St Gilles Gillis

1 0 6 0

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 22 avril 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 22 april 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 Blieck

Secrétariat/secretariaat :
- M. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey [pour les points 1 à 7]

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	Demande / Aanvraag : permis d'environnement : Exploitation d'un atelier de réparation et d'entretien de véhicules / Uitbating van een werkplaats voor de herstellingen en onderhoud van voertuigen : Rue Américaine 12 Demandeur / Aanvrager : VANSPRINGEL AUTOMOBILES - S.A.
Point 3. 09:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-34 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het volume : Chaussée de Waterloo 105 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Murat Denizli
Point 4. 10:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-21 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée d'Alsemberg 20 Demandeur / Aanvrager : Madame Carmela Intorre
Point 5. 10:35	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-224 : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de café à restaurant, la destination du 1er étage de logement à restaurant et des combles de mansardes à logement, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et installer une hotte non domestique / het wijzigen van het gebruik van de gelijksvloer van café naar restaurant, van de bestemming van de 1e verdieping van woning naar restaurant en van de 3e verdieping van zolders naar woning, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel, en het aanlagen van en niet-huiselijk afzuigkap : Chaussée de Waterloo 30 Demandeur / Aanvrager : CHURRASQUEIRA PORTUGALIA
Point 6. 11:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-235 : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles et une partie du sous-sol en hôtel, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van bestemming van de begane grond van handel van roerende goederen en een deel van de ondergrondse niveau naar hotel, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue Jean Robie 44A Demandeur / Aanvrager : GOLD CUP
Point 7. 11:40	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-30 : démolir une cheminée et aménager deux terrasses / het slopen van een schoorsteen en het aanlagen van twee terrassen : Avenue du Parc 46 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Adrien Vandesteene

Point 8. 13:10	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-64 : modifier la destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de commerce à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), étendre le logement du 3ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële gelijksvloer van een handel naar voorziening van collectief belang (medische praktijk), het uitbreiden van de 3e verdieping woning naar de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel : Rue de la Croix de Pierre 84 Demandeur / Aanvrager : Madame Elodie Saelens
Point 9. 13:40	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2023-259 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et le volume avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woning, van de binnen ruimtelijke inrichtingen en het volume met structurele werken : Rue de Tamines 33 Demandeur / Aanvrager : Rolenko - S.A. 28/05/2024
Point 10. 14:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-234 : aménager une terrasse pour le logement (192) / het aanleggen van een terras voor de woning (192) : Rue Alfred Cluysenaar 24 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thierry Umbreit
Point 11. 14:20	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-245 : modifier la destination du rez-de-chaussée de réception, magasin et atelier à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de gelijksvloer van receptie, opslagplaats en atelier naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanlagen van terrassen : Rue Garibaldi 86 Demandeur / Aanvrager : ForCy - S.R.L. (Monsieur Chantren)

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'environnement : Exploitation d'un atelier de réparation et d'entretien de véhicules / Uitbating van een werkplaats voor de herstellingen en onderhoud van voertuigen
Rue Américaine 12

Demandeur / Aanvrager : VANSPRINGEL AUTOMOBILES - S.A.

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2025 au 12/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Vu la demande de permis d'environnement de classe IB introduite par Vanspringel Automobiles S.A. dont le siège social se situe rue Américaine, 12 - 14 à Saint-Gilles concernant la poursuite de l'exploitation d'un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur dans l'immeuble sis rue Américaine, 12 à Saint-Gilles.

Vu le rapport de l'inspecteur communal en Environnement et de Bruxelles Environnement duquel il appert :

-que la demande se situe en zone mixte au PRAS ;
-qu'il n'y a eu aucune réaction de la part des riverains durant l'enquête publique ;
-que la demande constitue un renouvellement de permis d'environnement pour des installations déjà existantes depuis de nombreuses années ;
-que Bruxelles Environnement n'a pas reçu les preuves de suivi de formation spécifique pour l'entretien des systèmes de climatisation des véhicules par le personnel intervenant sur ceux-ci ;
-que la demande a été soumise à l'avis du SIAMU ;
-que le rapport de contrôle RGIE datant du 06/12/2023 signale néanmoins que les installations électriques de basse tension sont non conformes ;
-que les modalités de stockage en réservoir des huiles neuves et usagées ne sont pas conformes ;
-que les conditions d'exploitation qui seront émises par Bruxelles Environnement, lors de la délivrance du permis d'environnement, devront être respectées à la lettre ;

Vu l'article 41 § 3 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;

Considérant qu'il y aurait lieu de faire vérifier les systèmes d'aération du garage ;

DECIDE :
D'émettre un avis FAVORABLE à la demande de permis d'environnement de classe 1B à condition :

- De mettre en conformité le stockage en réservoir des huiles neuves et usagées avec la législation en vigueur et d'envoyer les preuves de cette conformité à Bruxelles Environnement et ce, conformément à l'article 23, § 2. de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant des conditions d'exploiter aux ateliers de placement d'accessoires sur véhicules et ateliers d'entretien, d'essai, de démontage et de réparation de véhicules automobiles de 2014 ;
- De mettre en conformité dans les plus brefs délais les installations électriques de basse tension ;
- De fournir les preuves de suivi de formation spécifique pour l'entretien des systèmes de climatisation des véhicules par le personnel intervenant sur ceux-ci.
- De prendre en compte les éventuelles conditions de l'avis du SIAMU

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-34 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het volume Chaussée de Waterloo 105

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Murat Denizli
N° dossier : PU2025-34 / 13/AFD/1972707

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, 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 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)
dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'article 6 du tTtre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II
art.4 (hauteur sous plafond)
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, 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, et en zone générale 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 le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :
- Diviser le logement unifamilial des étages en 2 logements :
  - Aménager un logement type studio au 1er étage ;
  - Aménager un logement type duplex aux 2ème et 3ème étages ;
- Modifier le volume par l'isolation de la façade arrière et la modification des toitures des annexes arrière ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Isoler la façade avant, modifier la vitrine et les châssis des étages ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 31/03/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment abrite 3 logements ;

Considérant que la destination commerciale du rez-de-chaussée reste inchangée ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements du 1er étage pour créer un espace indifférencié et de fusionner le 2ème et le 3ème étage pour en faire un duplex de 2 chambres ;

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 toutefois qu'il serait bienvenu de prévoir une rigole le long de l'escalier menant au sous-sol pour faciliter l'accès aux vélos ;

Considérant qu'un logement sous la forme d'un espace indifférencié est proposé au 1er étage, que ce dernier présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais que ce déficit est toutefois lié à la configuration des baies d'origine et compensé par une hauteur sous plafond importante (3,23m);

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée à partir du 2ème étage pour accéder au duplex ;

Considérant que les pièces de vies communes du duplex se situent au 2ème étage et les chambres au 3ème étage, que la création de ce logement ne nécessite pas le placement d'une nouvelle circulation interne ;

Considérant que le séjour du 2ème étage présente une superficie éclairante insuffisante en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dernière est à nouveau inhérente aux baies d'origine de la façade avant et à la présence d'une annexe à l'arrière ;

Considérant que la partie de la chambre arrière au 3ème étage située sous le grenier déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50m requis (2,20m), que ce déficit est toutefois très ponctuel et ne porte pas atteinte à son habitabilité ;

Considérant que la demande prévoit d'isoler par l'extérieur les façades arrière et la toiture plate de l'annexe, que cette intervention, bien que dérogeant aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, n'altère pas ce cadre bâti direct et permet d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble ;

