St Gilles Gillis

1060

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION du mardi 13 mai 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE van dinsdag 13 mei 2025

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

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

Techniciens/Technici :
- Mme. Frère,
- M. De Blieck

Secrétariat/secretariaat :
- M. Duchene

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme. Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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

ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2024-20** : Modifier le nombre de logement dans un immeuble de rapport existant ; Modifier le volume ; Modifier les façades. / Het wijzigen van het aantal woningen in een bestaand flatgebouw; Het veranderen van het volume; Het veranderen van de gevels. : Rue Guillaume Tell 64 Demandeur / Aanvrager : Commune de Saint-Gilles (Madame De Broyer)
Point 3. 10:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-45** : placer une installation fixe modifiant le volume et l'aspect extérieur du bien / het plaatsen van een vaste installatie die het volume en de uitzicht van het goed wijzigt : Rue de Livourne 11 Demandeur / Aanvrager : Bxl Immo Deluxe - S.P.R.L.
Point 4. 10:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-237** : modifier l'utilisation du sous-sol de caves à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het gebruik van de kelder naar woning, van de ruimtelijke binnen inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée de Forest 104 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Lucas Brusco
Point 5. 11:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-243** : modifier la destination de l'arrière du rez-de-chaussée de commerce et atelier à logement et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van de achterzijde van de gelijksvloer van winkel en atelier naar woning en het uitvoeren van structurele werken : Avenue Jean Volders 37 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Eric Maes
Point 6. 13:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-107** : placer et déplacer des installations techniques et réaliser des travaux structurels / het plaatsen en het verplaatsen van technische voorzieningen en het uitvoeren van structurele werken : Rue Maurice Wilmotte 14 Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame David Amory et Ariel Cohen-Solal 24/09/2024
Point 7. 13:20	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-33** : régulariser l'annexe arrière et modifier la répartition du duplex inférieur avec réalisation de travaux structurels / het regulariseren van het bijgebouw aan de achtergevel en het wijzigen van het aantal van de onderste duplex met structurele werken : Rue de Mérode 116 Demandeur / Aanvrager : Madame Maria Toledo Ruiz
Point 8. 13:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-62** : modifier la destination du bâtiment arrière (local remise) vers du logement, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het gebruik van het achtergebouw (berging) naar woning, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue Joseph Claes 79 Demandeur / Aanvrager : Madame Lara Ceulemans

Point 9. 14:10	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-123** : modifier les aménagements intérieurs avec modifications structurelles, le volume, et aménager des terrasses / het wijzigen van de ruimtelijke binnen met structurele werken, het volume, en het aanleggen van terrassen : Avenue Adolphe Demeur 21 Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Eric et Sabine Fabre & Blanc
Point 10. 14:35	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-239** : modifier les aménagements intérieurs et la façade, isoler la toiture par l'extérieur, régulariser la fermeture de l'annexe arrière et placer des fenêtres de toiture / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en de gevel, het isoleren van het dak aan de buitenkant, het regulariseren van de sluiten van het bijgebouw aan de achtergevel en het plaatsen van dakramen : Avenue Adolphe Demeur 39 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Luc Mory
Point 11. 15:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-44** : régulariser la pose de menuiseries et de garde-corps en façade avant / het regulariseren van schrijnwerk en borstweringen aan de voorgevel : Rue Garibaldi 76 Demandeur / Aanvrager : ACROTERE - S.R.L.
Point 12. 15:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-50** : modifier la répartition des logements avec travaux structurels / het wijzigen van de verdeling van de woningen met structurele werken : Rue Bosquet 67 Demandeur / Aanvrager : Madame Nezaket Kanber
Point 13. 15:50	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-242** : Transformer une maison unifamiliale en plusieurs logements avec changement de destination de la boucherie en logement, extensions au sous-sol et au rez-de-chaussée, travaux structurels, création de terrasses et d'une lucarne, et modifications des façades / Het verbouwen van een eengezinswoning tot meerdere woningen met het veranderen van het gebruik van de slagerij in een woning, uitbreidingen in de kelder en op de begane grond, structurele werkzaamheden, het creëren van terrassen en een dakkapel, en het veranderen van de gevels : Rue Saint-Bernard 173 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Cristian Chirila
Point 14. 16:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-162** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van terrassen : Rue de Hollande 59 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Didier Legrand 03/12/2024

