



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 25 mars 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 25 maart 2025

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster :

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2024-18 : Modifier les entrées, les espaces intérieurs et les distributions. Démolir une partie du plancher. Adapter certaines baies en façade. Nouvelle rampe permettant l'accessibilité de l'accueil aux PMR. Modifier les circulations verticales. / Ingang, binnenruimtes en indelingen aanpassen. Een deel van de vloer slopen. Aanpassen van bepaalde openingen in de gevel. Nieuwe hellingbaan om de receptie toegankelijk te maken voor personen met beperkte mobiliteit. Aanpassen van de verticale loopbruggen. : Rue Fernand Bernier 40</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CPAS de Saint-Gilles (M. Sor)</p>
Point 3. 10:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-29 : diviser la maison unifamiliale en 4 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager 3 terrasses / het verdelen van de eengezinswoning in 4 woningen, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel en het aanleggen van 3 terrassen : Rue Théodore Verhaegen 115</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Fabrizio Capaldi</p>
Point 4. 10:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-205 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de deux magasins à logement, modifier la répartition des logements et la façade / het wijzigen van het bestemming van de begane grond van twee winkels naar woning, het wijzigen van de inrichting van de woningen en de gevel : Rue Jean Robie 8</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Maria Dos Santos Venancio Sousa</p>
Point 5. 11:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-20 : modifier l'aménagement intérieur du logement du 2^e étage avec modification de la répartition des logements et création d'une extension et d'une terrasse arrière / Het wijzigen van de indeling van de woning op de 2e verdieping, het veranderen van de woningindeling en het creëren van een uitbouw en een terras aan de achterzijde : Rue Blanche 34</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Alice Leclercq</p>
Point 6. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-175 : Placer des grilles de ventilation visibles à tous les étages sur certaines fenêtres, modifier deux baies au rez-de-chaussée et placer des évacuations pluviales pour les balcons (régularisation) / Zichtbare ventilatieroosters plaatsen op alle verdiepingen boven bepaalde ramen, twee ramen op de begane grond aanpassen en regenafvoeren plaatsen voor balkons (regularisatie) : Rue Veydt 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : BELNIMA (M. Pieter)</p>
Point 7. 11:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-15 : étendre le logement du 2^e étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / de woning van de 2e verdieping naar de zolder uitbreiden, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van een terras : Rue Franz Gailliard 8</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Anaïs Chabeur</p>



<p>Point 8. 13:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-265 : modifier la destination de l'entresol de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de tussenverdieping van handel naar woning, van het aantal en de verdeling van de woningen met stabiliteitswerken, van het volume en van de gevel : Chaussée de Charleroi 170A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : CVV Management - S.P.R.L. (Mme. Castagné) 30/04/2024</p>
<p>Point 9. 13:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-28 : modifier le volume, les aménagements intérieurs et ceux de la zone de cours et jardins et régulariser une sortie de chaudière / het wijzigen van het volume, van de binneninrichtingen en van de aanleg van de zone van koeren en tuinen en het regulariseren van een keteluitlaat : Rue de Tamines 16</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Béatrice Baudaux</p>
<p>Point 10. 14:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-244 : modifier un châssis et deux fenêtres de toiture / het wijzigen van een raamwerk en van twee dakramen : Avenue Ducpétiaux 58</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Stefan Manev</p>
<p>Point 11. 14:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-4 : modifier le volume et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van de volume en het uitvoeren van structurele werken : Parvis Saint-Gilles 49A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Patricia Lenaerts</p>
<p>Point 12. 14:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-20 : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade de la maison unifamiliale / het wijzigen van het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel van de eengezinswoning : Rue d'Andenne 15</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Sébastien Rensonnet 10/10/2023</p>
<p>Point 13. 15:25</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-105 : diviser la maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het verdelen van de eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras : Avenue du Mont Kemmel 22</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Caroline Poirier 22/10/2024</p>
<p>Point 14. 15:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2024-19 : Installer des signalétiques directionnelles et de localisation tels que panneaux d'informations, totems, poteaux et marquage au sol sur la voie publique dans le cadre de la phase pilote des mobility hubs / Plaatsen van richting- en locatieborden zoals informatiepanelen, totems, palen en wegmarkeringen op de openbare weg als onderdeel van de proeffase van mobiliteitshubs. : Avenue de la Porte de Hal</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Service Public Régional de Bruxelles (SPRB) (M. Vanoerbeek)</p>



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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2024-18** : Modifier les entrées, les espaces intérieurs et les distributions. Démolir une partie du plancher. Adapter certaines baies en façade. Nouvelle rampe permettant l'accessibilité de l'accueil aux PMR. Modifier les circulations verticales. / Ingang, binnenruimtes en indelingen aanpassen. Een deel van de vloer slopen. Aanpassen van bepaalde openingen in de gevel. Nieuwe hellingbaan om de receptie toegankelijk te maken voor personen met beperkte mobiliteit. Aanpassen van de verticale loopbruggen.

Rue Fernand Bernier 40

Demandeur / Aanvrager : CPAS de Saint-Gilles (M. Sor)

N° dossier : FD2024-18 / 13/PFD/1968758

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

1/ Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Attendu que le bien est inscrit à l'inventaire légale du 19/08/24, sous le nom de « Ancienne usine d'électricité », construit en 1882, 1901 et en 1959 (partie concernée par la demande);

Attendu que le projet vise à modifier les entrées, les espaces intérieurs et les distributions ; à démolir une partie du plancher, à adapter certaines baies en façade, à créer une nouvelle rampe permettant l'accessibilité de l'accueil aux PMR et à modifier les circulations verticales ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 1.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- Application de la prescription particulière 8.4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;

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

- application de la 21 du PRAS : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règlement/Patrimoine en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee)
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/03/2025 au 17/03/2025, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite;

Vu que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente n'a pas encore remis d'avis ;

Vu que Access And Go n'a pas encore remis d'avis ;

Vu que la Commission de Sécurité ASTRID n'a pas encore remis d'avis ;

3/ Situation existante - objet de la demande

Considérant que le projet se développe dans une partie du bâtiment situé rue Fernand Bernier n°40 ; que ce bien est occupé par l'accueil du Centre Public d'Aide Sociale (CPAS) de la Commune de Saint-Gilles ; que le bâtiment est composé de 4 niveaux hors-sol, et d'un niveau au sous-sol ; qu'il est occupé dans son intégralité par les bureaux du CPAS de Saint-Gilles ;



Considérant que l'objet de la demande porte sur la rénovation de cette partie du bâtiment en prévoyant une modification des systèmes d'entrée, engendrant ainsi un réaménagement des intérieurs et des distributions ; qu'il prévoit aussi une démolition d'une partie de plancher, l'adaptation de certaines baies en façade, ainsi que la mise en place d'une rampe permettant l'accessibilité de l'accueil aux personnes à mobilité réduite ; que les circulations verticales sont également transformées ;

4/ Motivation

A/ Affectation-programme

Considérant que l'affectation et le programme du bâtiment restent les mêmes ;

Que les horaires de fonctionnement sont des horaires classiques de bureaux, de 8h à 18h, du lundi au vendredi ;

B/ Expression architecturale - Patrimoine

Considérant que la partie de la façade côté rue F. Bernier n'est pas modifiée ; qu'elle comporte une porte d'entrée qui est actuellement la porte principale du bureau du CPAS (entrée pour le public et pour le personnel); que c'est un seul accès pour tout le monde ; qu'elle comporte des marches ;

Qu'une deuxième porte existe du côté de la façade en intérieur d'îlot le long de la voie carrossable ; qu'elle est utilisée comme sortie de secours ;

Que seule cette façade située le long de cette voie carrossable/ruelle intérieure est transformée en vue de la création d'une nouvelle rampe d'accès PMR (personne à mobilité réduite) avec la création d'une nouvelle porte d'entrée pour le public se plaçant au centre entre les deux parties du bâtiment, pour une meilleure distribution et aménagement intérieur ; que cela engendre la transformation de la porte de la sortie de secours existante, située dans la partie gauche, en fenêtre ; qu'il est assez simple de la modifier en fenêtre au vu de ses dimensions similaires aux deux baies qui l'entourent, donnant un sentiment de fenêtre faisant partie de la composition originelle de la façade ; que cette modification s'harmonise avec l'ensemble de la façade ;

Que le projet prévoit de rajouter une nouvelle grille en acier de teinte foncée après la nouvelle entrée PMR des bureaux au niveau de la voie carrossable;

Que ces modifications engendrent l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS pour les actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot et les prescriptions particulières 1.5.2 et 8.4 du P.R.A.S. pour modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;

Que ce changement de système d'entrée est compréhensible et s'accorde bien avec les caractéristiques du bâtiments en plaçant la nouvelle entrée au centre de cette façade et en transformant l'ancienne entrée en fenêtre ; que la nouvelle grille permet d'ouvrir la grille existante en journée au public du CPAS, tout en créant un contrôle d'accès pour la crèche située dans le bâtiment en face et de permettant aussi de protéger l'accès vers l'intérieur d'îlot ;

Qu'ainsi la porte d'entrée côté rue Fernand Bernier devient une entrée pour le personnel, afin de ne pas mélanger les flux, ou peut être utilisée comme sortie de secours ;

C / Aménagement - Organisation et circulation interne

Considérant qu'actuellement le rez-de-chaussée est aménagé de manière compartimentée, composé de petits bureaux, certains situés le long des façades du bâtiment afin de profiter de la lumière naturelle, et d'autres découlant de la position centrale de la circulation/salle d'attente ;

Que le projet souhaite repenser l'espace en réaménageant les bureaux au centre ; que cela permet de libérer les espaces le long des façades en zone d'attente et de passage avec de longs bancs d'attente ; que cette dernière est ininterrompue de sorte à pouvoir profiter au maximum de l'éclairage naturel ; que ce nouvel aménagement se développant de façon organique s'apparente au corps d'un serpent ou d'un dragon, offrant ainsi autour de lui un espace de déambulation fluide ; que le concept de ce réaménagement est intéressant et casse les codes des bureaux classiques cloisonnés de manière orthogonale ;

Que les WC sont quant à eux maintenus au même endroit; que le projet prévoit une pièce pour les enfants près des toilettes ; que cela est qualitatif dans le fonctionnement de l'espace où les bureaux, s'apparentant à des cabines/cockpits, sont petits ; que cela permet aux parents de laisser jouer leurs enfants en sécurité tout en allant à leur rdv ;

Considérant que dans la zone située le plus vers l'intérieur d'îlot (à droite sur le plan) , le plancher entre le rez-de-chaussée et le R+1 est démolit afin de donner une hauteur sous plafond convenable au rez-de-chaussée ; qu'actuellement la hauteur sous plafond est de 2,20m; que cela engendre une perte de surface au R+1 (annexe 1 et



formulaire statistique), qui est compensée par la qualité des espaces offert au rez-de-chaussée, offrant ainsi une hauteur sous plafond de 2,70m sous un nouveau faux-plafond qui couronne le nouvel aménagement des bureaux et une hauteur sous plafond variant entre 3,20m et 3,70m sous la partie déambulation/salle d'attente;

Considérant que la cage d'escalier et l'ascenseur situés dans cette zone sont retirés afin de gagner de l'espace sans compromettre les distributions ; qu'en effet cette cage fait office de doublon car il y en a une autre juste derrière ; qu'au sous-sol, cet espace est transformé en stockage (pièce fermée) ; qu'au rez-de-chaussée cela dégager plus d'espace pour l'accueil du public ; qu'au R+1, la distribution est démolie en même temps que ce niveau dans cette partie-là du bâtiment ; qu'au R+2, une nouvelle dalle comble la trémie et permet d'agrandir l'espace à cet étage là;

D/ Personnes à mobilité réduite

Considérant que le projet prévoit un WC, un espace accueil et un bureau pour les PMR ; qu'il met en place une nouvelle rampe d'accès accessible depuis la rue ;

Considérant que le projet prévoit l'élargissement du trottoir le long du bâtiment dans la petite ruelle en intérieur d'îlot afin d'y intégrer une double rampe d'accès PMR, l'une venant depuis l'espace public de la rue et une autre allant vers l'intérieur d'îlot protégé par la grille ; que cela engendre l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS pour les actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot et les prescriptions particulières 1.5.2 et 8.4 du P.R.A.S. pour modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;

Que la première a une pente de 8,8% pour une longueur de 6,47m ; que cela déroge à l'article 5 du titre IV du RRU (règlement régional d'urbanisme) concernant les caractéristiques de la rampe car une rampe ayant une longueur comprise entre 5m et 10m doit avoir une pente variant entre 5% et 7%, (sachant que pour 10m c'est max 5% et pour 5m c'est max 7%) ; qu'ainsi la pente devrait avoir une pente d'environ 6,5% au lieu des 8,8% proposés;