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

Considérant que la réalisation de toitures végétalisées extensives sur les toitures des annexes arrière du rez-de-chaussée permet d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle et d'en améliorer les qualités végétales et esthétiques ;

Considérant que dans le cadre de l'isolation de l'ensemble, il serait bienvenu d'également prévoir une toiture végétalisée extensive sur la toiture de l'annexe des sanitaires des logements ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaitre qu'un plafond mouluré est encore présent dans la pièce avant du 1er étage, que le cloisonnement proposé n'y porte pas atteinte et qu'il y a lieu de le préserver et le maintenir apparent ;

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

Considérant que le projet prévoit la pose d'une isolation et d'un nouvel enduit en façade avant, que les plans des étages montrent que la mise en œuvre se fera dans l'épaisseur du mur, que peu de détails sont apportés quant à la mise en œuvre de cet isolant ;

Considérant toutefois que l'architecte précise en séance que l'isolation est prévue en saillie de 14cm par rapport à la façade à partir du 1er étage, que la représentation est dès lors erronée ;

Considérant que la perte de l'alignement des façades porte atteinte à l'harmonie de la rue, qu'il y a lieu d'envisager l'isolation de la façade avant par l'intérieur ;

Considérant que la vitrine en aluminium actuellement en place a fait l'objet d'un permis d'urbanisme octroyé en 1982, que la présente demande prévoit de revoir entièrement la composition de la façade du rez-de-chaussée afin de créer une entrée indépendante pour les logements des étages ;

Considérant que la création d'une entrée séparée pour les logements des étages est bienvenue, de même que la suppression du retrait de la vitrine au rez-de-chaussée propice aux incivilités ;

Considérant que le parement est prévu en pierre bleue, que ce matériau est qualitatif et pérenne dans le temps et que cette modification est bienvenue ;

Considérant que les nouvelles menuiseries présentent une composition satisfaisante, que le choix du métal est cependant peu heureux et qu'il y aurait lieu de profiter du remplacement pour retrouver des menuiseries en bois plus respectueuses de la façade d'origine ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir une composition pour la porte d'entrée des logements s'inspirant des portes d'origine (montants et traverses enserrant des panneaux en bois moulurés) ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par du PVC sans respect des divisions d'origine, que la demande prévoit uniquement leur peinture en gris anthracite, que ces interventions portent atteinte à la qualité architecturale de la façade et à son caractère néoclassique ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un retour aux caractéristiques d'origine des menuiseries (bois mouluré de teinte blanche avec des impostes supérieures fixes munies de doubles cadres, division bipartite des parties inférieures) ;

Considérant que des baies ont été créées au 3e étage, que cette modification de la façade porte atteinte à la composition générale de l'immeuble, qu'il s'agit de plus d'une maison jumelée avec le n°107 ;

Considérant que la demande prévoit de rétablir une corniche en bois, celle-ci étant actuellement masquée au sein d'un caisson en PVC, que la représentation graphique de la corniche en façade avant est cependant relativement sommaire et qu'il y a lieu de s'assurer d'un retour à ses caractéristiques d'origine ;

Considérant également qu'il y a lieu de décaper les seuils des fenêtres en pierre naturelle actuellement peinte ;

Considérant que la demande propose également la pose d'une enseigne parallèle à la façade dans la zone historiquement prévue à cet effet, que celle-ci est conforme aux règlementations en vigueur ;

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

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de placer une citerne de récupération des eaux pluviales et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

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 l'ensemble des annexes arrière ;
- Préserver et maintenir apparent le plafond mouluré dans la pièce avant du 1er étage ;
- Prévoir des menuiseries en bois au rez-de-chaussée, et une porte d'entrée pour les logements s'inspirant des caractéristiques d'origine (montants et traverses enserrant des panneaux en bois moulurés) ;
- Respecter strictement les caractéristiques des châssis des étages (bois de teinte blanche, impostes et double cadre, division bipartite des parties inférieures...) et de la corniche ;
- Décaper les éléments en pierre naturelle de la façade ;
- Refermer les baies du 3e étage et y retrouver des décors se rapprochant de la façade d'origine ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;
- Prévoir une rigole pour les vélos le long de l'escalier menant au sous-sol ;
- Ne pas isoler la façade avant par l'extérieur ;
- 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 4 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 PU2025-21 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel Chaussée d'Alsemberg 20

Demandeur / Aanvrager : Madame Carmela Intorre
N° dossier : PU2025-21 / 13/AFD/1970983

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☑ en liseré de noyau commercial
☐ ~~en point de variation de mixité~~
☑ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville
Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
- Art. 4 (profondeur des constructions mitoyennes)
- Art. 6 (hauteur des constructions mitoyennes)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
- Art. 10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal d'urbanisme zoné RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
- Art.7 (toiture)
- Art. 15 (généralités)
- Art. 19 (fenêtres et portes-fenêtres)
- Art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 : équipement d'intérêt collectif et de service public (cabinet dentaire) au rez-de-chaussée et maison unifamiliale aux étages ;

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 plus précisément :
- Diviser la maison unifamiliale en trois appartements ;
- Aménager un nouvel escalier entre le 3ème étage et les combles et reconstruire la dalle du grenier ;
- Démolir toutes les cheminées ;
- Rehausser la toiture ;
- Démolir l'annexe et en construire une nouvelle sur deux niveaux ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Construire une troisième lucarne entre les deux existantes en versant avant ;
- Remplacer tous les châssis ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- L'absence de consultation et d'accord du propriétaire concerné pour la rehausse du mur mitoyen pour la construction de l'annexe et la crainte pour l'intimité de la parcelle mitoyenne ;

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

Considérant que les logements issus de la division de la maison sont répartis comme suit : 1 appartement de 2 chambres au 1er étage, 1 appartement de 2 chambres au 2ème étage et 1 appartement de 1 chambre au 3ème étage et combles ;

Considérant que cette division permet de proposer une majorité de logements de plusieurs chambres et rencontre ainsi 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) ;

Considérant qu'en situation existante de droit, le rez-de-chaussée est construit sur la totalité de la parcelle, que le 1er étage se compose de 2 pièces en enfilade et d'une annexe située 85cm plus bas, que les 2e et 3e étages se composent de 2 pièces en enfilade ;

Considérant que le projet propose de démolir l'annexe du 1er étage et de reconstruire un volume se développant sur les 1er et 2e étages afin d'y aménager les 2 chambres des logements ;

Considérant que la construction de cette nouvelle annexe induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que le volume du 1er étage dépasse de plus de 3m le voisin de gauche le moins profond et nécessite une rehausse du mur de clôture mitoyen ;

Considérant que le 2e étage, bien que conforme audit article, nécessite à nouveau une rehausse très importante du mitoyen du côté gauche enclavant la propriété et portant atteint à son éclairement ;

Considérant la présence d'un bâtiment arrière au n°18, que l'annexe projetée est susceptible d'induire un vis-à-vis problématique entre les deux bâtisses ;

Considérant de plus la situation du bien sur une parcelle entièrement bâtie et dans un intérieur d'îlot très dense, qu'une telle augmentation de volume devrait s'accompagner d'une dédensification de l'intérieur de l'îlot et d'une amélioration de ses qualités végétales, esthétiques et de la gestion de ses eaux pluviales ;