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 **FD2024-20** : Modifier le nombre de logement dans un immeuble de rapport existant ; modifier le volume ; modifier les façades. / Het wijzigen van het aantal woningen in een bestaand flatgebouw; Het veranderen van het volume; Het veranderen van de gevels.
Rue Guillaume Tell 64

Demandeur / Aanvrager : Commune de Saint-Gilles (Madame De Broyer)
N° dossier : FD2024-20 / 13/PFD/1964287

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, 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'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien est inscrit à l'inventaire légale du 19/08/24, sous le nom de « Rue Guillaume Tell 64-66-68 » ;

Attendu que le projet vise à modifier le nombre de logement dans un immeuble de rapport existant, modifier le volume et modifier les façades ;

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'interieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation;
- Application de l'article 4 du Titre I du RRU : Profondeur d'une construction mitoyenne ;

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

- 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 14/04/2025 au 28/04/2025, 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 ;

3/ Situation existante - objet de la demande

Considérant que le bien est de gabarit R+3 + mansardes ; qu'il est de type immeuble de rapport de style éclectique ; qu'il a été construit vers 1901 comme « maisons de commerce », possédant deux commerces au rez-de-chaussée avec chacun leur entrée indépendante; que les étages étaient probablement considérés comme une (ou deux) maison(s) unifamiliale(s) liée(s) aux commerces ; que les archives datant de la construction du bâtiment ne possèdent pas les plans des étages;

Qu'en 1973, un permis d'urbanisme autorise l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée et de 1 logement à chaque étage du R+1 au R+4, avec l'intégration d'une annexe WC sur chaque niveau recouvrant une partie de la cour arrière passant de 5,75m^2 à 2,75m^2; qu'ainsi 5 logements ont été autorisés à cette époque-là ;

Considérant que nous sommes dans une typologie de bâtiment en forme de « U » enclavé entre deux mitoyens et qu'il est construit en partie aussi sur le mur mitoyen arrière rendant la façade complètement aveugle ;

Considérant qu'actuellement cet immeuble est dans état délabré et abandonné ; que la Commune de Saint-Gilles mentionne en séance qu'elle l'a acheté en état en 2021 pour le « plan d'urgence logement » ;

Que la note explicative mentionne qu'il y a 9 logements en situation de fait (2 studios par niveau et 1 logement sous les combles) ; que la typologie des plans de ce bien et le contexte de sa parcelle rend l'aménagement de différents logements au sein de l'immeuble plus complexe ;

Considérant que l'objet de la demande porte sur la rénovation de ce bâtiment avec le réaménagement de nouveaux logements publics communaux à destination sociale, afin de les adapter au mieux aux normes actuelles ; que le projet propose de réduire le nombre de logements en passant de 5 unités en situation de droit (9 en situation de fait) à 4 unités en repensant leur aménagement; que pour corriger la situation de fait et se rapprocher du dessin d'origine, la présente demande a aussi pour objet la modification du volume ainsi que des façades ;

4/ Motivation

A/Affectation – programme

Considérant que ce projet est situé en zone d'habitation au PRAS ; qu'il n'est pas situé en liseré de noyaux commercial ; que l'aménagement de plusieurs logements aux différents niveaux, même au rez-de-chaussée avec ses anciennes devantures commerçantes, a déjà été accepté dans le permis de 1973 ; que la situation de droit de cet immeuble est 5 unités de logements du rez-de-chaussée jusqu'aux combles ; qu'ainsi un retour à deux unités commerçantes au rez-de-chaussée n'aurait plus lieu d'être, mais qu'une modification de l'expression de la façade au RDC est nécessaire pour une meilleure habitabilité du bien ;