Que la pente de cette rampe est contrainte par son contexte avec une grille à rue qui possède deux passages piétons sur le trottoir mais qui n'ont qu'une largeur de 70cm, trop étroites pour le passage de personnes PMR qui doivent passer par les deux grandes portes centrales qui seront ouvertes pendant les heures d'ouvertures, engendrant ainsi la création d'une pente d'accès pour monter sur le trottoir afin d'accéder à la rampe ; qu'il n'est pas possible d'allonger la longueur de cette rampe afin d'adoucir le pourcentage de sa pente ; qu'ainsi cette dérogation devient acceptable au vu du contexte ; que ce nouveau parcours d'entrée améliore une situation où il n'y avait pas d'accès adapté aux personnes à mobilité réduite ; que cela est positif ;

Considérant en conclusion de ce qui précède, que le projet améliore l'accès du bâtiment pour les PMR et en profite pour revoir ainsi son aménagement intérieur ; que les interventions apportées s'accordent avec les caractéristiques de ce bâtiment inscrit à l'inventaire ; qu'il le modifie tout en respectant la composition de la façade ; que le projet répond au bon aménagement des lieux et aux caractéristiques urbanistiques environnantes ;

AVIS FAVORABLE

Sous réserve de l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-29** : diviser la maison unifamiliale en 4 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager 3 terrasses / het verdelen van de eengezinswoning in 4 woningen, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel en het aanleggen van 3 terrassen

Rue Théodore Verhaegen 115

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Fabrizio Capaldi

N° dossier : PU2025-29 / 13/AFD/1972082

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art.4 (profondeur de la construction)
- art. 6 (la toiture)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 le long d'une voirie régionale ;

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

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en 4 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager 3 terrasses et plus précisément :

- rehausser le bâtiment principal ;
- fermer une cour couverte ;
- rehausser et élargir l'annexe arrière du 1^{er} étage ;
- élargir des baies et abaisser un linteau ;
- ouvrir une trémie d'escalier ;
- régulariser la suppression des décors en façade avant ;
- modifier toutes les menuiseries de la façade avant ;
- aménager 3 terrasses sur toitures plates ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025, 1 réaction a été introduite portant sur :

- l'absence de plans d'archives dans les documents mis à l'enquête publique, ce qui ne permet pas de comparer le projet avec la situation de droit, en particulier en ce qui concerne la façade avant et les volumes autorisés ;
- le rétablissement du soubassement, des bandeaux et des seuils de balcon et de fenêtres en pierre bleue peints (c'est-à-dire demandant de décaper la peinture) ;
- le rétablissement du châssis du soupirail en lieu et place des briques de verre (également souhaité) ;
- la porte d'entrée en acier qui ne participe pas à l'harmonie de la façade (et la proposition de placer une porte en pvc blanc comme le reste des châssis actuels ou de faire en sorte que l'immeuble dispose de menuiseries en bois, porte d'entrée comprise) ;
- le souhait de rétablir la corniche d'origine en bois, de prévoir un ravalement de façade et de supprimer toutes les ventouses (cheminées en façade avant) ;
- le recul de 1m90 à prévoir pour toutes les terrasses afin d'éviter des problèmes de vue ;
- l'inadéquation du logement du rez-de-chaussée avec chambre en façade avant à cause du bruit (circulation, tram...) et du trafic de stupéfiants à proximité immédiate, non résolu depuis longtemps (et le rappel que de nombreux projets de logement au rez-de-chaussée sur l'artère le long de laquelle le bien est situé ont été refusés par la Commune) ;
- le séjour de taille limitée du logement duplex de 3 chambres qui en cas de colocation créerait une situation « infernale » ;
- la densité trop élevée du projet qui tend à diviser une maison unifamiliale, ce qui n'est pas jugé répondre au bon aménagement des lieux et la proposition d'aménager deux logements en duplex au maximum ;
- le manque d'emplacement ou de garage dans un quartier saturé depuis longtemps et encore plus depuis la fermeture du parking privé situé au 164 de la même rue et la suppression du parking de la Place Van Meenen, sans compter les suppressions intégrées dans chaque nouvel aménagement de voirie – sur base d'un comptage sur Brugis (photographies aériennes), environ 455 places de stationnement auraient été supprimées en voirie entre 2000 et 2025 ;
- les conséquences de ce manque d'emplacement : le temps moyen pour trouver une place de stationnement dans ce quartier après 18h (30 à 45 minutes) et après 20h (45 minutes à 1 heure) et la pollution générée par cette circulation importante ;
- la suggestion adressée à la personne compétente pour l'urbanisme et la mobilité de s'abstenir de densifier encore plus un quartier saturé en terme de stationnement ;
- l'inquiétude face à la suppression de places de stationnement futures dans les projets d'aménagement de l'avenue du Parc et de la Barrière exprimée en alléguant que la suppression d'une place de stationnement équivaldrait à la suppression d'un emploi ;
- la nécessité de prévoir un délai pour réaliser les travaux en application de l'article 192 du CoBAT en raison des infractions jugées graves qui grèvent le bien (volume, modification du nombre de logements, ventouses en façade avant...)

Considérant que la situation de droit, dessinée de bonne foi par le demandeur en raison de plans d'archives très lacunaires, a bel et bien été rendue disponible dans le cadre de l'enquête publique, que ces dessins sont cohérents avec les archives urbanistiques de la bâtisse ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/02/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le demandeur renseigne dans sa note explicative que le bâtiment est divisé depuis de nombreuses années en plusieurs logements, qu'il reconnaît les infractions que cette division de fait implique actuellement, et plus particulièrement :

- la rehausse du bâtiment principal ;
- la suppression des décors en façade avant ;
- la pose de châssis en PVC blanc en façade avant ;
- la construction d'annexes arrière sur trois niveaux ;

Considérant que la rehausse du bâtiment principal est attestée par des photos aériennes remontant jusqu'à 1944, qu'en dépit de sa non-conformité actuelle à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, car le profil de la bâtisse dépasse de plus de trois mètres le profil mitoyen le moins haut, il est difficile de revenir sur cette situation ancienne qui ne semble pas avoir soulevé d'objection à ce jour, que la rehausse est donc acceptable ;

Considérant que la suppression regrettable des décors en façade est difficilement datable bien qu'elle semble effectivement ancienne, qu'une remise en pristin état de ces décors disparus n'est pas pertinente en regard des différentes modifications de proportion que la façade a subi (en particulier sa rehausse et le cintrage des baies) ;

Considérant que la façade nécessite toutefois d'être restaurée afin de mettre en valeur les décors restants (bandeaux et soubassement dont la pierre bleue doit rester apparente, trous de boulin et dessin en joints creux de l'enduit) ;



Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en PVC de la façade avant par des nouveaux châssis en bois peints en blanc, avec doubles cadres aux impostes et respectant le cintrage des baies, que cette modification est bienvenue ;

Considérant que la composition proposée pour la porte d'entrée est peu heureuse, qu'il serait souhaitable de retrouver une porte en bois en adéquation avec la typologie de la façade (montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré, composition symétrique,...) ;

Considérant que la modification de la corniche actuelle et de la fermeture du soupirail afin de revenir aux caractéristiques d'origine représentées en élévation du permis de 1880 pour la corniche et de remplacer les briques de verre par des châssis semblables aux menuiseries projetées aux étages est souhaitable ;

Considérant qu'une partie des annexes arrière irrégulières est détruite pour permettre l'aménagement de terrasses n'engendrant pas de vues préjudiciables et que les annexes restantes sont conservées ou transformées pour accueillir le programme de 4 logements projeté ;

Considérant en particulier que la cour couverte du rez-de-chaussée est fermée et abrite un local permettant d'entreposer une partie des vélos, que la présence d'un local de plain-pied est bienvenue ;

Considérant qu'au premier étage, l'annexe renseignée par le permis d'urbanisme de 1880 est élargie et rehaussée afin d'être aménagée en chambre secondaire avec douche disposant d'une superficie de plancher nette minimale (tout juste 9m² en arrondissant les mesures) en raison de la trémie d'escalier en colimaçon et de la douche avec lavabo intégré ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la chambre principale est reléguée en façade avant dans une pièce donnant sur une voirie régionale très empruntée – notamment par les trams – ce qui implique des nuisances sonores importantes, qu'en outre cette pièce ne dispose pas d'une différence de niveau suffisante avec le trottoir pour garantir son intimité ;

Considérant que la création de pièces sanitaires en travers de l'enfilade du rez-de-chaussée porte atteinte au caractère traversant de cet étage ;

Considérant que le séjour/salle à manger/cuisine du rez-de-chaussée déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, tout comme ceux des 1^{er} et 2^e étages, qui dérogent également à l'article 3 (normes minimales de superficie) du même Titre II ;

Considérant qu'en outre les uniques chambres de ces logements dérogent elles aussi à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces dérogations, et plus globalement le caractère étriqué des aménagements (l'escalier privatif, les sanitaires peu commodes et les cuisines empiètent sur les pièces d'origine) ne justifient pas les importantes modifications à la structure de la bâtisse (élargissement de baies intérieures voire suppression de mur porteur) ;

Considérant au vu de ce qui précède que la division de la maison unifamiliale en 4 logements dépasse la capacité de la bâtisse, qu'il y aurait lieu de revoir à la baisse le nombre de logements projeté en reliant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;

Considérant en effet que cette configuration permettrait de retrouver un séjour sur les 3 pièces en enfilade du rez-de-chaussée et 2 chambres confortables et conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le maintien d'une chambre de 13 m² au 2^e étage est acceptable en ce que la dérogation est compensée par l'agrandissement de la baie arrière au maximum permettant d'ouvrir l'espace vers l'extérieur ;

Considérant que les 2 chambres avant du 3^e étage dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation découle toutefois de la configuration des pièces d'origine et que la situation des chambres au 3^e étage leur garantit un apport en lumière plus important ;

Considérant que la terrasse creusée dans le versant de la toiture au dernier étage est bienvenue pour un logement de 3 chambres, que cette configuration permet de limiter son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la modification de la composition du châssis du rez-de-chaussée est plus adaptée à la destination de logement, présente une intégration acceptable et permet de ventiler la pièce de vie adjacente ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que les conduits d'évacuation des chaudières soient conformes à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les réactions portant sur le manque ou la suppression d'emplacement ou de garage dans le quartier ne sont pas fondées dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme ne supprimant aucun emplacement de stationnement ou garage existant dans l'immeuble ;



Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de réhabiliter la citerne existante afin de proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant également qu'il serait préférable de prévoir un revêtement perméable pour la terrasse ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de placer des cache-boulins permettant la nidification des oiseaux cavernicoles ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle, qu'il y a lieu de réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

- réduire le nombre de logements au sein de l'immeuble à 3 en ne prévoyant qu'un seul logement aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- rétablir la corniche en bois ouvragée d'origine ;
- prévoir une porte en bois respectant les caractéristiques d'origine (montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré, composition symétrique,..) ;
- supprimer les briques de verre et rétablir un châssis conforme aux caractéristiques d'origine pour la fenêtre des caves ;
- se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- maintenir les ferronneries d'origine des balcons et modifier la légende de l'élévation avant en conséquence ;
- vérifier si une citerne de récupération des eaux pluviales est toujours en place et la réhabiliter le cas échéant ;
- 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 et documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, formulaire statistique).