Considérant également que l'ajout de l'annexe entraîne la suppression du caractère traversant des étages et occasionne une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de séjour des 1er et 2e étages, que la réduction de son emprise en prévoyant un retrait par rapport au profil mitoyen de gauche permettrait de retrouver un éclairement naturel plus importante et de limiter les rehausses mitoyennes ;

Considérant que la demande prévoit également la rehausse de la toiture, que le versant avant dépasse le profil de toiture mitoyen le plus haut et déroge de la sorte à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 du Règlement communal d'urbanisme « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant qu'à la rehausse de la toiture vient s'ajouter la construction d'une lucarne en versant avant et d'une lucarne en versant arrière ;

Considérant que l'ajout d'une lucarne en versant avant, centrée entre les deux lucarnes déjà existantes, surcharge la composition de la façade et en appauvrit l'expression architecturale, que son positionnement et ses menuiseries déroge de plus aux articles 15, 19 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la lucarne arrière est conforme aux règlements en vigueur, que celle-ci vient toutefois encore ajouter une construction supplémentaire sur la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de nombreuses cheminées mais que celles-ci présentent peu de qualités patrimoniales, que leur suppression est dès lors acceptable ;

Considérant que les menuiseries projetées en façade avant ne sont pas légendées, que leur dessin très sommaire (absence de double cadre des impostes, non représentation des parties ouvrantes,..) et l'ajout de grilles de ventilation dans les parties vitrées induit des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant de plus que la façade a été dérochée, que les briques de parement qui en résultent ne sont pas conçues pour être exposées aux intempéries et qu'il y a lieu de revenir à un enduit de teinte blanche, conformément à l'origine ;

Considérant enfin que le placement des fenêtres de toiture déroge à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'elles ne sont pas axées sur les baies des étages inférieurs, que la présence du brisis les rend cependant très peu visibles depuis l'espace public ;

Considérant en conclusion de ce qui précède qu'il y aurait lieu de revoir la densité du projet à la baisse, que la construction d'annexes contre le mitoyen de droite de grande hauteur en prévoyant un retrait important par rapport au voisin de gauche est envisageable sur le principe ;

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-224 : changer l'utilisation du rez-de-chaussée de café à restaurant, la destination du 1er étage de logement à restaurant et des combles de mansardes à logement, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et installer une hotte non domestique / het wijzigen van het gebruik van de gelijksvloer van café naar restaurant, van de bestemming van de 1e verdieping van woning naar restaurant en van de 3e verdieping van zolders naar woning, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel, en het aanlagen van en niet-huiselijk afzuigkap
Chaussée de Waterloo 30

Demandeur / Aanvrager : CHURRASQUEIRA PORTUGALIA
N° dossier : PU2024-224 / 13/AFD/1964027

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☑ en liseré de noyau commercial
☐ ~~en point de variation de mixité~~
☑ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II
- Article 10 (superficie nette éclairante insuffisante)

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 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial et 1 logement aux étages ;

Considérant que la présente demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée de magasin à restaurant, la destination du 1er étage de logement à restaurant et des combles de mansardes à logement, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et installer une hotte non domestique et plus précisément :
- changer l'utilisation du rez-de-chaussée de magasin à restaurant ;
- aménager une salle de restauration au 1er étage ;
- aménager un escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
- prolonger l'escalier en colimaçon jusqu'au rez-de-chaussée ;
- modifier des murs porteurs au rez-de-chaussée ;
- supprimer les cheminées des 1er et 2ème étages et leur conduit ;
- abaisser une partie du plancher du sous-sol pour aménager les W.-C. du restaurant ;
- démolir des annexes au rez-de-chaussée et en reconstruire une ;
- installer une hotte non domestique et son conduit au sein du volume bâti ;
- rehausser l'annexe contenant l'escalier ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- le placement du conduit de sortie de la hotte et de la cheminée porteuse de nuisances sonores et olfactives et source de pollution pour les habitants de l'immeuble mitoyen sis chaussée de Waterloo 26/28 et rue de la Filature 1/1A
- la mauvaise gestion des lieux (nuisances sonores, gestion des déchets) ;
- l'utilisation du bâtiment arrière en tant que cuisine et le placement d'un four, d'une cuve et d'une hotte ;
- le trafic induit par la présence du restaurant (clients qui se garent en double file le temps de collecter leur commande) ;
- la crainte de l'utilisation de la toiture de l'annexe projetée au rez-de-chaussée en tant que terrasse avec les vues que cela induit ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/04/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2013-24) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, modifier le volume et modifier la façade au rez-de-chaussée, que ce permis a été octroyé en date du 29/04/2014 ;

Considérant que ledit permis visait plus précisément à :

- démolir une partie des volumes au rez-de-chaussée et reconstruire un volume au rez-de-chaussée et aux étages ;
- diviser les étages en 2 logements ;
- modifier la façade au rez-de-chaussée et créer une entrée privative pour les étages ;

Considérant toutefois que le permis n'a vraisemblablement pas été mis en œuvre ;

Considérant que la présente demande réitère la demande de démolir une partie des volumes du rez-de-chaussée et de reconstruire une annexe identique au PU2013-24 sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que cette modification de volume est conforme aux normes de gabarit du titre I du Règlement régional d'urbanisme et, bien qu'étant proche de l'immeuble d'angle, a un impact limité sur le voisinage (s'insère entre des mitoyens existants) ;

Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est proposée sur la toiture de l'annexe afin de compenser l'imperméabilisation de la parcelle, qu'au vu du fait qu'il s'agit d'une construction neuve, une toiture semi-intensive serait préférable ;

Considérant que la présente demande ne sollicite plus la construction d'annexes aux 1er et 2e étages, que cette demande est bienvenue dans le sens où elle limite la densification de la parcelle et permet de retrouver des espaces traversants aux étages concernés ;

Considérant que la rehausse de l'annexe contenant l'escalier est également maintenue afin de faciliter l'accès au dernier étage, que celle-ci s'implante contre un mur mitoyen de très grande hauteur, est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et n'est pas de nature à impacter l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande ne sollicite plus la division des étages en 2 logements ni la création d'un accès distinct entre le commerce et le logement des étages, que la note explicative fournie précise que l'exploitant du commerce habite sur place et peut passer par le commerce pour accéder à son logement, qu'il s'agit d'une situation de droit ;

Considérant que la principale modification concerne le changement de destination du 1er étage afin d'y prolonger le commerce, que celui-ci est compatible avec la prescription 2.3 du Plan régional d'affectation du sol (moins de 150m² de superficie de plancher dédiée au commerce, bâtisse sise en liseré de noyau commercial), et avec la prescription 0.12/7° du PRAS (extension de commerce au 1er étage en liseré de noyau commercial) ;

Considérant qu'un changement d'utilisation est sollicité pour le commerce afin d'y aménager un restaurant, que ce dernier ne soulève pas d'objection le bien étant situé en liseré de noyau commercial et dans une artère accueillant plusieurs commerces de ce type, qu'il y a cependant lieu de s'assurer de prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) ;

Considérant qu'un nouvel escalier et sa trémie sont aménagés dans la pièce avant afin d'offrir un accès indépendant de celui du logement pour le 1er étage du commerce, que cet aménagement ne soulève pas d'objection et permet de garantir l'intimité du logement ;

Considérant que le logement se développant aux deux derniers étages tend à respecter les normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que seul le séjour déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (déficience d'éclairement naturel), mais que la situation est améliorée par rapport au permis précédent en supprimant l'annexe arrière de la salle de bain ;

