique ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 1 logement au rez-de-chaussée et 1er étage, 1 logement au 2e étage, 1 logement au 3e étage, grenier sous combles dans le bâtiment avant, caves au sous-sol et magasin (remise) dans le bâtiment arrière ;





Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-15/12 dressé le 14/06/2012 pour :

- Le changement de destination du bâtiment arrière de magasin en logement ;
- La construction d'un volume devant le bâtiment arrière ;
- La fermeture de la verrière arrière par une toiture plate avec lanterneau ;
- L'aménagement de pièces de vie en sous-sol sans aération et ouverture sur l'extérieur ;
- Le percement d'une baie en sous-sol dans le mitoyen ;
- Le déficit en éclairement dans le séjour et les chambres au sous-sol ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du magasin dans le bâtiment arrière, modification du volume et de la façade, aménagement d'une terrasse et réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Modifier le nombre et la répartition des logements de 3 à 4 en changeant la destination du bâtiment arrière pour créer un logement sur le sous-sol et le rez-de-chaussée du bâtiment avant et sur tout le bâtiment arrière ;
- Prolonger le logement du 3e étage dans les combles ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Agrandir les volumes annexes aux 1er, 2e et 3e étages en supprimant les balcons ;
- Remplacer les menuiseries de la façade avant ;
- Placer un escalier colimaçon vers le rez-de-chaussée ;
- Agrandir la baie dans le mur porteur entre la pièce avant et centrale au rez-de-chaussée et placer un escalier colimaçon vers le dressing à l'entresol ;
- Démolir et reconstruire la toiture plate du bâtiment arrière au fond de la parcelle ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 21/11/2023 libellé comme suit :

(...)

*Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 ;*

*Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/11/2023 (favorable sous conditions) ;*

*Considérant que le séjour du 1er logement prend place sur le rez-de-chaussée du bâtiment avant, que la chambre principale est aménagée au 1er étage du bâtiment arrière, que son accès nécessite de traverser tout le sous-sol et la salle de jeux du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, que cette configuration est peu fonctionnelle et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*

*Considérant que la salle de bain de ladite chambre présente une hauteur sous plafond insuffisante et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant que la démolition et reconstruction de la toiture plate au fond de la parcelle induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et contrevient à la volonté régionale et communale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;*

*Considérant qu'il en va de même pour la construction du volume de cuisine extérieure au niveau de la cour, que cette construction prive la salle de jeux attenante d'un dégagement visuel et déroge à nouveau aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant également la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme induit par cette construction sur la salle de jeux ;*

*Considérant que le séjour présente également un déficit en éclairement, que cette situation est induite par la suppression de son caractère traversant afin d'aménager une chambre secondaire en façade avant ;*

*Considérant que la pièce avant, de par sa situation de plain-pied donnant à rue se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie (nuisances de la rue, vis-à-vis, intimité, nécessité d'occultation réduisant son éclairement, ...) ; Considérant qu'il est prévu d'accéder à un dressing aménagé au 1er entresol par le biais d'un nouvel escalier hélicoïdal place dans la cuisine, que cette configuration est à nouveau incongrue et nuit à la spatialité de cette pièce de séjour ;*

*Considérant que l'espace de vie polyvalent aménagé au sous-sol arrière ne dispose d'aucunes vues ni d'éclairage naturel, que cet étage enterré ne se prête pas à l'aménagement de locaux habitables ;*



*Considérant qu'il est prévu de modifier les aménagements intérieurs des logements existants aux 1er, 2e et 3e étages afin d'y ajouter une seconde chambre en façade avant et d'agrandir la salle de douche à l'arrière ;*

*Considérant que le reportage photo intérieur laisse apercevoir la présence de plafonds moulurés remarquables dans la pièce avant du 1er étage, que les cloisonnements créés aux 3 étages créent des chambres étriquées et des espaces de couloirs résiduels, nuisent à la qualité spatiale de ces pièces et ne permettent pas d'y préserver les décors ;*

*Considérant que 4 des 6 chambres présentent un éclairage insuffisant en dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations ne sont pas compensées par des aménagements qualitatifs ;*

*Considérant que la fermeture des balcons arrière prive les cuisines d'éclairage naturel, que celles-ci sont maintenues fermées sur les séjours, que les salles de bains projetées sont très étroites et peu praticables ;*