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-205** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de deux magasins à logement, modifier la répartition des logements et la façade / het wijzigen van het bestemming van de begane grond van twee winkels naar woning, het wijzigen van de inrichting van de woningen en de gevel
Rue Jean Robie 8

Demandeur / Aanvrager : Madame Maria Dos Santos Venancio Sousa
 N° dossier : PU2024-205 / 13/AFD/1960719

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

- Article 3 (superficie minimale)
- Article 10 (éclairage naturel)

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

- Article 15 (généralités)
- Article 16 (portes)
- Article 19 (fenêtres et portes fenêtres)
- Article 25 (balcons et barres d'appui)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, 2 commerces et 1 logement lié à un des commerces au rez-de-chaussée, 1 appartement à l'entresol et 3 appartements par étage du 1^{er} au 4^{ème} étage inclus, soit un total de 2 commerces et 14 logements ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de deux magasins en logement, modifier la répartition des logements et la façade et plus précisément :

- Supprimer les deux commerces du rez-de-chaussée afin d'étendre le logement du rez-de-chaussée ;
- Modifier deux vitrines ;
- Modifier la porte d'entrée ;



- Placer 4 garde-corps métalliques en façade (1 rue Jean Robie, 3 rue Garibaldi) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/02/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'à l'origine et sur les plans de 1928, l'ensemble du rez-de-chaussée était dédié à une surface commerciale, qu'un permis d'urbanisme a ensuite été accordé en 1932 pour transformer une grande partie des pièces en logement ;

Considérant que ledit permis ne maintenait en effet que la pièce à l'angle en surface commerciale ainsi que des locaux pour magasin dans la partie rue Garibaldi mitoyenne au n°7 ;

Considérant que le logement résultant de ce permis est un logement de 1 chambre avec son séjour situé rue Jean Robie, que les différentes baies du logement présentent une allège pleine maçonnerie garantissant son intimité ;

Considérant que le projet prévoit de déplacer les pièces de séjour à l'angle de l'immeuble et d'aménager 5 chambres ;

Considérant que le changement de destination de commerce à logement est compatible avec les prescriptions du PRAS en zone d'habitation et est envisageable sur le principe, que les aménagements projetés soulèvent toutefois plusieurs remarques ;

Considérant en effet que la présence d'une porte d'entrée et de 2 vitrines commerciales à l'angle sont peu propices à l'aménagement des pièces de séjour principales d'un logement, celles-ci ne bénéficiant d'aucune intimité ;

Considérant que le projet prévoit d'en modifier les divisions et de placer des garde-corps, que ces modifications induisent des dérogations aux articles 15, 16, 19 et 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que les grilles présentent une intégration acceptable mais ne permettent pas de préserver l'intimité du logement, que les baies sont susceptibles d'être obturées afin d'y pallier avec les problèmes d'éclairage des locaux que cela suppose ;

Considérant également la superficie très restreinte du séjour pour un logement de 5 chambres, que la cuisine déroge de plus à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la porte d'entrée des locaux commerciaux est maintenue pour la chambre 2, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les chambres 1, 2 et 5 dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation nuit à leur habitabilité ;

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 en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux, que d'autres aménagements sont possibles afin de proposer un logement plus qualitatif et adapté à la configuration des lieux ;

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-20** : modifier l'aménagement intérieur du logement du 2^e étage avec modification de la répartition des logements et création d'une extension et d'une terrasse arrière / Het wijzigen van de indeling van de woning op de 2e verdieping, het veranderen van de woningindeling en het creëren van een uitbouw en een terras aan de achterzijde

Rue Blanche 34

Demandeur / Aanvrager : Madame Alice Leclercq
N° dossier : PU2025-20 / 13/AFD/1970974

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- Application de la prescription 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 II :

- Art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- Art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
- Art.8 (WC)
- Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison comportant des caves au sous-sol, les archives et la cuisine du cabinet médical du rez-de-chaussée, un logement par étage du 1^{er} au 3^e étage, et des chambres au dernier niveau ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-34) portant sur la modification de la répartition du logement du 1^{er} étage, réaliser des travaux structurels, aménager une terrasse, remplacer les menuiseries en façade avant et modifier le volume, que ce permis a été notifié en date du 17/12/2014 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : cloison à démolir pour ouvrir l'espace et absence d'allège pleine pour la porte-fenêtre ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une seconde demande de permis d'urbanisme (PU2015-122) portant sur le changement de destination du commerce en cabinet médical (rez-de-chaussée et cave), que ce permis a été notifié en date du 03/10/2018 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier l'aménagement intérieur du logement du 2^e étage avec modification de la répartition des logements et création d'une extension et d'une terrasse arrière et plus précisément :



- Inverser l'implantation des pièces de jour et de nuit, aménager une salle-de-bains et créer une deuxième chambre, en supprimant partiellement des murs porteurs, et des cheminées ;
- Annexer l'entresol situé entre le 2^e et le 3^e étage au logement du 2^e étage ;
- Créer une extension du séjour/salle à manger en partie arrière ;
- Aménager une terrasse sur la plateforme au niveau du 2^e étage ;

Considérant l'absence de plainte pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/03/20235 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le déplacement des pièces de jour du logement vers l'arrière permet une meilleure orientation de celles-ci et une vue vers le jardin ;

Considérant cependant que l'aménagement de la cuisine (en lieu et place de la salle de bains) dans la pièce annexe arrière engendre une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2m08) ;

Considérant toutefois que le mur porteur situé entre cette cuisine et la nouvelle salle à manger est supprimé (et remplacé par une colonne) pour compenser cette dérogation et apporter une plus grande ouverture sur le nouvel espace séjour/salle à manger ;

Considérant également que la baie du séjour en façade arrière est augmentée en hauteur afin d'apporter un éclairage naturel très généreux, permettant de compenser la dérogation ;

Considérant que globalement, l'habitabilité du logement est améliorée, que l'aménagement de deux chambres permet également d'apporter une mixité dans les typologies des logements présentes au sein de l'immeuble ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de supprimer le muret inférieur et la tablette de la cuisine afin d'ouvrir entièrement l'espace sur le séjour ;

Considérant que l'espace buanderie (situé entre les deux derniers entresols) annexé dans le projet comprend également une forte dérogation pour sa hauteur sous plafond, qu'il s'agit toutefois d'un local accessoire existant ;

Considérant que l'extension arrière, existante de manière non légale, est modifiée pour d'une part étendre le séjour/salle à manger et permettre un accès plus direct vers la cuisine, et d'autre part pour bénéficier d'une hauteur sous plafond maximale et d'un apport de lumière naturelle généreux dans ces pièces de vie, tout en bénéficiant d'une meilleure isolation ;

Considérant en outre que cette extension n'engendre pas de dérogation au titre I du Règlement régional d'urbanisme, et vient s'intégrer entre un imposant mur mitoyen de gauche, et les annexes du bâtiment ;

Considérant que sur la partie restante de la plateforme, dans le prolongement de l'extension et sans dérogation au titre I du Règlement régional d'urbanisme, une terrasse est envisagée afin de permettre un espace extérieur bien orienté pour ce logement du 2^e étage ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'annexe reconstruite afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que le logement de 1 chambre a été transformé en logement de 2 chambres, à la suite de l'inversion des pièces de vie et de nuit, que cette situation implique d'une part l'aménagement d'une salle de bains, et d'autre part engendre plusieurs dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'implantation de la salle de bains se fait en lien direct avec les chambres, et permet également la pose d'un vestiaire d'entrée pour le logement, et une zone tampon entre l'espace de jour et de nuit, ce qui implique la démolition partielle d'un mur porteur ;

Considérant qu'un wc indépendant, en dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, a été réalisé dans la partie résiduelle de l'appartement ;

Considérant dès lors que la dérogation par rapport à la profondeur de la toilette (1m10) peut être acceptée, d'autant plus que la largeur est généreuse (+/-93cm) ;

Considérant néanmoins que l'absence de porte entre le séjour/salle à manger et la toilette engendre aussi une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, ce qui peut provoquer des nuisances au niveau de la viabilité du logement ;

Considérant en outre que la configuration réalisée permettrait le placement d'une porte à l'extrémité de la salle de bains ;



Considérant que l'aménagement d'une deuxième chambre engendre des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que la chambre principale comporte une superficie nette de 13 m² (article 3), et que l'éclairage naturel est très légèrement insuffisant (article 10, soit 2,3m² au lieu de 2,4m²) ;

Considérant cependant que cet aménagement est bénéfique pour cet immeuble qui ne comporte (depuis l'origine) que des logements de 1 chambre, le logement du 1^{er} étage ayant été régularisé par permis (PU2014-34), et l'aménagement du logement supérieur devant être encore régularisé ;

Considérant également que cette transformation permet d'aller dans le sens de la politique régionale et communale, qui préconise une mixité de type de logements dans les immeubles, tout en prévoyant un maximum de logements plusieurs chambres permettant d'accueillir des familles avec enfants ;

Considérant en outre qu'une modification des baies en façade avant nuirait aux qualités architecturales de la façade ;

Considérant que la disparition de la cheminée, au niveau de cette chambre mais également au niveau du séjour/salle à manger et de la cuisine a permis de bénéficier de plus de superficies dans ces espaces ;

Considérant malheureusement que sur les photos intérieures aucune trace des anciennes cheminées n'apparaît et que l'on ne peut dès lors pas estimer la valeur patrimoniale de celles-ci ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière des étages va être isolée, sans permis d'urbanisme nécessaire, afin d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble, et considérant en outre que le placement de celle-ci va s'insérer entre les mitoyens plus profonds ;

Considérant que la façade avant au niveau du 2^e étage (objet de la demande) n'est pas modifiée, que seuls les châssis sont remplacés par des châssis en PVC ;

Considérant que cette façade, principalement avec la voisine de gauche (n°32), mais avec les 5 autres voisines de gauche forment un certain ensemble architectural intéressant ;

Considérant que le n°32, tout comme le n°34 au rez-de-chaussée comportent encore leurs châssis d'origine en bois, avec un double cadre dans les impostes, et considérant que la disparition de châssis similaires aux étages serait dommageable pour la cohérence architecturale de ces immeubles ;

Considérant également que le permis de 2014 (pour le 1^{er} étage) précisait en 3^e condition, le respect des caractéristiques d'origine pour les châssis en façade avant ;

Considérant que les évacuations de la chaudière dérogent à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses (évacuations au niveau du mur latéral de la cuisine), que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

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

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

- **Supprimer le muret et la tablette de la cuisine afin de l'ouvrir entièrement sur le séjour ;**
- **Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le sas entre le WC et le séjour ;**
- **Respecter les caractéristiques d'origine pour les châssis en façade avant (bois, proportions, relief des profils, double cadres dans les impostes,...) ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'annexe du séjour ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations de la chaudière ;**

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

Les dérogations à l'article 3 (chambre principale), à l'article 4 (cuisine et buanderie), à l'article 8 (profondeur du local wc) et à l'article 10 (chambre principale), du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-175** : Placer des grilles de ventilation visibles à tous les étages sur certaines fenêtres, modifier deux baies au rez-de-chaussée et placer des évacuations pluviales pour les balcons (régularisation) / Zichtbare ventilatieroosters plaatsen op alle verdiepingen boven bepaalde ramen, twee ramen op de begane grond aanpassen en regenafvoeren plaatsen voor balkons (regularisatie)

Rue Veydt 9

Demandeur / Aanvrager : BELNIMA (M. Pieter)

N° dossier : PU2024-175 / 13/AFD/1955582

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre II

Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses

Art. 49 (Balcons et consoles)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 20 logements avec partiellement au rez-de-chaussée un bureau, un local commun et des caves ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-212) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements avec suppression de la surface commerciale au rez-de-chaussée, modifier la façade et aménager 3 terrasses avec pare-vues, que ce permis a été notifié en date du 18/08/2016 et prorogé jusqu'au 18/08/2019 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : des modifications ont été apportées (entre autres) à la façade de l'immeuble : des grilles de ventilation sont visibles dans certaines fenêtres et des évacuations d'eau de pluie visibles et non raccordées se trouvent sur chaque balcon ;

Considérant que cette situation constitue une infraction en matière d'urbanisme, et le dossier (PU2014-212) ne pourra être clôturé qu'après régularisation de toutes les infractions et de la réception d'un rapport sans commentaires du service d'incendie ;

Considérant que le bien a également fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-200) portant sur la modification de la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager des terrasses, que ce permis a été refusé (notification du refus en date du 28/03/2022) ;

Considérant que la présente demande vise à placer des grilles de ventilation visibles à tous les étages sur certaines fenêtres, modifier deux baies au rez-de-chaussée et placer des évacuations pluviales pour les balcons ;



Considérant dès lors que celle-ci vise à régulariser certaines constatations reprises dans le rapport de surveillance, à savoir, le placement de grilles de ventilation sur 37 châssis, du rez-de-chaussée jusqu'au 5^e étage, et le placement d'évacuations d'eau de pluie sur les balcons situés aux étages 2,3 et 4 et pour les 4 terrasses du 5^e étage ;

Considérant que la demande globale est dispensée d'un(e) architecte en vertu de l'art. 23 de l'AG du 13/11/2008 et de l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que la position des grilles de ventilation est cohérente aux étages car placées sur les mêmes travées à tous les niveaux ;

Considérant également qu'elles sont positionnées sur les baies isolées, et sur le châssis ouvrant de gauche pour ceux comportant 3 divisions, privilégiant dès lors un châssis en retrait (et donc moins visible) pour les appartements avec balcon ;

Considérant que le placement des grilles de ventilation diffère au niveau du rez-de-chaussée, à la suite d'aménagements différents liés à une utilisation partiellement commune pour celui-ci (local vélos/poussettes) ;