Considérant qu'au vu de leur absence de valeur patrimoniale, la démolition des cheminées projetée aux 1er et 2e étages ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'abaissement de la dalle de sol de la pièce avant au sous-sol permet d'y aménager des sanitaires confortables pour le commerce, ce niveau ne disposant actuellement que d'une hauteur sous plafond de 1,56m ;

Considérant que rien n'est précisé concernant l'usage de l'arrière-bâtiment, qu'il a été soulevé lors de l'enquête publique qu'un four industriel ainsi qu'une seconde hotte sont installés dans ce local et que ce dernier sert de cuisine, que cette utilisation porte atteinte à l'intérieur d'îlot et qu'il y a donc lieu de ne l'utiliser qu'à des fins de rangement/réserve ;

Considérant que la perméabilisation de la zone de cours et jardins et le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales permettent une amélioration bienvenue de la gestion des eaux de la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de ne pas donner accès à la zone de cours et jardins à la clientèle du restaurant ni de l'utiliser à des fins commerciales ;

Considérant que l'évacuation et la motorisation de la hotte ne sont pas représentées en coupe et en élévation, qu'il y a lieu de prévoir le moteur à l'intérieur du volume bâti ;

Considérant que le conduit remonte à l'intérieur du bâtiment jusqu'en toiture, conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que ce dernier est cependant très imposant et visible depuis l'espace public et qu'il y aurait lieu de minimiser son impact visuel par la suppression de l'excroissance en partie supérieure et la prévision d'une teinte se rapprochant de la brique du pignon mitoyen ;

Considérant que la configuration de la vitrine actuelle est le résultat d'un permis d'urbanisme octroyé en 1939 ;

Considérant toutefois que les châssis de la vitrine sont remplacés par de l'aluminium noir et la porte d'entrée par du PVC blanc, que ces modifications sont malheureuses et qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois pour l'ensemble ;

Considérant également qu'un caisson à volet est prévu au-dessus de la vitrine et qu'une tente solaire a été appliquée devant son imposte, que ces interventions portent atteinte à l'architecture de la façade ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de supprimer le caisson à volet, de remonter la tente solaire au-dessus de la baie de la vitrine afin de retrouver l'imposte vitrée et de limiter sa largeur à celle de la baie ;

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

- prévoir une toiture végétalisée semi-intensive sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- n'utiliser le bâtiment arrière qu'à des fins de réserve et y supprimer toutes les installations techniques qui y sont présentes (four, hotte, cuve,...) ;
- prévoir le moteur de la hotte à l'intérieur du volume bâti ;
- minimiser l'impact visuel du conduit d'évacuation de la hotte (suppression de l'excroissance en partie supérieure, prévision d'une teinte se rapprochant de la brique du pignon mitoyen) ;
- prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances du commerce (bonne gestion des lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) ;
- ne pas utiliser la zone de cours et jardins à des fins commerciales ni y donner accès à la clientèle du restaurant ;
- supprimer le caisson à volet en façade avant ;
- remonter la tente solaire au-dessus de la baie, la limiter à la largeur de cette dernière et rétablir l'imposte vitrée de la vitrine ;
- décaper les éléments de carrelages peints en façade avant ;
- prévoir des menuiseries en bois au rez-de-chaussée s'inspirant de la vitrine et de la porte d'origine du permis de 1939 ;

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

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-235 : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles et une partie du sous-sol en hôtel, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van bestemming van de begane grond van handel van roerende goederen en een deel van de ondergrondse niveau naar hotel, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het aanleggen van een terras
Rue Jean Robie 44A

Demandeur / Aanvrager : GOLD CUP
N° dossier : PU2024-235 / 13/AFD/1965781

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, 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
RCUZ : Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »
art. 15 (Généralités)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 21 (Soupiraux)

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

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 25/08/2024 pour :

- La mise en œuvre de travaux de nature structurelle (Mise en place de deux trémies au rez-de-chaussée pour les nouveaux escaliers : une de 1.3m2 dans la salle de bain et une autre de 2.40m2 dans la cuisine).
- La modification du nombre et de la répartition des logements (division du logement unifamilial des étages en 4 logements) ;
- Le changement d'utilisation des mansardes, grenier et caves en logement ;
- Le changement de destination du rez-de-chaussée d'un commerce à un logement ;

- Des dérogations aux normes d'habitabilité des logements (Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme) ;
- Le maintien de la modification du nombre et de la répartition des logements depuis au moins le 01/01/2015.
- Le changement de destination de la maison unifamiliale avec commerce en hébergement touristique.

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles et une partie du sous-sol en unité d'établissement de type hôtelier, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Etablir une unité d'établissement de type hôtelier au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
- Diviser le logement unifamilial des étages en deux studios et un duplex de 2 chambres à coucher ;
- Construire un escalier et sa trémie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Construire un escalier et sa trémie dans l'annexe ;
- Construire un escalier et sa trémie pour l'accès au grenier ;
- Modifier les châssis aux étages et ceux de la baie du sous-sol en façade avant ;
- Aménager une terrasse à l'arrière du 1er étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/03/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise principalement à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant qu'une partie de la demande vise la suppression de la destination du commerce au rez-de-chaussée pour y aménager un espace correspondant à la destination « établissement hôtelier », telle que reprise dans le PRAS, et qui la différencie de la destination de logement ;

Considérant également que le PRAS stipule que cette différenciation avec la destination de logement se base sur la présence d'une offre de services d'accueil à la clientèle ;

Considérant que la description de la demande telle qu'explicitée évoque la location du bien en tant qu'unité indépendante de type établissement hôtelier à une population de passage avec une fréquence non précisée ;

Considérant que l'expression commerciale de la façade au rez-de-chaussée est peu propice à permettre l'aménagement d'un hébergement de qualité, même de type hôtelier, ce dernier bénéficiant de peu d'intimité par rapport à la rue ;

Considérant de plus qu'une chambre est proposée dans la pièce avant du sous-sol, que celle-ci ne bénéficie que d'un très faible éclairement naturel et présente une hauteur sous plafond insuffisante, que ces aménagements ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la privatisation de ladite pièce prive les logements des étages d'une cave commune pour entreposer les vélos et poussettes ;

Considérant également que l'accès à l'espace de cours et jardins à une clientèle de passage est susceptible d'y induire des nuisances sonores portant atteinte à la tranquillité des logements des étages ;

Considérant que le reportage photographique témoigne de la démolition des cheminées au rez-de-chaussée et de la suppression des manteaux de cheminées aux étages, qu'il s'agit d'un acte regrettable au vu des décors de valeur patrimoniale encore présents dans l'immeuble ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles dans la bâtisse, la division de la maison unifamiliale aux étages est envisageable sur le principe ;

Considérant cependant que l'aménagement de deux studios aux 1er et 2e étages ne rencontre pas la volonté communale et régionale en matière d'aménagement de logements de grande taille pouvant accueillir des familles avec enfants, ni celle visant la création de logements aux typologies variées afin d'offrir de la mixité au sein des immeubles ;

Considérant, en effet, que le projet propose une majorité de petits logements, que l'établissement de trois unités de logement au sein de l'immeuble densifie fortement son occupation, en plus de l'hébergement de location à courte durée ayant une capacité de potentiellement 6 personnes ;

Considérant que le duplex supérieur présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la pièce arrière du séjour ne présente pas un éclairement naturel suffisant, que la dérogation nuit à son habitabilité ;