*Considérant dès lors qu'il serait plus adapté de maintenir la liaison entre le rez-de-chaussée et le 1er étage afin d'aménager un logement de plusieurs chambres de qualité, et de conserver la configuration du logement de 1 chambre d'origine au 2e étage ;*

*Considérant également qu'il y aurait lieu de maintenir une salle de bain à la place de la chambre 2 au 3e étage ;*

*Considérant que la prolongation du logement du 3e étage dans les combles permet d'y aménager une chambre spacieuse disposant d'une salle de bain privative ;*

*Considérant que la salle de bain présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional en ce qu'elle présente une hauteur sous plafond inférieure à 2,20m sur une partie de sa surface, que la dérogation est toutefois ponctuelle et compensée par une hauteur supérieure aux 2,20m requis sur la majorité de son emprise ;*

*Considérant que la lucarne projetée en versant arrière est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la hauteur sous plafond sous cette dernière déroge toutefois fortement à l'article 4 du titre II dudit règlement (2,13m) et ne permet dès lors pas une réelle amélioration de l'habitabilité de la chambre ;*

*Considérant que la terrasse projetée sur la toiture déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son ampleur et sa position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'y induire des nuisances sonores importantes ;*

*Considérant que la densification de la parcelle devrait s'accompagner d'une réelle amélioration des qualités végétales et de gestion des eaux pluviales, qu'aucun aménagement ne semble réalisé en ce sens ;*

*Considérant que tous les châssis de la façade avant ont été remplacés par du PVC sans respect des caractéristiques d'origine (non-respect du cintrage des baies, divisions des châssis des caves, absence de double cadre dans les impostes, ...) que ces modifications induisent des dérogations aux articles 15, 19 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et portent atteinte à la qualité architecturale de la façade ;*

*Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des adaptations conséquentes afin de répondre au bon aménagement des lieux, qu'il y a lieu de revoir la répartition des logements en en diminuant le nombre d'unités et de rationaliser les aménagements dans le respect du patrimoine architectural de l'immeuble ;*

*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 date du 19/06/2024 en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du magasin dans le bâtiment arrière, modification du volume et réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Modifier le nombre et la répartition des logements de 3 à 4 en aménageant un logement indépendant dans le bâtiment arrière ;
- Prolonger le logement du 3e étage dans les combles ;
- Agrandir les volumes annexes aux 1er, 2e et 3e étages en supprimant les balcons ;
- Aménager un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage et entre le rez-de-chaussée et l'entresol du bâtiment avant ;
- Démolir des murs porteurs au 2<sup>e</sup> étage ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025 ;

Considérant que le projet modifié maintient 4 logements sur l'ensemble de la parcelle, que la répartition a cependant été revue en aménageant 1 logement indépendant dans le bâtiment arrière et en liaisonnant le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment avant ;

Considérant que cette modification permet d'aménager un logement de 3 chambres dans le bâtiment avant et d'offrir une certaine mixité dans les typologies proposées au sein de l'immeuble (2 logements de 1 chambre, 1 logement de 3 chambres et 1 logement de 2 chambres) ;

Considérant qu'au niveau de la volumétrie générale, l'annexe du bâtiment arrière au rez-de-chaussée, la lucarne du versant arrière du bâtiment avant et la terrasse du dernier étage du bâtiment ont été supprimées, que la suppression de ces constructions est bienvenue ;

Considérant que les aménagements intérieurs des logements du bâtiment avant ont entièrement été revus en déplaçant les séjours en façade avant, que cette nouvelle configuration permet de supprimer certaines dérogations et les cloisonnements qui portaient atteinte aux décors intérieurs et aux qualités spatiales des pièces avant ;

Considérant que la fermeture des balcons en façade arrière permet à présent d'y aménager les sanitaires des logements et ne porte plus atteinte à l'éclairage des pièces de vie excepté au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la volumétrie ajoutée, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implante à distance des limites mitoyennes et ne nécessite pas de modification des profils mitoyens, que son impact est dès lors acceptable ;

Considérant que la chambre 3 du logement inférieur déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est importante et nuit à son habitabilité, qu'il y a lieu d'agrandir les baies arrière afin de s'y conformer ;

Considérant que le placement d'un escalier dans la pièce arrière du rez-de-chaussée permet de donner accès à une salle de bain et à un bureau à l'entresol attenant à la chambre 1 ;