Considérant également que le traitement de la façade du rez-de-chaussée est différent des étages (revêtement en pierre bleue), que dès lors un placement différent de certaines grilles de ventilation peut être toléré ;

Considérant que les logements tendent à se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, considérant néanmoins qu'une très légère dérogation (0,16m²) apparaît en plans pour la chambre des logements situés aux étages 1,2,3 et 4 dans la travée centrale de gauche, et pour la chambre 2 du logement du rez-de-chaussée de gauche ;

Considérant qu'il s'agit d'une dérogation ponctuelle dans ces logements et infime, ne mettant pas en cause la viabilité de ces chambres principales d'une superficie légèrement plus grande (14,25m² et 10,6m² pour la chambre 2), que la norme du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est légèrement plus importante dans le bureau du rez-de-chaussée, mais considérant que celle-ci est acceptable au vu de la destination de la pièce ;

Considérant que le rajout des grilles de ventilation n'aggrave pas de manière substantielle les petites dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (0,06m²), et participe en outre à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que les évacuations d'eau de pluie dérogent à l'article 49 du Règlement communal sur les bâtisses en ce que aucun tuyau de descente (appliqué contre la façade avec décharge au niveau du sol) en plomb, en zinc ou en fer n'est adapté aux balcons ;

Considérant en effet que ces évacuations pluviales sont non raccordées et prévues avec un tuyau de rejet d'une vingtaine de cm fort prégnant sur la façade ;

Considérant toutefois la difficulté de les adapter en plaçant les descentes d'eau à l'intérieur du bâtiment une fois les travaux finis, que le placement de ces dernières en façade avant serait peu esthétique ;

Considérant également que les évacuations en partie supérieure constituent les trop-plein des terrasses de l'immeuble, que ces dernières ont été modifiées afin de limiter leur saillie à 2cm de saillie par rapport à la façade, que cette modification limite leur impact visuel mais qu'il y a lieu de s'assurer de ne pas les utiliser comme rejet permanent d'eau pluviales ;

Considérant que la demande portait également initialement sur la modification des châssis des deux baies de droite du rez-de-chaussée (divisions et proportions), par rapport à la dernière situation légale (PU 2014-212), mais considérant que la dernière version des plans montre un retour à la situation légale avec une porte d'accès pour le local vélos/poussettes, et une porte destinée à l'issue de secours ;

Considérant qu'il apparaît que des dispositifs d'air conditionné ont été placés sur la façade latérale en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ceux-ci ne font pas l'objet de la présente demande et qu'il y a lieu de les supprimer et de les régulariser par ailleurs ;

Considérant que les demandeurs précisent en séance leur volonté de placer des panneaux solaires, qu'il serait judicieux lors de cette intervention de prévoir une végétalisation de la toiture afin d'améliorer la gestion de ses eaux pluviales ;

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

- Réduire la saillie des trop-pleins des terrasses supérieures à 2cm de la façade, et ne pas les utiliser comme rejet permanent d'eau pluviale ;

Les dérogations à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 49 du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-15** : étendre le logement du 2ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / de woning van de 2e verdieping naar de zolder uitbreiden, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanlagen van een terras

Rue Franz Gailliard 8

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Anaïs Chabeur

N° dossier : PU2025-15 / 13/AFD/1970111

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

- 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

- Article 4 (profondeur)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, 1 appartement au rez-de-chaussée, 1 appartement au 1^{er} étage, 1 appartement au 2^{ème} étage et greniers dans les combles, soit 3 logements ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le logement du 2ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :

- Étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles ;
- Supprimer la cheminée de la pièce arrière ;
- Élargir une des baies de l'annexe et construire un escalier pour accéder à la toiture plate ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de la deuxième annexe au 2^{ème} étage et rehausser le mitoyen ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- la fragilité du mur mitoyen sur lequel vient s'implanter la rehausse ;
- la proximité de la nouvelle terrasse avec une fenêtre donnant sur une chambre à coucher de la propriété voisine (>1m) ;
- le risque de chute de briques déplacées côté mitoyen au n°10 au niveau de la toiture ;
- le reportage photo très ancien, datant de plus de sept ans selon le réclamant (façade arrière mise en peinture à ce moment-là) et sur la crainte d'une augmentation encore plus importante des nuisances sonores et olfactives en intérieur d'îlot ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 04/03/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'extension du logement dans les combles permet d'aménager un logement de 2 chambres avec un espace de vie généreux d'environ 50m² et d'offrir plus de mixité dans les typologies des logements présents au sein de l'immeuble ;

Considérant que la suppression de la cheminée du 2^{ème} étage ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la terrasse prévue occupe l'intégralité de la toiture plate de la seconde annexe, que cette construction déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et nécessite une rehausse mitoyenne conséquente du côté du n°10 elle aussi en dérogation audit article ;

Considérant que la réduction de son emprise à une profondeur de 2,50m permettrait de diminuer les dérogations et l'impact de la terrasse sur la propriété de droite ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une rehausse mitoyenne maçonnée dans les règles de l'art en lieu et place du brise-vue proposé et de procéder, le cas échéant, à la consolidation du mur mitoyen existant ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait de la terrasse permettrait de proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant qu'un petit local a été créé dans la pièce avant du séjour, que la demanderesse précise en séance qu'il s'agit d'un WC, qu'il y a lieu de l'indiquer sur les plans ;

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

Considérant que la façade avant ne fait pas l'objet de la demande, qu'il y aura lieu de régulariser les modifications qui y ont été apportées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme dans les plus brefs délais (remplacement des menuiseries sans respect des caractéristiques d'origine, peinture du soubassement, modification de la corniche,...) ;

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:

- Réduire l'emprise de la terrasse à une profondeur de 2,50m, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait ;
- Remplacer le brise-vue par une rehausse maçonnée et réduire sa profondeur à celle de la terrasse ;
- Prévoir des chaudières et leurs évacuations conformes à l'article 62 du règlement communal sur les bâtisses ;
- Préciser la fonction du local créé dans la pièce avant du séjour sur les plans ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-265** : modifier la destination de l'entresol de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de tussenverdieping van handel naar woning, van het aantal en de verdeling van de woningen met stabiliteitswerken, van het volume en van de gevel

Chaussée de Charleroi 170A

Demandeur / Aanvrager : CVV Management - S.P.R.L. (M. Castagné)

N° dossier : PU2023-265 / 13/AFD/1927366

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- dérogation à l'art.3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond)
- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que le long d'une voirie régionale ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : 3 commerces au rez-de-chaussée (chacun relié au sous-sol et à l'entresol), 1 logement par étage du 1er au 2ème étage, mansardes et grenier sous les combles ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à étendre les logements à la majeure partie de l'entresol, en modifier le nombre et la répartition, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et placer 3 enseignes et plus précisément :

- régulariser la couverture de l'intégralité des cours au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
- modifier le profil de toiture en remplaçant une partie des combles par un volume en retrait avec terrasse ;
- créer des lucarnes en versant avant ;
- construire une cage d'ascenseur en façade arrière ;
- ouvrir des baies dans des murs porteurs ;



- créer des trémies d'escalier et en condamner d'autres ;
- aménager 8 logements ;
- isoler la façade arrière ;
- remplacer les garde-corps des balcons et les menuiseries de la façade avant ;
- placer 3 enseignes parallèles à la façade ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 30/04/2024 libellé comme suit :

Considérant que le projet est soumis aux charges d'urbanisme en vertu de l'article 100 du CoBAT et de l'AG du 26/09/2013 ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/04/2024 au 15/04/2024, 1 réaction a été introduite portant sur :

- *l'aménagement du bureau à l'entresol, du local de stock et du WC au rez-de-chaussée, actuellement loués au commerce n°3, en logement ou locaux communs à destination des logements ;*
- *les risques de fermeture temporaire du commerce n°3 pendant les travaux de réaménagement ;*
- *la gestion des eaux pluviales au sein de l'immeuble et l'inondation des caves ;*

Considérant que tout permis d'urbanisme est délivré sous réserve du droit des tiers, que la gestion des baux locatifs n'est pas du ressort de l'urbanisme ;

Considérant que l'architecte précise en séance que 6 logements sont aménagés actuellement de l'entresol aux combles depuis les années 60, que seuls 2 logements figurent aux 1er et 2e étages en situation de droit ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble situé dans l'angle d'un îlot très densément bâti, que l'exiguïté du lieu commande de ne pas l'enclaver plus avant afin de préserver l'éclairage naturel direct des logements voisins ;

Considérant que la couverture des cours déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque cette construction dépasse les ¼ de la profondeur de la parcelle, mais qu'elle n'enclave ni ne réduit l'ensoleillement des parcelles voisines ;

Considérant que la végétalisation extensive des toitures couvrant les cours permet de compenser de manière relative la réduction des surfaces imperméables de la parcelle complètement bâtie ;

Considérant toutefois que cette intervention ne permet pas de pallier l'imperméabilisation complète de la parcelle, qu'il y aurait lieu de consulter le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement afin d'envisager les dispositifs adéquats pour la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la rehausse de toiture déroge à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen du n° 166, que ce profil est toutefois anormalement bas par rapport à la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ;

Considérant que le retrait en profondeur de la rehausse et la conservation d'une partie de la toiture à versants contribuent à intégrer harmonieusement cette extension au reste du bâtiment tout en atténuant l'impression de différence de hauteur entre le nouveau profil et celui du n°166, ce qui est bienvenu ;

Considérant que les images de synthèse fournies par le demandeur peuvent laisser penser que la rehausse est alignée au droit du plan vertical du volume en décrochement au dernier étage du n° 172, mais qu'une vérification de la situation en plan, coupe et élévation montre que la position de ce volume au n° 172 est à la fois plus haute et davantage en retrait que ce que les images de synthèse suggèrent ;

Considérant donc que la rehausse est positionnée environ 145cm en avant du dernier étage en décrochement du n° 172, que ce raccord avec le bâti existant est moins harmonieux et moins discret que ce que suggèrent les images de synthèse ;

Considérant que les plans de la dernière situation légale du n°135-139 de la Rue Defacqz montrent que l'arrière du bâtiment est occupé sur plusieurs étages par des cuisines, des salles de bain et des chambres éclairées directement par la lumière d'ouest, notamment grâce à la configuration actuelle de la toiture en pente de l'immeuble concerné par la demande ;

Considérant que la rehausse, telle que représentée en plan et en coupe, empêche l'éclairage naturel de plusieurs logements au n° 135-139 de la Rue Defacqz et qu'elle enclave davantage l'angle de l'îlot déjà très densément bâti, ce qui n'est pas acceptable ;



Considérant que la construction de la cage d'ascenseur déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa position au centre de la façade arrière et dans l'alignement de la cage d'escalier en saillie minimise toutefois son incidence sur les parcelles voisines ;

Considérant que la cage d'ascenseur déroge également à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et que par sa hauteur, elle fait obstacle à l'éclairage naturel des logements au n°135-139 de la Rue Defacqz, que cette situation n'est pas acceptable ;

Considérant que la suppression des volumes suspendus irrégulièrement en façade arrière est bienvenue ;
Considérant que l'isolation de la façade arrière déroge techniquement à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager 8 logements et 3 commerces au sein de l'immeuble, qu'une partie du sous-sol, liée actuellement aux commerces, est divisée pour créer 8 petites caves privatives à destination des logements ;

Considérant qu'une partie des cours couvertes au rez-de-chaussée (incluant le local de stock et le WC liés au commerce n°3) est aménagée en local vélos à destination des logements, que l'aménagement de ce local vélo dans un espace résiduel en fond de parcelle préserve les espaces commerciaux principaux tout en améliorant les conditions d'habitabilité de l'immeuble, ce qui est bienvenu ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager le local de stock et le WC au sous-sol, en liaison directe avec les espaces de vente du commerce n°3, que cet aménagement nouveau requiert de prendre toutes les mesures nécessaires afin de prévenir l'inondation des caves ;

Considérant que l'aménagement de deux logements à l'entresol engendre des dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour tous les locaux habitables, que ces dérogations sont importantes et ne sont pas compensées par les superficies ou les hauteurs sous plafonds des pièces de vie projetées ;

Considérant que les pièces de vie des appartements d'une chambre à l'entresol, au premier et au deuxième étages dérogent à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une révision du nombre et de la répartition des logements permettrait de lever plusieurs dérogations au Titre II du Règlement régional d'urbanisme tout en créant plus de logements de plus d'une chambre, c'est-à-dire capables d'accueillir des familles, conformément à la volonté régionale et communale ;