Considérant que les chambres de ce même logement dérogent également à ce même article pour leur manque d'éclairement naturel et qu'un plus grand apport en lumière naturelle pourrait aisément être envisagé par le placement de fenêtres de toiture ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 1er étage est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son positionnement entre l'annexe existante à gauche et un mitoyen de grande hauteur à droite limite son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les châssis (fenêtres et portes-fenêtres) figurant dans l'élévation projetée dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'ils ne respectent pas les caractéristiques des menuiseries d'origine ;

Considérant toutefois que photographies extérieures du bien fournies à l'appui de la demande permettent de constater qu'il s'agit d'une erreur de représentation, qu'il y a lieu de revoir le dessin de l'élévation en conséquence ;

Considérant que la baie de la cave en façade avant déroge à l'article 21 de ce même règlement d'urbanisme zoné en ce que la ferronnerie d'origine a été supprimée, que cette modification est regrettable ;

Considérant l'absence d'information quant à la citerne de récupération de eaux pluviales représentée sur les plans d'origine, que sa suppression serait regrettable ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le programme proposé densifie démesurément la bâtisse et qu'il a lieu de revoir le nombre d'unités à la baisse en diminuant les dérogations, en proposant des locaux communs plus généreux et une majorité de logements de plusieurs chambres ;

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-30 : démolir une cheminée et aménager deux terrasses / het slopen van een schoorsteen en het aanlagen van twee terrassen
Avenue du Parc 46

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Adrien Vandesteene
N° dossier : PU2025-30 / 13/AFD/1972421

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
~~☐ en liseré de noyau commercial~~
~~☐ en point de variation de mixité~~
☑ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" »
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
Application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
- Art. 4 (profondeur de la construction) ;

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de trois logements (1 souplex au rez-de-chaussée et sous-sol, 1 appartement au 1er étage et 1 duplex aux 2ème et 3ème étages) ;

Considérant que la présente demande vise à démolir une cheminée et aménager deux terrasses et plus précisément :
- Démolir la cheminée de la toiture de l'annexe ;
- Aménager un balcon au 2ème étage ;
- Aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'annexe ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, 2 réclamations ont été introduites portant sur : la perte de luminosité de l'appartement du 1er étage liée à la construction du balcon du 2ème étage, l'impossibilité technique de démolir la cheminée, celle-ci servant à l'évacuation des gaz brûlés des chaudières et sur la mauvaise gestion du bien par le propriétaire ainsi que la suroccupation du logement ;

Considérant que le balcon du 2ème étage déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu de l'orientation de la parcelle et de la hauteur sous plafond du 1er étage, cette construction porte atteinte à l'ensoleillement des pièces de vie du logement ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une deuxième terrasse sur la toiture plate de la cuisine/salle-à-manger et accessible depuis la 2e chambre ;

Considérant que, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, celle-ci s'implante à 1,90m des limites mitoyennes et à 2,33m de la façade arrière, que cette configuration permet de limiter les nuisances visuelles qu'elle pourrait induire ;

Considérant toutefois que son aménagement nécessite la démolition du corps de cheminée, que les réactions émises dans le cadre de l'enquête publique font état du fait que les conduits des chaudières des appartements inférieurs sont évacués via cette cheminée et qu'aucune alternative n'est proposée dans le cadre de la demande ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir le corps de cheminée ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir une végétalisation extensive de la zone de retrait afin d'apporter une réelle amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

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

- Supprimer le balcon du 2e étage ;
- Maintenir le corps de cheminée débouchant sur la toiture de l'annexe ;

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

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-64 : modifier la destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de commerce à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), étendre le logement du 3ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële gelijksvloer van een handel naar voorziening van collectief belang (medische praktijk), het uitbreiden van de 3e verdieping woning naar de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel
Rue de la Croix de Pierre 84

Demandeur / Aanvrager : Madame Elodie Saelens
N° dossier : PU2025-64 / 13/AFD/1976107

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'ensemble de Maisons Jaspar sises rue de la Croix de Pierre 76, 78 & 80

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)
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))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
- Article 10 (éclairement naturel insuffisant)

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 de protection de l'ensemble classé des Maisons Jaspar sises rue de la Croix de Pierre 76, 78 et 80 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1er au 3ème étage, mansardes et greniers ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-253) visant à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial et d'une partie du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (cabinet de logopède), prolonger le logement du 3ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, que cette demande a été déclarée caduque en date du 27/08/2024 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 28/03/2022 pour changement de destination du rez-de-chaussée, des caves et des mansardes et la modification du nombre de logements dans l'immeuble ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol de commerce à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), étendre le logement du 3ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :
- Aménager un cabinet médical au rez-de-chaussée et sur une partie du sous-sol ;
- étendre le logement du 3ème étage dans les combles ;
- construire un escalier en colimaçon et sa trémie entre les combles et le grenier ;
- modifier les vitrines (nouvelles divisions) ;
- modifier les portes d'entrée des logements et de l'équipement ;

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 17/04/2025 :

<u>En ce qui concerne les vitrines du rez-de-chaussée :</u>

- *pour la porte des logements : vitrer l'imposte et réduire/adapter le nombre de boîtes aux lettres au nombre de logements et les intégrer plus qualitativement ;*
- *pour les nouvelles portes d'angle (seule celle côté Dumont s'ouvrirait) : prendre pour modèle la porte d'entrée des logements existante et prévoir un vrai panneautage dans la partie inférieure (pas de pseudo-relief à rainures) et une imposte vitrée ;*
- *pour les vitrines : prévoir un grand châssis (sans divisions) avec imposte à petits-bois verticaux, plus proches et conformes des vitrines commerciales de style éclectique du début du XXe siècle et telle qu'encore visible sur la photo de l'IRPA (1980). Le modèle en trois divisions placé en infraction à gauche de l'entrée des logements (et prévu à maintenir) ne peut ni être maintenu ni servir de référence car il n'est pas qualitatif pour ce type d'immeuble qui est de belle facture (sections épaisses, profil plat, etc.).*

<u>En ce qui concerne les châssis des étages :</u>

- *pour les châssis de fenêtres et portes-fenêtres des étages : se référer aux modèles documentés sur la photographie de l'IRPA de 1980 et au châssis encore en place au 2 e étage de la façade Dumont (à restaurer et adapter sur le plan énergétique) pour réaliser de nouveaux châssis corrects. Ce modèle épouse la forme des baies et présente des sections fines, des profils moulurés et une partie pleine au bas des portes-fenêtres. Unifier l'ensemble des menuiseries dans un même ton après analyse/identification du ton primitif.*

<u>En ce qui concerne la corniche en bois :</u> améliorer l'état d'appauvrissement actuel de la corniche qui est très visible depuis l'espace public (par exemple, en l'équipant de corbeaux simplifiés, etc.).

<u>En ce qui concerne l'intérieur</u> : respecter les éventuels éléments patrimoniaux d'origine qui seraient encore en place (plafonds, revêtements, portes, etc.).