Considérant toutefois que la hauteur sous plafond de cet entresol n'est que de 2,20m et ne permet pas d'aménager une pièce de vie conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'éclairage naturel du local est également insuffisant et qu'il y a lieu de n'y prévoir que des locaux non habitables ;

Considérant que les pièces de vie en façade avant à chaque étage dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois induite par la composition des baies d'origine et est compensée par des hauteurs sous plafond très généreuses et la qualité spatiale des séjours ;

Considérant que la chambre du 2<sup>e</sup> étage déroge à l'article 3 (superficie) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et compensée par la superficie très généreuse du séjour ;

Considérant que la chambre 1 au 3<sup>e</sup> étage déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois minimale (2,47m) et acceptable ;

Considérant que la salle de bain sous combles présente également une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional en ce qu'elle présente une hauteur sous plafond inférieure à 2,20m sur une partie de sa surface, que la dérogation est toutefois ponctuelle et compensée par une hauteur supérieure aux 2,20m requis sur la majorité de son emprise ;

Considérant la faible distance entre les bâtiments avant et arrière (5,83m) induisant un vis-à-vis très important et rendant complexe l'aménagement d'un logement supplémentaire ;

Considérant également le peu de dégagement visuel et d'éclairage naturel du logement aménagé (chambre orientée vers le bâtiment avant très proche et un mur aveugle de grande hauteur à l'arrière, séjour éclairé par une verrière) ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un logement indépendant dans le bâtiment arrière est peu opportun, que des locaux accessoires au duplex inférieur du bâtiment avant (atelier, bureau) seraient envisageables, que la construction d'un volume de liaison avec le bâtiment avant serait également possible moyennant une nette amélioration de l'intérieur de l'îlot et une gestion du vis-à-vis ;

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



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

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

- **Se conformer à l'article 10 du titre II pour la chambre 3 au 1<sup>er</sup> étage ;**
- **Ne pas aménager de local habitable à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;**
- **Ne pas aménager de logement indépendant dans le bâtiment arrière ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

**Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 3, 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



## Point 12.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-217** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial vers un commerce avec possibilité de consommer sur place, la façade et placer une enseigne parallèle / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond tot handel met mogelijkheid om ter plaatse te consumeren, de gevel en het plaatsen van een evenwijdige

**Chaussée de Charleroi 18**

**Demandeur / Aanvrager** : DELITRAITEUR

N° dossier : PU2024-217 / 13/XFD/1962718

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : Ilot n° 32 délimité par l'Avenue Louise, Rue Blanche, Rue de Livourne et Rue de la Bonteilot n° 33 délimité par l'Avenue Louise, Rue de la Bonte, Rue Berckmans et Chaussée de Charleroi approuvé par arrêté royal en date du 10/12/1971

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Règlement Terrasses et Occupations Privatives de la Voirie "Quartier Louise"

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour :

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

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

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Communal sur les Bâtisses RCB**

art.46A (enseignes)

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt régional, en zone de forte mixité, 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, le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Parkings et locaux techniques aux sous-sols ;
- Commerce et Hôtel au rez-de-chaussée ;
- Bureaux et Hôtel à l'entresol ;
- Hôtel du 1<sup>er</sup> étage au 8<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial vers un commerce avec possibilité de consommer sur place, la façade et placer une enseigne parallèle et une enseigne-bannière perpendiculaire à la façade et plus précisément :

- Modifier le rez-de-chaussée commercial de magasin de biens meubles à un commerce avec possibilité de consommer sur place ;
- Placer une enseigne rétro-éclairée parallèle dans l'imposte supérieure fixe de la porte d'entrée en façade avant ;

Considérant que la demande est dispensée de l'architecte en vertu de l'art. 13/1 et l'art. 15 de l'AG du 13/11/2008 et de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial pour y installer un commerce de type traiteur offrant également la possibilité de pouvoir consommer les préparations sur place, que l'aménagement des lieux présente un nombre limité de place assises (32 places assises) et qu'un sanitaire a été installé dans la salle arrière sans porter outre mesure atteinte à la configuration des lieux ;



Considérant que les horaires d'ouverture sont précisés de 7h à 22h tous les jours de la semaine, que le service proposé se rapproche de la restauration rapide et que la clientèle n'est donc pas vouée à s'y attarder ;

Considérant également la situation du bien proche d'un carrefour et le long d'une voirie régionale (situation préférentielle pour ce type de commerce), qu'il constitue une offre complémentaire aux commerces existants ;