Considérant également l'ampleur des démolitions projetées, que les interventions sur la structure d'origine de l'immeuble sont conséquentes et s'apparentent à du façadisme (démolitions importantes des murs porteurs, reconstruction de planchers et de l'entièreté de la toiture...), qu'il y aurait lieu de ne pas systématiser ces interventions à chaque étage ;

Considérant que les lucarnes créées en versant avant sont conformes à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'elles améliorent les qualités d'habitabilité de l'immeuble mais qu'elles portent atteinte à la façade avant – plus précisément aux moulures de la frise et à la corniche – ce qui est regrettable ;

Considérant que les balustrades en ferronnerie, inspirées des balcons de l'immeuble situé au n°47 du Parvis de Saint-Gilles réalisé la même année par l'architecte Josse Van Krieking (auteur de l'immeuble concerné par la présente demande) et proposées en remplacement des actuelles balustrades rectilignes, s'intègrent harmonieusement à la façade néoclassique et en permettent une revalorisation bienvenue ;

Considérant que le remplacement, aux étages, des châssis en façade avant par des châssis en bois peints en blanc présentant un dessin précis respectant le caractère d'époque du bâtiment et contribuant à le mettre en valeur, est bienvenu ;

Considérant qu'en situation existante, les menuiseries des commerces et de la porte d'entrée des logements ne correspondent pas à la situation de droit représentée en élévation du PU1905-321 mais qu'elles ne font pas partie de l'objet de la présente demande ;

Considérant que l'élévation projetée renseigne un parement en cimentage de ton blanc au rez-de-chaussée contrastant avec le cimentage de ton « beige-sable » des niveaux supérieurs, qu'il serait opportun de profiter du nettoyage et de la restauration de la façade (renseignés dans la note explicative) pour harmoniser la teinte du parement du rez-de-chaussée à celle des étages ;



Considérant que la note explicative renseigne que les corniches au-dessus des vitrines figurées sur l'élévation du permis d'origine n'existent plus depuis les années 1960 ;

Considérant que le placement d'une enseigne parallèle à la façade au n°168 (commerce n°1) a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU2017-169) octroyé et notifié le 02/08/2018 ;

Considérant que la surface prévue pour l'enseigne du commerce n°1 et représentée en élévation de la présente demande, diffère de la dernière situation légale en ce que ladite surface dépasse l'alignement avec la vitrine renseignée au PU2017-169 ;

Considérant que la surface pour l'enseigne du commerce n°2 déroge à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses et que la surface pour l'enseigne du commerce n°3 déroge à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses et à l'article 36 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en l'absence de visuels des enseignes projetées pour les trois commerces, leur placement devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;

Considérant que l'élévation des conduits de chaudière au-dessus du toit n'est pas renseignée, que celles-ci doivent satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion de ce qui précède qu'il y aurait lieu de revoir le projet en supprimant la rehausse de toiture, en revoyant l'expression des lucarnes, en limitant les démolitions et en prévoyant une mixité plus importante dans les typologies des logements permettant de limiter ou de compenser les dérogations aux normes d'habitabilité ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 06/12/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination de l'entresol de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- aménager 2 logements par étage de l'entresol au 1er étage, 1 logement au 2e étage, 1 duplex au 2e et 3e étage et 1 duplex au 3e étage et sous les combles ;
- régulariser les travaux de fondation et de caves ;
- ouvrir des trémies d'escalier et en combler d'autres ;
- supprimer des murs porteurs ;
- ouvrir et agrandir des baies ;
- placer une cage d'ascenseur ;
- régulariser la couverture des cours ;
- étendre le volume en profondeur sur 3 étages le long de la limite mitoyenne au n°166 ;
- rehausser le volume de la cage d'escalier ;
- ajouter un volume aligné en profondeur à la cage d'escalier pour installer un ascenseur ;
- créer une lucarne et une terrasse tropézienne en versant avant ;
- isoler la façade arrière ;
- modifier les châssis et les gardes corps en s'inspirant de la situation d'origine ;
- remplacer les portes d'entrée de 2 commerces et des logements ;
- régulariser la suppression d'une partie des linteaux ornés aux étages ;
- régulariser la suppression des corniches en bois des vitrines ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 ;

Considérant que le projet est soumis aux charges d'urbanisme en vertu de l'article 100 du CoBAT et de l'AG du 26/09/2013 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/03/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet modifié tient compte des remarques de l'avis de la commission de concertation du 30/04/2025 concernant la nécessité de veiller à ne pas enclaver outre mesure l'angle de l'îlot densément bâti où se situe la présente demande et de compenser l'imperméabilisation complète de la parcelle au moyen de dispositifs adéquats à la gestion des eaux pluviales ;

Considérant en effet qu'une note spécifique à la gestion intégrée des eaux de pluie et décrivant les axes d'action les plus pertinents déterminés en concertation avec le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement a été fournie, que les axes retenus sont les suivants :



- créer des toitures vertes extensives d'une épaisseur de 6 à 10cm sur une superficie de 35m² – soit 17,07% de la superficie totale de la parcelle – permettant de retenir 8,03% des eaux de pluies pour un facteur de ruissellement de 0,50 ;
- cuveler la cave en fond de parcelle, d'une surface de 6.2m² et d'une hauteur disponible d'environ 2m pour créer un bassin d'orage (citerne de rétention) d'un volume total de 12,40m³, raccordé à l'égout public avec une évacuation des eaux pluviales à débit régulé (les calculs étant basés sur une précipitation de 60mm pendant 4h sur la superficie de toiture de 205m², soit 12,30m³ lors d'un épisode de pluie centennale) ;

Considérant que ces mesures sont acceptables, particulièrement en regard des arguments avancés dans la même note spécifique pour démontrer la difficile mise en œuvre de toitures vertes intensives et le faible gain écologique de l'alimentation de WC par une citerne de récupération des eaux pluviales ;

Considérant donc que la couverture des cours dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est rendue acceptable par la stratégie de gestion des eaux pluviales proposée et parce qu'elle n'enclave ni ne réduit l'ensoleillement des parcelles voisines ;

Considérant en cohérence avec l'avis de la commission de concertation du 30/04/2024 que les dérogations au même article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme engendrées par la nouvelle cage d'ascenseur et l'isolation de la façade arrière sont également acceptables et que la suppression des volumes suspendus irrégulièrement en façade arrière est bienvenue ;

Considérant que la majeure partie du versant arrière de la toiture existante (permettant aux locaux habitables des n°135-139 de la rue Defacqz de bénéficier d'un éclairage naturel direct) est conservée, qu'à l'arrière de l'immeuble la rehausse se réduit désormais à deux profils obliques à partir des volumes de l'ascenseur et de la cage d'escalier exhauscée ;

Considérant que les dérogations à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'impliquent la création du volume de l'ascenseur et la rehausse de la cage d'escalier sont rendues acceptables en raison de leur importante réduction par rapport au projet initial ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de corriger la vue en plan des toitures des cages d'ascenseur et d'escalier pour qu'elles correspondent à la coupe B-B et à l'élévation arrière ;

Considérant que l'extension du volume en profondeur sur 3 étages le long de la limite mitoyenne au n°166 s'aligne au plan d'origine de la façade arrière et ne porte donc pas atteinte à l'intérieur de l'îlot, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que les lucarnes du projet initial portant atteinte aux moulures de la frise et à la corniche en façade avant ont été remplacées par des fenêtres de toiture qui ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant toutefois que la lucarne en versant avant déroge à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci présente une hauteur et une largeur non négligeable et une composition générale ne s'accordant pas avec le reste de la bâtisse, que le positionnement de la parcelle proche d'un angle la rend visible depuis l'espace public ;

Considérant de plus la multiplication des vocabulaires proposés pour la toiture : fenêtres de toiture, lucarne, terrasse creusée dans le versant, perturbant la cohérence de l'ensemble ;

Considérant que la création d'une terrasse tropézienne dans le versant avant est quant à elle peu visible depuis l'espace public et est envisageable afin d'offrir un espace extérieur qualitatif à un logement de plusieurs chambres ;

Considérant que le projet modifié conserve la majeure partie de la structure d'origine et répond ainsi aux réserves soulevées dans l'avis de la commission de concertation du 30/04/2024 ;

Considérant que le nombre de logements prévus a été réduit à 7, que 5 d'entre eux disposent de deux chambres ou plus et permettent donc d'accueillir des familles avec enfants conformément à la volonté régionale et communale ;

Considérant que les escaliers privatifs droits du projet initial (permettant d'accéder aux parties souterraines des commerces) sont remplacés par des escaliers en colimaçon dans le présent projet, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'aménagement d'une partie des cours couvertes au rez-de-chaussée (anciennement utilisée comme local de stock et WC par le commerce n°3) en local vélos à destination des logements est toujours bienvenu, tout comme le déplacement du local de stock et du WC au sous-sol, en liaison directe avec les espaces de vente du commerce n°3 ;



Considérant que la création d'un bassin d'orage devrait contribuer à prévenir l'inondation des caves qui avait fait l'objet d'une remarque dans l'avis de la commission de concertation du 30/04/2024 ;

Considérant que la division du 1^{er} étage (ancien étage d'entresol des commerces) en deux logements est conservée, que par rapport au projet initial, seules demeurent une dérogation à l'article 3 (surfaces minimales) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, respectivement pour l'aménagement de la chambre du premier logement en façade arrière, à côté de la cage d'ascenseur et pour le séjour en façade avant du deuxième logement ;

Considérant que la surface de la chambre du premier logement est réduite en raison du débordement d'un des angles de la cage d'ascenseur et de la largeur de 120cm du hall ;

Considérant que cet aménagement résulte de la conservation d'un mur porteur d'origine d'une part et de la volonté d'aligner le volume de la cage d'ascenseur à celui de la cage d'escalier afin de ne pas porter davantage atteinte à l'intérieur de l'îlot d'autre part ;

Considérant que bien que cet aménagement dérogatoire soit répété à 3 étages, il est difficile de le modifier précisément en raison de ces exigences et contraintes, ce qui le rend acceptable ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour du 2^e logement du 1^{er} étage est justifiée par la volonté du demandeur de conserver les alignements en façade avant et le fait que ce niveau bénéficie d'une moindre hauteur sous plafond en comparaison avec les étages supérieurs (260cm au lieu de 335cm), de sorte qu'il n'y a pas la marge de manœuvre nécessaire pour augmenter la hauteur des ouvertures et se conformer audit article ;

Considérant une nouvelle fois qu'en raison des contraintes difficilement contournables décrites ci-avant, la dérogation est rendue acceptable ;

Considérant que le 4^e étage comporte 3 dérogations à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme car 2 salles de douche et 1 WC comportent des zones d'une hauteur libre inférieure à 2m20, que ces zones sont cependant très restreintes et que les pièces ont été aménagées pour qu'elles restent commodes malgré tout, que les dérogations sont donc acceptables ;

Considérant que les travaux structurels et les aménagements non discutés ci-avant ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la note explicative renseigne que les corniches au-dessus des vitrines figurées sur l'élévation du permis d'origine n'existent plus depuis les années 1960, ce qui est regrettable ;

Considérant que les zones enduites prévues à leur endroit permettront de poser plus aisément des enseignes contemporaines, aux couleurs, tailles et dessins variés et pourront ainsi répondre aux besoins des futurs commerçants ;

Considérant toutefois que la teinte de ces zones enduites n'est pas précisée, qu'une teinte gris clair s'accorderait bien avec la pierre bleue et permettrait de parfaire l'encadrement des vitrines au rez-de-chaussée ;

Considérant que la suppression d'une partie des linteaux ornés aux étages semble plus récente, que la façade du bâtiment gagnerait à retrouver sa richesse et son unité d'antan par la réfection de ces décors en relief ;

Considérant que le remplacement, aux étages, des châssis en façade avant par des châssis en bois peints en blanc présentant un dessin précis respectant le caractère d'époque du bâtiment et contribuant à le mettre en valeur, est bienvenu ;

Considérant qu'en situation existante, les menuiseries des commerces et de la porte d'entrée des logements ne correspondent pas à ceux représentés en élévation du PU1905-321 (situation de droit), que toutefois elles en respectent les caractéristiques d'origine et s'accordent de manière satisfaisante au reste de l'immeuble, que leur régularisation est dès lors acceptable ;

Considérant que les balustrades en ferronnerie, inspirées des balcons de l'immeuble situé au n°47 du Parvis de Saint-Gilles réalisé la même année par l'architecte Josse Van Kriekinghe (auteur de l'immeuble concerné par la présente demande) et proposées en remplacement des actuelles balustrades rectilignes, s'intègrent harmonieusement à la façade néoclassique et en permettent une revalorisation bienvenue ;

Considérant qu'une même teinte « beige-sable » est prévue pour les autres parties de la façade au rez-de-chaussée et aux étages, ce qui répond de manière satisfaisante à la remarque de la commission de concertation du 30/04/2024 ;

Considérant qu'il y aura lieu de conserver le dessin en joints creux du revêtement de l'entièreté de la façade lors de sa restauration ;



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 lucarne en versant avant et revoir les aménagements de l'étage inférieur en conséquence ;
- corriger la vue en plan des toitures des cages d'ascenseur et d'escalier pour qu'elles correspondent à la coupe B-B et à l'élévation arrière ;
- prévoir une teinte gris-clair en accord avec celle de la pierre bleue pour les zones enduites prévues pour les futures enseignes des commerces ;
- rétablir les linteaux ornés au haut de toutes les baies des étages de la façade avant ;
- conserver le dessin en joints creux du revêtement de l'entièreté de la façade lors de sa restauration ;
- 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).