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée de commerce à équipement d'intérêt collectif est compatible avec les prescriptions du PRAS en zone d'habitation et hors liseré de noyau commercial ;

Considérant que l'extension du logement du 3ème étage dans les combles permet d'apporter une diversité de logements au sein de l'immeuble avec un très grand logement de 4 chambres répondant 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 les aménagements projetés pour ledit logement se rapprochent des normes d'habitabilité telles que définies par le Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le salon ainsi que les deux chambres sous combles sont toutefois en déficit d'éclairement naturel et dérogent de la sorte à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que les dérogations pour les chambres sont très faibles, et permettent l'éclairement de chambres de superficie conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est compensée par leurs superficies généreuses (11,30 et 17,40 m^2) ;

Considérant que la dérogation pour le séjour est minime et ne porte pas atteinte à son habitabilité, que sa situation à l'angle de la place Hermann Dumont lui offre un large dégagement sur la place et une exposition sud compensant cette déficience de superficie nette éclairante ;

Considérant qu'une cave privative par logement, un local vélo et un local de ménage communs sont prévus au sous-sol, que ces aménagements sont bienvenus ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un espace de cave et d'un espace polyvalent disposant de sanitaires à destination de l'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant toutefois que le local vélos est très étriqué et difficile d'accès et que les caves privatives des logements sont de très petite taille, qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements du sous-sol en proposant une répartition plus équitable entre les locaux destinés aux logements (caves et local vélos plus généreux) et ceux pour l'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que la demande vise aussi à régulariser la modification des menuiseries de la façade avant et à remplacer les menuiseries en PVC du rez-de-chaussée par du bois ;

Considérant que de nombreux châssis en place ne respectent pas les caractéristiques d'origine (modification de la teinte de blanc à bois naturel et des divisions, absence de double-cadres en parties fixes, non-respect du cintrage des baies, absence de parties pleines en allège des portes-fenêtres, traverses non alignées et aux épaisseurs non-constante,...), que ces altérations tendent à appauvrir la façade et sa composition, et qu'il y a lieu

que l'ensemble des châssis des étages respecte strictement les caractéristiques d'origine hormis pour le choix du bois naturel qui présente une intégration harmonieuse avec l'architecture de l'immeuble ;

Considérant que la vitrine de gauche côté rue de la Croix de Pierre ne respecte pas le cintrage de la baie et que les épaisseurs des montants et traverses sont variables, que cette modification porte atteinte à la composition de l'ensemble ;

Considérant que la composition de la nouvelle vitrine de la même rue et de sa porte, ainsi que celles projetées côté place Hermann Dumont porte atteinte à la qualité architecturale de la façade, que le maintien de châssis fixes est adapté à un équipement d'intérêt collectif et qu'il y a lieu de proposer des vitrines fixes avec imposte à petits-bois verticaux plus proches des vitrines commerciales de style éclectique du début du XXe siècle et telles qu'encore visible sur la photo de l'IRPA (1980) ;

Considérant également qu'il y a lieu de s'assurer que l'ensemble des impostes du rez-de-chaussée soient alignées et présentent un double cadre ;

Considérant que le nombre de boites aux lettres proposé pour l'immeuble (8 boites aux lettres pour 4 unités), qu'il y a lieu de les limiter à 4 et de prévoir une composition symétrique pour la porte d'entrée ;

Considérant enfin que plusieurs des éléments en pierre naturelle composant la façade (consoles des balcons, soubassement, seuils,...) ont été peints, qu'il y a lieu de réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier si le parement du rez-de-chaussée était également en pierre à l'origine et de décaper l'ensemble de ces éléments ;

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 et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

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

- Revoir les aménagements du sous-sol en proposant une répartition plus équitable entre les locaux destinés aux logements (caves et local vélos plus généreux) et ceux pour l'équipement d'intérêt collectif ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine des châssis des étages (respect du cintrage des baies, doubles-cadres des impostes, allège pleine pour les portes-fenêtres, alignement des traverses et épaisseurs constantes pour les montants et traverses) en se basant sur le châssis d'origine encore en place au 2e étage du côté de la place ;
- Revoir la composition des portes au rez-de-chaussée afin de se rapprocher des caractéristiques d'origine (alignement des impostes, allèges pleines en panneaux de bois mouluré plus proche des caractéristiques d'origine) ;
- Prévoir une composition symétrique et une imposte vitrée pour la porte d'entrée et n'y prévoir que 4 boites aux lettres ;
- Prévoir pour les 3 vitrines des grands châssis fixes avec imposte à petits-bois verticaux, plus proches des vitrines encore visibles sur la photo de l'IRPA (1980) ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation des chaudières ;
- Décaper les éléments en pierre naturelle peinte de la façade avant (consoles des balcons, soubassement, parement du rez-de-chaussée le cas échéant,...) ;

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

Les dérogations 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 PU2023-259 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et le volume avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woning, van de binnen ruimtelijke inrichtingen en het volume met structurele werken
Rue de Tamines 33

Demandeur / Aanvrager : Rolenko - S.A.
N° dossier : PU2023-259 / 13/AFD/1927118

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ ~~en liseré de noyau commercial~~
☐ ~~en point de variation de mixité~~
☑ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection d'un ensemble classé (Ensemble de maisons Art nouveau du 246 au 256A de la chaussée de Waterloo)

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU- Titre II
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »
art. 15 (généralités)
art. 16 (portes)
art. 20 (vitrines)
art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", dans le périmètre de protection d'un ensemble classé sis 246-256A chaussée de Waterloo et le long d'une voirie régionale ;

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

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

Considérant que lors d'une visite de contrôle en date du 14/09/2004, il a été constaté que l'immeuble avait été subdivisé en trois logements et que la cour avait été couverte sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-053/05, dressé le 4/08/2005 pour la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, la couverture de la cour et la modification de l'aspect architectural de la façade par l'emploi d'une couleur (bleu) qui aurait dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2006-200) portant sur la division d'une maison unifamiliale en différents logements, modification de la couleur de la façade avant et des châssis, que ce permis a été octroyé en date du 29/04/2008 ;

Considérant toutefois que la division de la maison unifamiliale en plusieurs logements n'a pas été mise en œuvre ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements dont :
    - 1 studio au 1er étage ;
    - 1 logement de 2 chambres aux 2ème étage et combles ;
- Couvrir la cour ;
- Peindre la façade en gris clair ;
- Peindre la corniche et les encadrements des baies en gris foncé ;
- Placer un parement en carrelage imitation pierre bleue lisse au rez-de-chaussée ;
- Modifier les teintes des menuiseries du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume avec travaux structurels et la façade ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 28/05/2024 libellé comme suit :

« (...) Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur la rehausse problématique du mur mitoyen suite à la couverture de la cour privant le bien mitoyen de luminosité et la mauvaise qualité des constructions réalisées ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/04/2024 (favorable sous conditions) ;

Vu l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites à ce jour ;

Considérant que le bien concerné par la présente demande s'implante dans un intérieur d'îlot densément construit, qu'il fait l'angle avec la chaussée de Waterloo, que la parcelle en question est peu profonde et étroite (4,81m dans sa largeur minimale) et dispose d'une annexe se développant sur 2 niveaux le long du mitoyen du n° 31 de la rue de Tamines, qu'il est par conséquent fortement enclavé ;

Considérant que le PU2006-200 portant sur la division de la maison unifamiliale en différents logements, la modification de la couleur de la façade avant et des châssis a été octroyé en date du 16/05/2008, que 2 demandes de prorogations ont été introduites, que la dernière (courrier du 01/04/2011) a été refusée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 27/04/2011, que les travaux devaient être entamés avant le 16/05/2011, que ce ne fut pas le cas et que le permis est donc arrivé à péremption ;

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), 6 (toiture) et 13 (maintien d'une superficie perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant dès lors l'application de la prescription générale A.0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol qui prévoit que les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité, et la prescription particulière B.2.5 du P.R.A.S. applicable à cette zone stipulant que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que la condition de la prescription particulière B.2.5 du PRAS n'est, en l'espèce, pas remplie, que seule une couverture de cour conforme à l'article 4 du titre I du Règlement régional d 'urbanisme en profondeur pourrait être acceptée ;