Considérant que ce changement d'utilisation ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en zone de forte mixité, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier) ;

Considérant qu'une hotte à usage non domestique est placée dans la partie préparation, qu'il s'agit toutefois d'une hotte à condensation, qu'elle ne devrait pas induire des nuisances olfactives pour les logements et ne nécessite pas de conduit d'évacuation ;

Considérant toutefois qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances de ce type de commerce pour le voisinage (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, horaires, gestion des déchets, ...);

Considérant que l'occupation de la voie publique en vue d'aménager une terrasse extérieure sur le trottoir devra faire l'objet d'une demande auprès du Service Sécurité, Hygiène et Environnement de la commune et d'une autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant que la façade avant et les menuiseries ne sont pas modifiées, que seule l'imposte supérieure fixe de la porte d'entrée est pourvue d'une enseigne parallèle ;

Considérant que celle-ci se présente sous la forme d'une cassette rétroéclairée apposée au niveau de l'imposte de la porte d'entrée, qu'elle déroge à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses en ce qu'elle vient masquer une partie de la baie, qu'au vu de la haute valeur patrimoniale de l'immeuble la dérogation n'est pas acceptable et nuit à la composition de l'ensemble ;

Considérant que d'autres solutions conformes aux réglementations en vigueur sont envisageables (vinye, ...) afin de retrouver la lecture du vitrage et des menuiseries de la baie ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire projetée fait 80 cm de saillie, 120 cm de hauteur et moins d'1 cm d'épaisseur (toile tendue), que cela fait une surface de 0,96m<sup>2</sup> (1,20 m x 0,80 m), qu'elle se situe à 3,00 m du trottoir et est conforme aux différentes prescriptions urbanistiques ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer toutes les marquises actuellement en place ;

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

- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances du commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...);**
- **Prévoir une enseigne parallèle conforme aux réglementations en vigueur**

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



Point 13.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2025-19** : modifier la façade / het wijzigen van de gevel  
**Avenue des Villas 53**

**Demandeur / Aanvrager** : Fabrique d'Eglise Sainte-Alène (BR - Saint-Gilles) (Madame Da Silva)  
 N° dossier : PU2025-19 / 13/AFD/1970683

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025, 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 à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" 6

Zone de protection : /

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

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

### **DEROGATIONS :**

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

- Art. 15 (généralités) : divisions et matérialité des châssis différentes des caractéristiques d'origine ;
- Art. 16 (portes) : divisions et matérialité des châssis différentes des caractéristiques d'origine ;
- Art. 19 (fenêtres et portes-fenêtres) : divisions et matérialité des châssis différentes des caractéristiques d'origine ;

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : équipement d'intérêt collectif (église catholique) ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la façade et plus précisément :

- Remplacer les menuiseries sans châssis des locaux latéraux de l'entrée principale de l'église par des modèles conventionnels en aluminium ;

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 10/02/2025 au 24/02/2025 ;

Considérant que la note explicative fournie précise que l'état des façades des annexes donnant accès aux locaux secondaires de l'église est dégradé et que certains éléments nécessitent particulièrement une intervention :

- La structure du béton s'effrite à cause de la corrosion du métal ;
- Certaines parties des vitrages sont brisées ou fissurées ;
- Les portes ne se ferment plus ou difficilement ;
- Certaines zones sont couvertes de graffitis ;

Considérant qu'il est prévu de réparer les bétons par le traitement des ferrailles par un produit pour passer l'acier et l'application d'une couche superficielle en béton ;





Considérant qu'un nettoyage du mur et une peinture anti-graffitis seront appliquées ;

Considérant que les vitrages seront remplacés par des éléments de toute hauteur en vitrage 10mm feuilleté clair posé comme à l'origine, dans les réservations faites dans le béton ;

Considérant que ces interventions ne modifient pas l'aspect architectural du bien ;

Considérant que la demande concerne dès lors uniquement la modification de l'aspect des portes , que les portes projetées ne respectent pas entièrement les caractéristiques d'origine en ce que les menuiseries actuellement en place sont des vitrages sans châssis et que les nouvelles menuiseries sont prévues avec des profils en aluminium en dérogation aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant toutefois que les profilés ont été choisis pour avoir un profil le plus fin possible (imitation acier) avec des modénatures affinant encore d'avantages ces éléments ;