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

Administration communale			Urban. Brussels - Direction de l'Urbanisme
Catherine MORENVILLE	Christophe DE BLIECK	Sarah FRERE	Margaux MARQUEZY
Urban.brussels - Direction du Patrimoine Culturel	Bruxelles Mobilité	Bruxelles Environnement	Perspective
Catherine DE GREEF		Denis MOENECLAAY	



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-28** : modifier le volume, les aménagements intérieurs et ceux de la zone de cours et jardins et régulariser une sortie de chaudière / het wijzigen van het volume, van de binneninrichtingen en van de aanleg van de zone van koeren en tuinen en het regulariseren van een keteluitlaat

Rue de Tamines 16

Demandeur / Aanvrager : Madame Béatrice Baudaux
N° dossier : PU2025-28 / 13/AFD/1971897

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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 :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
- dérogation à l'art.8 du titre II du RRU (WC)

Règlement communal sur les bâtisses

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3^e étage, grenier sous les combles et caves en sous-sol ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume, les aménagements intérieurs et ceux de la zone de cours et jardins et régulariser une sortie de chaudière ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 ;



Considérant que la régularisation de l'annexe au rez-de-chaussée, conforme au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, est acceptable sur le principe en ce qu'elle permet l'aménagement d'une cuisine et d'une salle de bain plus confortables pour le logement sans porter atteinte à la qualité des pièces de vie ;

Considérant toutefois que le WC qui y est aménagé déroge à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme car il donne sur la cuisine sans en être séparé d'un sas de 2 portes, que la proposition de remplacer ces portes par des rideaux n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de se conformer audit article ;

Considérant que la cuisine aménagée en lieu et place de l'ancienne salle de bain, dispose d'une hauteur sous plafond de 2m37, ce qui déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette faible hauteur est toutefois compensée par le caractère ouvert de cette pièce donnant sur la salle à manger d'une hauteur libre de 3m60, que la dérogation est ainsi rendue acceptable ;

Considérant donc que le travail structurel consistant à agrandir la baie entre la cuisine et la salle à manger est justifié ;

Considérant que la zone de cours et jardins déroge à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne présente pas 50% de pleine terre plantée, que la demanderesse justifie la pose de gravier sur une majeure partie de la zone de cour et jardin par un ensoleillement jugé trop faible (en raison de hauts murs de clôture et mitoyens) pour y permettre la plantation d'un gazon de qualité ;

Considérant que le jardin dispose de dimensions généreuses et d'un dégagement permettant la réalisation de plus de pleine terre plantée, que des plantes d'ombres peuvent être envisagées (https://reseaunature.natagora.be/fileadmin/Projet_Reseau_Nature/Fiches_JNat/JNat_Plantes_ombre) ;

Considérant que l'évacuation de chaudière horizontale au haut du rez-de-chaussée déroge 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, qu'il y a donc lieu de se conformer audit article ;

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

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

- se conformer à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC du rez-de-chaussée jouxtant la cuisine ;
- se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la (les) chaudière(s) et son (leurs) évacuation(s) ;
- se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins ;

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 II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-244** : modifier un châssis et deux fenêtres de toiture / het wijzigen van een raamwerk en van twee dakramen
Avenue Ducpétiaux 58

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stefan Manev
 N° dossier : PU2024-244 / 13/AFD/1966934

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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

Zone de protection : Maison Art Nouveau sise Avenue Ducpétiaux 47 ;

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

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

DEROGATIONS :

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

- Article 15 (généralités)
- Article 19 (fenêtres et portes fenêtres)
- Article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis avenue Ducpétiaux 47 ;

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-228) visant à modifier le volume arrière et construire des terrasses, rehausser la toiture et effectuer des travaux structurels, que ce permis a été notifié en date du 28/02/2022 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : les fenêtres de toiture n'ont pas été placées conformément aux plans délivrés et le châssis de la petite lucarne du toit mansard présentait une imposte non conforme ;

Considérant que la présente demande vise à modifier un châssis et deux fenêtres de toiture et plus précisément :

- Régulariser le nouvel emplacement des deux fenêtres de toiture ;
- Régulariser l'imposte de la petite lucarne ;



Considérant que l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 13/03/2025 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que les modifications apportées aux ouvertures n'impactent pas l'habitabilité du logement (superficie nette éclairante acceptable pour la chambre du 2^{ème} étage, droite) ;

Considérant que malgré les dérogations aux articles 15 et 19 au Règlement communal d'urbanisme zoné RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville », l'imposte de la petite lucarne est alignée à celle de la grande et que la façade garde une certaine cohérence ;

Considérant que les fenêtres de toiture sont visibles depuis la perspective créée par la rue d'Albanie ;

Considérant qu'hormis dans cette situation le placement des fenêtres de toiture ne porte que peu atteinte aux alignements de façade, et que le demandeur précise en note explicative que ce placement est dû à des contraintes techniques ;

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

Les dérogations aux articles 15, 19 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-4** : modifier le volume et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van de volume en het uitvoeren van structurele werken
Parvis Saint-Gilles 49A

Demandeur / Aanvrager : Madame Patricia Lenaerts
 N° dossier : PU2025-4 / 13/AFD/1968678

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025, 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 : parvis Saint-Gilles 0 (Eglise Saint-Gilles) et parvis Saint-Gilles 11 (ensemble d'immeubles dont la brasserie Verschueren)

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

- Article 4 : profondeur de la construction ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection des biens classés sis parvis Saint-Gilles 0 (Eglise Saint-Gilles) et parvis Saint-Gilles 11 (ensemble d'immeubles dont la brasserie Verschueren) ;

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

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Couvrir la cour ;
- Modifier le refend arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 ;

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

Considérant que le bien est situé proche d'un angle d'îlot, que la courette arrière n'offre des dimensions que très restreintes et est fortement enclavée ;

Considérant également que le maintien d'un espace extérieur attenant au commerce est susceptible d'engendrer des nuisances sonores au sein de l'intérieur de l'îlot, que sa couverture est dès lors acceptable ;

Considérant que la modification de l'ancienne façade arrière ne pose pas de problème particulier ;



Considérant qu'il serait bienvenu de vérifier si une citerne de récupération des eaux pluviales est encore sur place ou d'envisager le placement d'une nouvelle et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant que le reportage photo laisse apercevoir le placement de la motorisation d'une hotte non domestique en dehors du volume bâti sur la couverture de la cour en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et un conduit d'évacuation en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que ces dispositifs ne font pas l'objet de la présente demande et devront être régularisés dans les plus brefs délais ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, sous réserve de l'absence d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente.

Les dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-20** : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade de la maison unifamiliale / het wijzigen van het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel van de eengezinswoning

Rue d'Andenne 15

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Sébastien Rensonnet
N° dossier : PU2023-20 / 13/AFD/1870187

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
dérogação à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
dérogação à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogação au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses :

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier une annexe, le volume et la façade avant avec réalisation de travaux structurels et aménager une terrasse ;

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



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

Considérant que le bien concerné par la demande se situe sur une parcelle particulièrement étroite (2 travées), qu'il bénéficie toutefois d'une profondeur généreuse ;

Considérant qu'en situation de fait, de nombreuses annexes ont été construites au rez-de-chaussée dans le but d'investir cette parcelle pour agrandir le logement, que toutefois ces annexes n'ont pas été réalisées dans les règles de l'art et participent plus à l'assombrissement des pièces de jour et à la densification de l'îlot qu'à une amélioration significative des normes d'habitabilité ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de la plupart des annexes construites sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, qu'une annexe construite sur toute la largeur du rez-de-chaussée est projetée dans la prolongation des pièces de vie pour y aménager un séjour et une salle à manger ;

Considérant que ce volume déroge fortement à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il dépasse les 2 constructions voisines, qu'il ne rencontre pas la volonté communale et régionale dès lors que cette intervention tend à densifier excessivement l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'aucune amélioration des qualités végétales de la parcelle n'est proposée afin de compenser cette augmentation volumétrique ;

Considérant que la construction de l'annexe nécessite une rehausse du mur mitoyen de droite, que celle-ci ne semble pas réalisée dans les règles de l'art (pas de rehausse de la maçonnerie, positionnement de la structure de la toiture sur le mur mitoyen) et est susceptible d'induire des problèmes d'étanchéité et d'évacuation des eaux pluviales ;

Considérant de plus que les pièces du rez-de-chaussée en situation de droit sont largement suffisantes pour accueillir un séjour, une salle à manger et une cuisine de taille suffisante pour un logement unifamilial de 4 chambres ;

Considérant que le séjour est dérogatoire à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que l'ajout d'une annexe supplémentaire participe à accentuer ce déficit d'éclairage notamment dans la pièce centrale (bibliothèque) ;

Considérant que plusieurs des cheminées ont été démolies et qu'il est prévu d'en démolir d'autres, que celles du 3ème étage sont maintenues selon les plans ainsi que celle de la pièce avant du 2ème étage, que certains manteaux de cheminées présentent des qualités patrimoniales qu'il y a lieu de préserver, notamment celle du séjour au rez-de-chaussée (cf. reportage photographique intérieur) ;

Considérant que la cloison entre le hall d'entrée et le séjour au rez-de-chaussée est abattue et reconstruite afin d'élargir le hall d'entrée et permettre d'entreposer des vélos, qu'au vu du reportage photographique, la pièce possède des moulures intéressantes à préserver et que le simple élargissement du couloir ne justifie pas la démolition de ces dernières ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité les modifications de la façade avant par rapport au dessin de la façade du permis d'urbanisme délivré le 01/06/1928 qui portait sur l'exhaussement de la maison et l'établissement d'un WC ;

Considérant que la façade n'a apparemment pas été réalisée conformément aux plans dudit permis, que le châssis de la rehausse présente une division et des proportions différentes et que la baie prévue dans le toit mansardé présente également des dimensions et des menuiseries qui ne correspondent pas à la dernière situation urbanistique légale ;

Considérant également qu'il semblerait que, hormis la porte d'entrée des logements, l'ensemble des menuiseries en bois aient été remplacées ;

Considérant que les menuiseries en place sont en bois de teinte naturelle, que l'épaisseur des montants des traverses des impostes est très importante et rompt l'harmonie architecturale de la façade ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 02/05/2024 ;



Considérant que la présente demande vise à modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade de la maison unifamiliale et plus précisément :

- Construire un volume d'annexe adjacent à l'annexe de gauche pour n'en former qu'une seule ;
- Modifier la nature du mur entre le vestibule et le séjour au rez-de-chaussée ;
- Modifier la baie arrière au 2^e étage ;
- Démolir les corps et manteaux de cheminée au rez-de-chaussée ;
- Modifier les châssis aux 2^e et 3^e étages
- Modifier la composition de la façade ;
- Modifier la ferronnerie de la baie au 2^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 ;

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

Considérant que cette nouvelle version du projet maintient l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'existence de la majorité de ce volume découle de la construction de diverses annexes infractionnelles et dérogoires à l'arrière de cette parcelle sans qu'une demande de permis d'urbanisme n'ait été sollicitée au préalable ;

Considérant que l'annexe projetée déroge à l'article 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède en profondeur la construction voisine la moins profonde (>3m), que les vues aériennes du bien attestent de cette profondeur excessive au regard des constructions environnantes et que la proportion bâtie au sein de la parcelle réduit fortement la taille du jardin ;

Considérant de plus que l'ajout de ce volume crée une 4^e pièce en enfilade au niveau du rez-de-chaussée nuisant à l'éclairage naturel des pièces centrales, que l'importante dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en témoigne ;

Considérant que bien que le projet projette la végétalisation des toitures plates de ce volume, ces dispositifs ne permettent pas de compenser la densification excessive de la parcelle ;