Considérant que la couverture et les rehausses mitoyennes qu'elle a induit n'ont pas été faites dans les règles de l'art comme en attestent les photos fournies dans le cadre de l'enquête publique, que de telles constructions ne sont pas acceptables ;

Considérant que la citerne d'origine a visiblement été supprimée, qu'afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle, il y a lieu d'en rétablir une et de se conformer à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la zone de cours et jardins ;

Considérant que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs, que chaque logement possède un espace de rangement privatif et que le commerce possède également un espace de stockage ;

Considérant que la taille généreuse des locaux de rangement privatifs permet de compenser l'absence de local de rangement commun (vélos / poussettes) ;

Considérant qu'un studio prend place au 1er étage, qu'il est globalement conforme aux normes d'habitabilité, que toutefois un faux plafond apparaît sur la coupe au niveau de la cuisine, que l'utilité de ce dernier n'est pas précisée, qu'il obstrue une partie de la baie en façade avant et entraîne une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que la hauteur sous plafond dans la cuisine est de 2,34m, qu'il y a lieu de le supprimer ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée sur le palier du 1er étage au profit du duplex supérieur, que les espaces de jour communs prennent place au 2ème étage, qu'ils sont conformes aux normes d'habitabilité ;

Considérant que 2 chambres sont aménagées sous les combles et qu'une salle de bain a été cloisonnée partiellement au-dessus de la cage d'escalier, que les chambres disposent également d'une salle de bain à l'étage inférieur accessible depuis le palier d'entrée ;

Considérant que la chambre principale en façade avant présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle ne possède pas 2,30m de hauteur sous plafond sur 50% de sa surface, que la dérogation est toutefois faible et ne nuit pas à son habitabilité ;

Considérant que la façade a subi une série de modifications qui dénaturent l'expression architecturale de l'immeuble (peinture du rez-de-chaussée en noir et des étages en bleu clair, remplacement des menuiseries sans respect des caractéristiques d'origine), qu'elle présente des dérogations aux articles 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façade), 15 (généralités), 16 (portes), 20 (vitrines) et 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné ;

Considérant que la dérogation concernant les fenêtres de toiture a été accordée par un précédent permis d'urbanisme ;

Considérant la qualité architecturale de la façade et 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 ou naturelle avec doubles cadres dans les impostes et des allèges pleines pour les porte fenêtres, qu'il y a également lieu de prévoir une teinte «pierre de France » pour la peinture de la façade (RAL à fournir), de décaper les éléments en pierre bleue et de supprimer le revêtement en carrelage du rez-de-chaussée ;

Considérant également que la réhausse des linteaux des 2 portes à la hauteur des vitrines permettrait de retrouver une harmonie architecturale au rez-de-chaussée ;

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 :

- Supprimer la couverture complète de la cour et rétablir une zone de cour et jardin conforme à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional sur les Bâtisses ;
- Supprimer le faux-plafond au niveau de la cuisine du 1er étage ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade avant (bois mouluré de teinte blanche ou naturelle, double cadre dans les impostes, allèges pleines des portes-fenêtres, ...) ;
- Rehausser le linteau des 2 portes à la hauteur des vitrines commerciales ;
- Prévoir une teinte « pierre de France » pour le parement de la façade (RAL à fournir) ;
- Supprimer le revêtement en carrelage du rez-de-chaussée et décaper les éléments en pierre bleue ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour l'évacuation des chaudières ;
- Rétablir une citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser pour les sanitaires des logements ;
- 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, formulaire statistique, proposition PEB).

La dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus. »

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 24/02/2025, 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 modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs et le volume avec travaux structurels et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements dont :
    - 1 studio au 1er étage ;
    - 1 logement de 2 chambres aux 2ème étage et combles ;
- Couvrir la cour ;
- Peindre la corniche en gris foncé ;
- Placer un parement en carrelage imitation pierre bleue lisse au rez-de-chaussée ;
- Isoler la toiture principale par l'extérieur ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 26/03/2025 (favorable sous conditions) ;

Vu l'absence d'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites à ce jour ;

Considérant que la plupart des conditions émises par la commission de concertation précédente ont été rencontrées, que la principale modification consiste au maintien partiel de la couverture de la cour ;

Considérant que le projet prévoit en effet une couverture de cour réduite en profondeur et conforme à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que dès lors la condition de la prescription particulière B.2.5 du PRAS est remplie en ce que la modification volumétrique ne se situe pas en intérieur d'îlot et n'y porte dès lors plus atteinte ;

Considérant que l'extension de volume proposée est relativement restreinte et située dans un espace de cour enclavé et peu qualitatif, que la zone de cours et jardins a été revue afin de proposer au moins 50% de pleine terre plantée, que l'intervention projetée est dès lors acceptable ;

Considérant que la citerne d'origine a été représentée sur le plan du sous-sol, qu'il y a toutefois lieu d'étudier la possibilité d'utiliser les eaux pluviales récupérées à des fins sanitaires ;

Considérant que le faux-plafond dans la cuisine au 1er étage a été supprimé afin de se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet modifié prévoit un retour aux caractéristiques d'origine pour la façade avant par la mise en place de menuiseries en bois mouluré de teinte blanche avec un double cadre dans l'imposte et des allèges pleines pour les portes-fenêtres ;

Considérant également qu'une teinte « pierre de France » (RAL 1015) est prévue pour la façade avec un décapage des éléments en pierre bleue et un parement en pierre bleue lisse pour le rez-de-chaussée (revêtement en carrelage supprimé) ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser le linteau des 2 portes à la hauteur des vitrines commerciales ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte blanche identique à celle des menuiseries des étages pour la corniche en bois ;

Considérant que certains des éléments de décors composant les façades (arcs au-dessus des baies, consoles des balcons,...) ont été supprimés, qu'il y a lieu de s'assurer de les rétablir ;

Considérant que la demande prévoit également d'isoler la toiture principale par l'extérieur, que cette intervention est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

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 :

- Utiliser la citerne de récupération des eaux pluviales à des fins sanitaires ;
- Prévoir une teinte blanche identique à celle des menuiseries des étages pour la corniche en bois ;
- Rétablir l'ensemble des éléments de décor composant les façades avant (consoles des balcons, clés au-dessus des arcs des baies,...) ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour l'évacuation des chaudières ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

Les dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 15, 16, 20 et 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-234 : aménager une terrasse pour le logement (192) / het aanleggen van een terras voor de woning (192)
Rue Alfred Cluysenaar 24

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thierry Umbreit
N° dossier : PU2024-234 / 13/AFD/1965450

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☐ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
RCUZ : Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble avant composé d'un entrepôt, de bureaux et d'un logement unifamilial et un immeuble arrière composé d'un atelier ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse pour le logement (192) et plus précisément :
- L'aménagement d'une terrasse sur la plateforme arrière du bâtiment avant ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, 1 réaction a été introduite, que celle-ci visait à fournir des photographies supplémentaires de la plateforme de la terrasse prise depuis les parcelles d'en face dans l'intérieur de l'îlot afin de pouvoir évaluer avec précision l'impact de la terrasse ;

Considérant que le projet vise à aménager une terrasse au dernier étage, pour le logement unifamilial situé dans le bâtiment avant ;