Considérant que cette modification ne modifie pas fondamentalement l'architecture des façades et permettent de fermer l'établissement de manière plus sécurisée et pérenne sans recourir à l'installation de volets extérieurs ;

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

**Les dérogations aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-225** : abattre un arbre à haute tige / het vellen van een hoogstammige boom

**Chaussée de Waterloo 97**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jefim Browarnik

N° dossier : PU2024-225 / 13/AFD/1964283

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

Considérant que la demande vise à abattre un arbre à haute tige et plus précisément :

- Abattage d'un arbre à haute tige de type peuplier d'Italie (*populus nigra* var. *italica*) de +/- 20m de hauteur ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Fonctionnaire Délégué en vertu de l'art. 22 de l'AG du 13/11/2008 et de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que l'arbre concerné par la demande est repris à l'inventaire du patrimoine naturel ;

Considérant que la demande porte sur l'abattage d'un arbre à haute tige de type peuplier d'Italie (*populus nigra* var. *italica*) ;

Vu le Règlement Communal sur la protection des espaces verts en dehors du domaine public ;

Considérant que la raison invoquée pour l'abattage de l'arbre est qu'il risque de s'écrouler sur les façades des maisons voisines en intérieur d'îlot car il n'est pas en bonne santé, que le demandeur souhaite abattre l'arbre pour éviter tous dégâts ;

Considérant le rapport du 07/03/2025 du service communal des plantations suite à la visite organisée sur place en date du 27/08/2024 ;

Considérant qu'il s'agit d'un arbre de 1ère grandeur (20m) et à stade de maturité avancé (environ 30-40 ans), qu'il fait partie d'un ensemble d'arbres aux caractéristiques esthétiques et paysagères d'une qualité indéniable et participant pleinement au maintien de la biodiversité de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'arbre concerné est repris dans l'inventaire du Patrimoine Naturel depuis le 19/08/2024 ;

Considérant, selon le rapport du service communal des plantations, que l'arbre présente un bon état phytosanitaire au niveau du développement de sa couronne, que toutefois il a développé une plaie importante à la base de son tronc ;

Considérant que le système racinaire de l'arbre ne semble pas être ancré suffisamment au sol, que sa colonne cambiale est déformée et peut engendrer des désordres (stabilité, chute en intérieur d'îlot, ...) ;



Considérant également que l'arbre a subi différentes tailles drastiques au cours de son existence, compromettant fortement son bon développement ;

Considérant que selon l'article 98 § 1er 8° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès, délivré conformément aux dispositions du présent Code : abattre, déplacer ou pratiquer toute intervention susceptible de mettre en péril la survie d'un arbre à haute tige, que les tailles subies par l'arbre sont regrettables et ont été réalisées sans l'obtention d'un permis préalable ;

Considérant que la stabilité de l'arbre semble compromise à ce stade mais qu'il n'est pas conseillé de l'abattre mais plutôt de tenter de conserver la partie basse du tronc jusqu'à une hauteur de 4 à 5 mètres, soit au niveau de l'insertion des premières grosses branches ;

Considérant également qu'un contrôle par un arboriste devra être effectué dès les nouvelles branches reformées et dès que celles-ci auront atteint la hauteur des bâtiments voisins (entre 3 et 5 ans) pour éviter tout risque de rupture mécanique des nouvelles branches sous l'effet du vent ;

Considérant qu'en fonction de l'évolution de l'état phytosanitaire de l'arbre (5ans), une consolidation du tronc (techniques spéciales à évaluer et préconiser par le groupe d'expert) pourrait être envisagée ;

Considérant qu'il y aura lieu d'accorder une attention particulière à la mise à l'abri des nids éventuels ;

Considérant en conclusion que l'abattage n'est pas une solution, qu'il s'agit plutôt d'une modification de la silhouette d'un arbre inscrit à l'inventaire des arbres, manière argumentée de répondre contre la question de l'abattage de l'arbre comme la seule option de gestion raisonnable et envisageable ;

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

- **Conserver la partie basse du tronc jusqu'à une hauteur de 4 à 5 mètres soit au niveau de l'insertion des premières grosses branches ;**
- **Mettre toutes les techniques de consolidation et de préservation en œuvre pour maintenir l'arbre, en concertation avec le service Espace Verts et un arboriste et présenter l'évolution de l'état phytosanitaire de l'arbre dans un délai minimal de 3 ans aux services requis ;**
- **Accorder une attention particulière à la mise à l'abri des nids éventuels ;**