Considérant, à titre informatif, que le bâtiment disposait déjà d'une annexe (PU 1928), que cette dernière constitue aujourd'hui la 3^e pièce de l'enfilade, que jusque-là cette profondeur restait raisonnable au vu de la configuration des espaces du rez-de-chaussée et que sa fonction présentait un caractère accessoire au logement (véranda) ;

Considérant que les pièces du rez-de-chaussée en situation de droit sont largement suffisantes pour accueillir un séjour, une salle à manger et une cuisine de taille suffisante pour un logement unifamilial de 4 chambres ;

Considérant que la construction du nouveau volume nécessite la rehausse du mur mitoyen au regard de la propriété voisine de droite, que cet acte engendre à nouveau une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en raison de sa profondeur également excessive (>3m), qu'une telle configuration ne peut être permise car l'augmentation du gabarit de ce mur vient accentuer la densification de la parcelle par rapport aux parcelles adjacentes ;

Considérant que la note explicative fournie à l'appui de la demande précise que la zone de cours et jardins sera conforme à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de représenter les zones de pleine terre sur les plans afin de s'en assurer ;

Considérant que la démolition des corps de cheminée sur l'ensemble du rez-de-chaussée est regrettable mais le projet prévoit de maintenir les cheminées et leurs manteaux aux étages ;

Considérant que la démolition de la cloison entre le hall d'entrée et le séjour au rez-de-chaussée est toujours prévue, qu'aucune information n'est fournie quant au respect des moulures au plafond de la pièce et que leur suppression serait également regrettable ;

Considérant que les remarques reprises dans le précédent avis de la commission de concertation relatives à la façade et ses menuiseries restent d'actualité, que les propositions des montants et traverses des fenêtres restent trop importants pour garantir une harmonie au niveau de la façade avant ;

Considérant également que les photographies fournies montrent l'importante dégradation des ferronneries de la baie du sous-sol en façade avant et que cette dernière doit être rétablie en respect de ses caractéristiques d'origine ;



Considérant accessoirement qu'un conduit d'évacuation débouche au niveau de la toiture plate de la cuisine, qu'aucune information quant à ce dispositif n'est fournie et qu'il n'est visible que dans un seul plan, que ce dernier constitue une dérogation à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant dès lors qu'au vu des points précités dans cet avis, le projet ne rencontre toujours pas le bon aménagement des lieux ;

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



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-105** : diviser la maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het verdelen van de eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van een terras

Avenue du Mont Kemmel 22

Demandeur / Aanvrager : Madame Caroline Poirier

N° dossier : PU2024-105 / 13/AFD/1945946

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 du patrimoine architectural ;

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à diviser la maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- aménager un duplex de 3 chambres au rez-de-chaussée et au 1er étage ;
- aménager un triplex de 3 chambres du 2e étage aux combles avec bureau et WC à l'entresol ;
- construire une lucarne en versant avant des combles ;
- isoler la toiture, la façade arrière, les murs mitoyens et les pignons latéraux par l'extérieur ;
- créer une trémie d'escalier, élargir et ouvrir des baies ;



- aménager une terrasse accessible depuis le 2e étage sur la toiture plate de l'annexe ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 22/10/2024 libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/09/2024 (favorable à condition notamment de monter la porte d'accès du triplex à un niveau supérieur ou de trouver une autre solution afin de supprimer le caractère quadruplex du logement supérieur) ;

Considérant que la note explicative renseigne qu'en situation existante, le bâtiment est divisé en 3 unités de logements depuis au moins 1986 (un appartement d'une chambre au rez-de-chaussée, un appartement d'une chambre au 1er étage et un duplex de deux chambres aux 2e et 3e étages) ;

Considérant que la proposition de diviser la maison en deux grands logements comportant chacun 3 chambres rencontre sur le principe la volonté régionale et communale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que l'immeuble dispose d'un sous-sol dans lequel 2 grandes caves sont allouées par logement, qu'un local à poubelles et un local d'entretien communs ainsi qu'un accès aux compteurs y sont également prévus, que ces aménagements sont bienvenus ;

*Considérant qu'au rez-de-chaussée, un local à vélos et poussettes est accessible depuis le hall d'entrée ;
Considérant toutefois que ce local sert aussi d'accès au jardin et au garage sis Rue Garibaldi 89 via l'annexe et la terrasse du logement inférieur et que les fenêtres du local vélo et de l'annexe donnent directement sur ladite terrasse, que cet aménagement ne garantit pas l'intimité du logement inférieur ;*

Considérant également que les actes et travaux envisagés dans le cadre de l'aménagement du logement inférieur portent atteinte à la configuration d'une partie des pièces d'origine ainsi qu'à certains éléments de décor intérieur et que les aménagements projetés pour le logement supérieur engendrent plusieurs dérogations au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que l'ouverture d'une trémie d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, le long du mur mitoyen de la pièce centrale, a pour conséquence de supprimer une partie des moulures existantes au plafond à haute valeur patrimoniale, qu'il est possible et souhaitable de décaler l'escalier tout en maintenant les moulures dans leur ensemble ;

Considérant que le remplissage des grandes baies cintrées et arrondies qui rythment l'enfilade du 1er étage par des cloisons opaques et massives altère fortement son caractère traversant et que les cloisons placées afin d'aménager une 2e salle de bain et une 3e chambre, bien que ne s'élevant pas jusqu'aux plafonds pour en préserver les moulures, portent atteinte à la configuration d'origine des pièces ;

Considérant par conséquent que le 1er étage se prête difficilement à un programme de 3 chambres indépendantes et de deux salles de bains, que l'aménagement de deux chambres avec salle de bains à l'avant et à l'arrière, séparées de la pièce centrale par des menuiseries laissant passer la lumière, permettrait de réaliser un logement familial tout en conservant les qualités spatiales, le caractère traversant et les décors de cet étage ;

Considérant que la pièce d'entresol, aménagée en bureau pour le logement supérieur, déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation pour la hauteur sous plafond est minime (hauteur libre de 2m49) et celle pour l'éclairage relativement faible, que l'habitabilité du local ne s'en voit pas affectée ;

Considérant que les locaux de WC entre le rez-de-chaussée et le 1er étage et entre le 1er étage et le 2e étage ont été légèrement modifiés par rapport aux plans approuvés par le Collège en 1908, qu'ils dérogent à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'une modification des cloisons permettrait de garantir les dimensions minimales requises ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe et accessible depuis le 2e étage déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen des deux constructions voisines ;

Considérant toutefois que cette terrasse améliore l'habitabilité du logement familial en le dotant d'un espace de séjour extérieur ;



Considérant en outre que ses dimensions, matérialisées par un garde-corps rendant le reste de la toiture végétalisée inaccessible, maintiennent une distance de 1m90 par rapport aux deux limites mitoyennes ainsi qu'un retrait de 1m par rapport à l'extrémité de l'annexe, ce qui tend à réduire les nuisances potentielles envers le voisinage ;

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

Considérant que les deux chambres ainsi qu'une partie de la salle de bain au 3e étage dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisque la hauteur libre maximale des chambres est de 2m40 et que la salle de bain ne présente pas une hauteur sous plafond d'au moins 2m20 sous la toiture ;

Considérant que cette dérogation porte atteinte à l'habitabilité des chambres ;

Considérant toutefois que la salle de bain est spacieuse et a été aménagée de manière à être utilisée principalement sous une hauteur supérieure à 2m20, ce qui rend la dérogation audit article acceptable ;

Considérant que la chambre sous les combles, augmentée d'une nouvelle lucarne ne présentant pas une hauteur sous plafond d'au moins 2m50, déroge également à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, tout comme la partie de la salle de douche qui ne présente pas une hauteur libre d'au moins 2m20 ;

Considérant de plus que la lucarne induit une dérogation importante à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme dès lors que le bâtiment concerné est déjà plus haut que les deux bâtiments mitoyens, que cette construction supplémentaire n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de la supprimer et de supprimer le plancher des combles ou de le rehausser afin de retrouver une hauteur sous plafond confortable pour les 2 chambres du 3e étage ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la toiture, de la façade arrière, des murs mitoyens et des pignons latéraux déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en raison des dépassements des profils mitoyens des constructions voisines que ces actes induisent, que toutefois ces dépassements sont minimes et que la performance énergétique du bâtiment en est améliorée, que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de renseigner les matériaux de revêtement des pignons latéraux visibles depuis l'espace public, qu'ils devront être conformes à l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de placer une citerne de récupération des eaux pluviales ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que, bien que la division en deux unités est envisageable sur le principe, le programme projeté nécessite d'être légèrement revu à la baisse afin de répondre au bon aménagement des lieux et de respecter la configuration de la bâtisse et ses éléments de décor intérieur ;

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

- supprimer la lucarne et se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres du 3e étage ;
- revoir la configuration de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage afin de ne pas porter atteinte au plafond mouluré du rez-de-chaussée ;
- ne pas ajouter de cloisonnements par rapport à la situation d'origine des pièces avant au 1er étage ;
- préciser le matériau du revêtement des pignons latéraux, en conformité avec l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;
- revoir l'accès au garage afin d'intimiser le logement inférieur ;
- se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les WC des entresols ;
- préserver et maintenir apparents les éléments de décor intérieurs à tous les étages ;

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 22/10/2024, que ce dernier ne répondait 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 diviser la maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- cloisonner la chambre avant du 1^{er} étage contrairement à la condition de l'avis de la commission de concertation du 22/10/2024 ;
- créer une trémie d'escalier ;
- élargir des baies ;



- supprimer un mur porteur ;
- supprimer des planchers ;
- isoler la toiture ;
- isoler la façade arrière ;
- aménager une terrasse au 2^e étage ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/09/2024 (défavorable car le logement supérieur est à considérer comme un quadruplex et que les quadruplex ne sont pas autorisés d'un point de vue de l'évacuation) reste valable pour le projet modifié ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 ;

Considérant que la demanderesse précise les raisons de sa volonté d'aménager deux logements familiaux de 3 chambres au sein du bâtiment en rappelant que le projet est porté par deux familles de deux enfants qui souhaitent offrir un espace personnel à chacun afin de garantir une certaine intimité et un cadre de vie équilibré pour tous ;

Considérant qu'à cet effet, le projet modifié propose de répondre aux conditions émises par la Commission de concertation dans son avis du 22/10/2024 par les actes et travaux suivants :

- prévoir un châssis fixe translucide (c.-à-d. non transparent) pour la fenêtre du local vélo qui donne sur la terrasse du logement inférieur ;
- repenser le balancement de l'escalier privatif du logement inférieur et éloigner sa trémie des moulures du plafond de la pièce centrale du rez-de-chaussée afin de ne pas y porter atteinte ;
- réduire l'emprise du bloc sanitaire de la pièce centrale du 1^{er} étage afin de rendre plus intelligible la lecture des moulures au plafond et des pièces en enfilade ;
- dans le but de préserver les décors ainsi que le caractère traversant du 1^{er} étage, repenser le cloisonnement des pièces avant du 1^{er} étage en disposant de manière réversible un châssis vitré, fixé aux murs attenants en-dessous de la naissance des moulures et surmonté d'une imposte en plâtre d'une épaisseur de 8cm qui épouse leur profil ;
- agrandir les WC des entresols qui sont désormais conformes à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- déplacer la porte d'entrée du logement supérieur au palier du 1^{er} étage ;
- démonter une partie du plancher du dernier étage afin de réduire la superficie des zones du 3^e étage qui présentent une hauteur sous plafond de 2m40, cette décision étant prise en raison de contraintes constructives ;
- supprimer la lucarne et conserver le gabarit de la toiture tout en aménageant une troisième chambre sous les combles, conforme aux normes d'habitabilité du Règlement régional d'urbanisme ;
- recouvrir les pignons isolés d'un enduit de teinte claire identique à celui des façades avant et arrière ;

Considérant que la note explicative du projet modifié précise que le garage est implanté sur une parcelle distincte de l'objet de la demande, qu'il est actuellement mis en location, que son accès indépendant se situe le long de la rue Garibaldi et que la porte donnant sur le jardin est condamnée ;

Considérant qu'il est précisé que l'escalier qui dessert ce garage depuis le jardin est toutefois conservé afin d'éviter toute intervention irréversible, notamment au cas où les propriétaires du logement inférieur décideraient d'utiliser le garage dans le futur ;

Considérant que ces mesures garantissent de manière satisfaisante l'intimité du logement inférieur, tout comme l'accès privé à la terrasse du logement inférieur à partir du local à vélos commun et l'emploi de verre translucide pour la fenêtre de ce local ;