Considérant qu'en situation existante la terrasse est déjà aménagée mais que cette dernière n'a jamais fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de la terrasse a été revue dans le cadre de la présente demande afin de se conformer au titre I du Règlement régional d'urbanisme et en aménageant des zones de retrait par rapport à la limite mitoyenne de droite et à la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'au vu de la grande hauteur du bâtiment de gauche, la terrasse n'induit pas d'impact sur ce dernier, que la configuration proposée permet à un logement de grande taille de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu tout en veillant à limiter son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant alors qu'au vu de ces considérations la nouvelle configuration de la terrasse répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant accessoirement que l'analyse du dossier a révélé des éléments infractionnels ne faisant pas partie de l'objet de la présente demande (modification de certains espaces intérieurs et de la façade avant) et que ceux-ci devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-245 : modifier la destination du rez-de-chaussée de réception, magasin et atelier à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de gelijksvloer van receptie, opslagplaats en atelier naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanlagen van terrassen
Rue Garibaldi 86

Demandeur / Aanvrager : ForCy - S.R.L. (M. Lionel Chantren)
N° dossier : PU2024-245 / 13/AFD/1967212

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

3 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ ~~en liseré de noyau commercial~~
☐ ~~en point de variation de mixité~~
☐ ~~le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
- Article 4 (profondeur)
- Article 6 (hauteur)

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville :
- Article 15 (généralités)
- Article 16 (portes)
- Article 18 (portes de garage)

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

Considérant la situation légale des immeubles : rue Garibaldi 86 : caves en sous-sol, emplacement de stationnement pour automobile, réception, magasin et atelier au rez-de-chaussée, 1 appartement au 1er étage, 2 appartement au 2ème étage et 2 appartements au 3ème étage ; rue Garibaldi 88/90 : caves en sous-sol, bureau, atelier et dépôt au rez-de-chaussée ; 1 appartement au 1er étage, 1 appartement au 2ème étage ; arrière-bâtiment : atelier et dépôt au rez-de-chaussée et au 1er étage, soit un total de 7 logements ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de réception, magasin et atelier à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :
- Modifier la destination de tout le rez-de-chaussée et y aménager un appartement de 4 chambres ;
- Supprimer un escalier et reboucher la trémie ;
- Construire deux petits escaliers d'accès entre le niveau de la chaussée du garage et le niveau du plancher du rez-de-chaussée du reste de l'appartement ;

- Modifier des murs porteurs ;
- Démolir un volume en fond de parcelle entre la dernière travée et le mur mitoyen avec les bâtisses sises chaussée d'Alsemberg 115 à 121 ;
- Démolir un volume mitoyen avec le voisin sis rue Garibaldi 92 ;
- Construire une extension verticale pour un escalier en colimaçon ;
- Remplacer la porte de garage de la bâtisse rue Garibaldi 86 ;
- Repeindre la porte cochère et la porte de garage ;
- Aménager deux patios dans le volume et une terrasse à l'arrière ;
- Aménager une terrasse au 1er étage sur la nouvelle extension ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, 2 réclamations ont été introduites portant sur :
- les potentielles nuisances générées par la toiture verte extensive
- la perte d'intimité par la création d'une fenêtre pour la chambre 3 vers le n°92 ;
- la perte d'ensoleillement des pièces de vie du n°92 due à la construction de la cage d'escalier colimaçon ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 04/04/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les changements de destination de diverses activités productives à logement est compatible avec les prescriptions du PRAS en zone d'habitation, que la création d'un logement de 4 chambres pouvant accueillir une famille et disposant d'un espace extérieur est bienvenue sur le principe ;

Considérant que l'aménagement d'un logement implique la démolition de la toiture vitrée et de la dernière travée à l'arrière de la parcelle ainsi que la création d'une zone de patio afin d'y aménager des zones extérieures permettant aux pièces de vie du logement projeté de bénéficier de vues dégagées ;

Considérant que ces interventions permettent de dédensifier et de perméabiliser la parcelle et sont bienvenues, que le projet prévoit toutefois de reconstruire une annexe afin d'agrandir l'espace du séjour ;

Considérant que la volumétrie projetée induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et que, bien qu'une partie de la toiture soit prévue en végétation intensive, un désenclavement plus important permettrait d'augmenter la surface de pleine terre plantée et d'offrir un dégagement visuel plus généreux au séjour ;

Considérant que la zone de cours et jardins totalise environ 47m², qu'une augmentation de cette dernière à une superficie de minimum 65m² permettrait de diminuer les dérogations et d'augmenter la surface de pleine terre perméable ;

Considérant que la terrasse projetée sur l'autre partie de la toiture induit à nouveau une dérogation importante à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et est impactante pour l'intérieur de l'îlot, qu'il y a lieu de la supprimer et d'également y prévoir une végétation intensive ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les pièces de vie disposent de superficies généreuses ;

Considérant que les modifications structurelles sont mesurées, qu'elles participent à la bonne habitabilité et à la fonctionnalité du logement ;

Considérant que deux chambres sont aménagées dans le volume existant en fond de parcelle au 1e étage, que le projet prévoit la création d'un escalier colimaçon partiellement en excroissance par rapport à la bâtisse existante, que cette nouvelle construction induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'isolation par l'extérieur des façades dudit volume induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que ces dérogations sont limitées et ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la situation de l'escalier à grande distance du n°92 est peu susceptible d'induire une perte d'éclairement sur les pièces de vie de ladite propriété ;

Considérant qu'une des baies de la chambre 03 donne sur le patio créé contre le n°92 rue Garibaldi, que son implantation à 1,90m de la limite mitoyenne permet de limiter les vues problématiques vers ladite propriété ;

Considérant toutefois que la chambre bénéficie déjà d'une large baie vitrée donnant sur la zone de cours et jardins, que la révision de l'emplacement de la baie donnant vers le n°92 en la plaçant à une hauteur de 1,90m permettrait de supprimer les vues préjudiciables tout en maintenant un éclairement conforme à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit de végétaliser extensivement les toitures existantes, que cela rencontre les politiques communale et régionale en matière d'aménagement favorables à la biodiversité urbaine et dans la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain ;

Considérant que l'aménagement d'un grand garage au rez-de-chaussée permettant d'entreposer une voiture et des vélos est acceptable en ce que les portes de la façade avant sont déjà conçues à cet effet, qu'il s'agit d'une entrée pour véhicules motorisés en situation de droit ;

Considérant que les modifications de façade de la façade au rez-de-chaussée occasionnent des dérogations aux articles 15, 16 et 18 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que les nouvelles menuiseries diffèrent des caractéristiques d'origine (modification des divisions et des moulures de la porte de garage, modification de la teinte de la porte de garage et de la porte cochère), que les transformations de la porte de garage présentent une intégration acceptable mais qu'il conviendrait de conserver la même teinte sur l'ensemble des menuiseries du rez-de-chaussée pour une harmonie de l'ensemble ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une cheminée domestique, que celle-ci est située dans le séjour et donc tout à fait en intérieur d'îlot, que son conduit déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses et qu'il y a lieu de s'y conformer afin de préserver la qualité de l'air de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'évacuation de la chaudière, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- Augmenter la superficie de la zone de cours et jardins à minimum 65 m², supprimer la terrasse du 1er étage et y prévoir une toiture végétalisée intensive ;
- Prévoir la fenêtre de la chambre 3 donnant sur le patio arrière à une hauteur de 1,90m tout en restant conforme à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Prévoir une même teinte pour l'ensemble des menuiseries du rez-de-chaussée ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière et pour celle de la cheminée ;

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 aux articles 4 et 6 du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 15, 16 et 18 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.