Considérant que le nouvel escalier privatif du logement inférieur, la réduction de l'emprise du bloc sanitaire de la pièce centrale du 1^{er} étage, l'agrandissement des WC des entresols, la suppression de la lucarne et le revêtement des pignons isolés d'un enduit identique à celui des façades avant et arrière répondent de manière satisfaisante aux conditions émises par la Commission de concertation dans son avis du 22/10/2024 ;

Considérant le caractère plus ponctuel, léger et réversible de l'intervention sur les moulures de la pièce avant du 1^{er} étage par la création d'une cloison vitrée en lieu et place des cloisons pleines initialement prévues ;

Considérant toutefois que ce dispositif porte atteinte à la spatialité de la pièce (cheminée décentrée, proportions...) et qu'il y aurait lieu de limiter l'impact de la cloison vitrée en la déplaçant dans la baie d'origine et prévoyant un sas vitré de la taille la plus réduite possible pour l'accès à la petite chambre ;

Considérant que le déplacement de la porte d'entrée du logement supérieur d'une seule volée ne permet pas d'en supprimer le caractère « quadruplex », qu'il y a lieu de la remonter au niveau du 2^e étage afin de s'y conformer ;

Considérant qu'à la suite de la suppression d'une partie des planchers du niveau supérieur, seul un tiers de la superficie des chambres du 3^e étage est dérogoire à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement



régional d'urbanisme, que cette dérogation est relativement faible (hauteur sous plafond de 2m40 au lieu des 2m50 réglementaires) et est compensée par la nouvelle grande hauteur sous combles des chambres, ce qui la rend acceptable ;

Considérant en cohérence avec l'avis de la Commission de concertation du 22/10/2024 que :

- l'aménagement de la pièce du premier entresol en bureau est acceptable en dépit des légères dérogations aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- que la terrasse accessible depuis le 2^e étage et dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est acceptable puisqu'elle améliore l'habitabilité du logement familial supérieur et que ses dimensions, matérialisées par un garde-corps et la végétalisation du reste de la toiture plate rendue ainsi inaccessible, garantissent une réduction satisfaisante des nuisances potentielles envers le voisinage ;
- que la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme qui affecte la salle de bain du 3^e étage est acceptable en raison de ses dimensions et de son aménagement commodes ;
- l'isolation par l'extérieur de la toiture, de la façade arrière, des murs mitoyens et des pignons latéraux permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment et est à ce titre bienvenue en dépit des légères dérogations à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme que cet acte entraîne ;

Considérant que les demandeurs précisent en séance qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est présente sur place et est utilisée pour l'arrosage du jardin, qu'il serait bienvenu de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant que les évacuations de chaudières sont conformes 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, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme et sous réserve d'un avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à condition de :

- se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 24/09/2024 pour l'emplacement de la porte d'entrée du logement supérieur ;
- limiter l'impact de la cloison vitrée de la pièce avant du 1^{er} étage en la déplaçant dans la baie d'origine et prévoyant un sas vitré de la taille la plus réduite possible pour l'accès à la petite chambre ;
- 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 (formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

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



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2024-19** : Installer des signalétiques directionnelles et de localisation tels que panneaux d'informations, totems, poteaux et marquage au sol sur la voie publique dans le cadre de la phase pilote des mobility hubs / Plaatsen van richting- en locatieborden zoals informatiepanelen, totems, palen en wegmarkeringen op de openbare weg als onderdeel van de proeffase van mobiliteitshubs.

Avenue de la Porte de Hal

Demandeur / Aanvrager : Service Public Régional de Bruxelles (SPRB) (M. Vanoerbeek)
N° dossier : FD2024-19 / 13/PFD/1963638

EXPOSE DU DOSSIER

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que les biens concernés se trouvent en réseau viaire, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ; que les dispositifs prévus avenues de la Porte de Hal et Henri Jaspar se trouvent en espace structurant ;

Considérant que les dispositifs se situent en voirie régionale (avenues de la Porte de Hal et Henri Jaspar) et en voirie communale (Place Loix) ;

Considérant que les dispositifs sont situés en zone interdite à la publicité du Titre VI du RRU ;

Considérant que la Place Loix se situe en zone de protection de l'Ancienne maison et atelier du peintre Hennebicq ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que la demande vise à Installer des signalétiques directionnelles et de localisation tels que panneaux d'informations, totems, poteaux et marquage au sol sur la voie publique dans le cadre de la phase pilote des mobility hubs ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'article 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)* » ;

Vu l'avis défavorable de la CRMS (réf. *SGL70013_739_PU*), émis en sa séance du 12/03/2025 ;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que le Mobihub est un pôle de mobilité conçu pour connecter différents modes de transport, publics ou partagés au sein d'un quartier ;

Considérant que, grâce à des supports d'information physiques et numériques, les Mobihubs fournissent des informations accessibles, telles que les horaires, l'utilisation des modes de transport et des renseignements sur les environs, pour une mobilité fluide et efficace ;

Considérant que les Mobihubs prévus dans le projet se composent des éléments suivants :

- Marquage au sol directionnel
- Signalétique directionnelle
- Panneau d'information

Considérant que la signalétique directionnelle est apposée sur un support en aluminium de 3,3 m de hauteur ;

Considérant que le panneau d'information est constitué d'un cadre d'une hauteur totale de 2,50 m, ancré à environ 30 cm dans le sol pour une bonne stabilité ; que le cadre est constitué de tubes rectangulaires d'un diamètre de 30x60 mm ;



Avis majoritaire d'Urban. Brussels - Direction de l'Urbanisme et de Bruxelles Environnement

Considérant que les dispositifs proposés sont associés à de la publicité non-commerciale pour promouvoir la multimodalité via un service gratuit (application Floya) ;

Considérant que les dispositifs publicitaires sont situés en zone interdite du Titre VI du RRU ; que l'article 4 §1 1° stipule clairement que la publicité est interdite dans cette zone ;

Considérant que, dès lors, que ceux-ci ne peuvent raisonnablement pas être autorisés au vu de leur localisation en zone interdite à la publicité selon le Titre VI du RRU ;

Considérant que les dispositifs proposés Place Loix ne constituent pas une gêne significative pour le bâtiment classé ; que cependant il s'agit ici d'un nouveau mobilier urbain qui s'ajoute à celui déjà existant, risquant d'accroître la confusion ;

Considérant que l'installation de dispositifs fixes tels que prévu au projet est destinée à accompagner les nouvelles pratiques de mobilité, telles que les trottinettes et vélos en libre-service ; que ces solutions sont, par nature, évolutives et peuvent être facilement mises à jour via des applications, sans nécessiter de supports fixes qui alourdissent et encombrant l'espace urbain ;

Considérant qu'il y a lieu de viser une clarification et une simplification des formes urbaines afin de renforcer la lisibilité et la cohérence de l'espace public ; que cela implique de limiter l'accumulation d'éléments superflus et de privilégier la mutualisation des supports pour éviter la prolifération des dispositifs ;

Considérant que dès lors ces dispositifs publicitaires ne participent pas à un aménagement qualitatif de l'espace public et nuisent à la lisibilité de ce dernier ;

AVIS DEFAVORABLE

Avis minoritaire de la commune de Saint-Gilles

Considérant que l'objet de la demande se situe dans l'espace public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant (avenue de la porte de Hal) 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 des biens classés sis Eglise Saint-Gilles et Ancienne maison et atelier du peintre Hennebicq et le long d'une voirie régionale (avenue de la Porte de Hal et avenue Henri Jaspar) ;

Considérant que la demande vise à installer des signalétiques directionnelles et de localisation tels que panneaux d'informations, totems, poteaux et marquage au sol sur la voie publique dans le cadre de la phase pilote des Mobility hubs et plus précisément :

- Placer un panneau de signalétique directionnelle avenue de la Porte de Hal au niveau de l'immeuble n°25 ;
- Placer un panneau de signalétique directionnelle au croisement entre l'avenue Henri Jaspar et la Chaussée de Waterloo à hauteur du n°2 de ladite chaussée ;
- Placer un panneau d'information et réaliser un marquage au sol avenue de la Porte de Hal à hauteur du n°17 ;
- Placer un panneau d'information et réaliser un marquage au sol à l'extrémité de la place Loix du côté de la rue Berckmans ;
- Placer un panneau de signalétique directionnelle à l'extrémité de la place Loix du côté de la rue de la Source ;

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

Considérant que la demande s'inscrit dans le cadre du projet des Mobihubs ou zones stratégiques de mobilité facilitant l'intermodalité urbaine grâce à de l'infrastructure physique et des services numériques ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément d'un pôle de mobilité conçu pour connecter différents modes de transports publics ou partagés au sein d'un quartier, d'une commune ou d'une région en proposant des supports d'information fournissant des informations accessibles telles que les horaires ou l'utilisation des modes de transport ;

Considérant plus concrètement que le Mobihub orientera les usagers depuis l'origine du cheminement vers les services de mobilité disponibles grâce à un marquage au sol qui les guidera sur les premiers mètres et qu'ensuite des panneaux directionnels prendront le relais pour indiquer les services situés en dehors du périmètre d'intervention ;

Considérant que ces éléments seront produits, installés et entretenus par Bruxelles Mobilité, en sa qualité de gestionnaire des voiries concernées ;

Considérant que les 3 composantes principales faisant l'objet de la présente demande sont :



- Le marquage au sol directionnel : guide les usagers vers les différentes offres disponibles au sein du Mobihub ;
- le panneau d'information : composé d'une carte permettant de localiser les offres de services et de mobilité au sein du Mobihub et assurant la liaison avec l'application Floya et le service numérique de Mobihub grâce à un QR Code intégré ;
- la signalétique directionnelle : prend le relais du marquage au sol directionnel et guide les usagers vers les différents services disponibles en-dehors de la zone d'intervention de la zone du Mobihub ;

Considérant que les dispositifs renvoient à une application d'utilité publique et ne sont dès lors pas considérés comme publicitaires ;

Considérant que l'emplacement de la Porte de Hal a été choisi car il constitue un centre historique reliant plusieurs lignes de tram et de bus et un point de connexion entre le patrimoine bruxellois et les services de transport modernes ;

Considérant que le projet prévoit de placer un panneau d'information entre l'une des sorties de métro et l'arrêt de bus avenue de la Porte de Hal ;

Considérant toutefois la grande proximité du dispositif de signalétique historique se rapportant à des lieux emblématiques situés sur le territoire communal, qu'il s'agit donc de dispositifs rencontrant l'intérêt du public ;

Considérant que la situation du panneau projeté entrave la lecture dudit dispositif et gêne la circulation piétonne entre les deux panneaux, que le déplacement du panneau au-delà du passage piéton à proximité de la trémie de métro serait plus approprié ;

Considérant que le marquage au sol autour du panneau serait de la sorte plus visible ;

Considérant qu'un premier panneau de signalétique directionnelle est placé à l'intersection entre l'avenue Henri Jaspar et la chaussée de Waterloo à hauteur du n°2 de ladite chaussée, que ce dernier est toutefois positionné très proche d'un arbre et entre en conflit avec sa couronne, que son déplacement sur le trottoir opposé en permettrait une meilleure lecture ;

Considérant qu'un deuxième panneau de signalétique directionnelle est placé à l'intersection entre l'avenue de la Porte de Hal et la rue César Depaepe, devant le n°25 de l'avenue de la Porte de Hal, que cet emplacement ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la demande prévoit également le placement de 2 panneaux au niveau de la place Loix, que celle-ci a été choisie pour sa situation dans un quartier résidentiel de la commune desservi par des lignes de trams et de bus et offrant ainsi des connexions directes vers le centre de Bruxelles et pour la présence de nombreux commerces à proximité en faisant un lieu de passage fréquent pour les habitants ;

Considérant qu'un panneau d'information entouré d'un marquage au sol directionnel est prévu à l'extrémité de la place du côté de la rue de la Source à proximité des arceaux à vélos et qu'un panneau de signalétique directionnelle est lui prévu à l'autre extrémité de la place du côté de la rue Berckmans à proximité de la station Villo ;

Considérant que ces emplacements en permettent une lecture aisée et contribuent à visibiliser davantage les infrastructures pour les vélos ;

Considérant que le panneau d'information côté rue de la Source n'entrave pas de manière significative les perspectives sur le bien classé de l'Ancienne maison et atelier du peintre Hennebicq ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Déplacer le panneau de signalétique directionnelle situé à l'intersection de la Chaussée de Waterloo et de l'avenue Henri Jaspar sur le trottoir opposé ;
- Déplacer le panneau d'information situé avenue de la Porte de Hal au-delà du passage piéton à proximité de la trémie de métro ;