Que par rapport à la situation de 1973, le projet propose de réduire le nombre d'unité de logements mais en augmente la superficie, en créant des annexes dans le cour arrière afin que chaque logement par niveau soit viable entre le RDC et le R+2; qu'il passe de 5 logements à 4, au profit d'un logement plus qualitatif duplexé au R+3/R+4 (sous combles);

Considérant que la proposition de cette nouvelle demande de « *modifier le nombre de logement dans un immeuble de rapport existant, modifier le volume et modifier les façades »* est en accord avec les prescriptions de la zone « habitation » du PRAS ;

B / Aménagement - Organisation et circulation interne

a) Sous-sol :

Considérant que le projet prévoit 4 grandes caves (1 pour chaque logement), 2 caves séparées pour les compteurs et un espace ouvert résiduel en forme de triangle à gauche de la cave n°2; qu'il n'y a pas de local vélos-poussettes prévu dans les plans ; qu'au vu de la taille généreuse des caves (variant entre 5,84m² et 8,44m²), les habitants peuvent y ranger leurs vélos ou poussettes tout en sécurité ; que cela compense le manque de local commun pour les vélos/poussettes ; que l'espace perdu en forme de triangle pourrait être intégré avec la cave n°2 afin de l'agrandir et que cet espace en triangle ne devienne pas un lieu perdu propice aux dépôts sauvages;

Considérant que la note explicative mentionne que ponctuellement, la hauteur sous plafond minimale de 2,20m n'est pas respectée pour certains dégagements et locaux non habitables existants ; qu'en cave il y a une hauteur de baie qui est à 2,10 m à travers un mur porteur d'épaisseur de 95 cm et une hauteur sous poutre de 2,18 m qui se trouve dans l'espace résiduel en forme de triangle ; que cela déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; que ces petites dérogations sont acceptables au vu de ce bâtiment existant ;

b) Rez-de-chaussée :

Considérant que le plan du rez-de-chaussée de 1973 prévoyait un seul logement composé d'une partie jour derrière la devanture du commerce de gauche et une partie nuit derrière celle du commerce de droite ; que c'était un logement presque « mono-orienté », avec une cour enclavée où seules les fenêtres des toilettes donnaient dessus; que les seules vraies fenêtres de ce logement donnent directement sur la rue, avec des pièces de vie aménagées derrière ces anciennes vitrines de commerce; que ce logement est réparti de part et d'autre du hall commun, sans entrée privative; que malgré l'aménagement de plusieurs unités de logement dans cet immeuble, accepté dans le permis de 1973, ce problème se répète à chaque étage au vu de sa configuration d'origine avec comme seul accès une cage d'escalier au centre de l'immeuble qui distribue de part et d'autre les pièces ;

Qu'au vu de cette configuration, aujourd'hui en situation de fait, le rez-de-chaussée est composé de deux logements totalement mono-orientés et enclavés avec une cour recouverte à 100%, comportant deux salles de bain ;
Que le projet propose un seul logement comme dans le permis de 1973, avec une partie jour derrière la devanture du commerce de gauche et une partie nuit derrière celle de droite ;
Qu'au vu de cette configuration de rez-de-chaussée l'aménagement d'un seul logement fonctionnel ne peut être exploité sans utiliser la surface de la cour comme espace intérieur rejoignant les deux parties du rez-de-chaussée ; que le projet profite de cet espace pour créer une circulation interne au logement sans devoir traverser les communs ;

Que cela engendre la 0.6 du PRAS « actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot » et l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur) ; qu'au vu de la configuration atypique du bien, c'est la seule solution pour créer qu'un seule logement par niveau; que l'aménagement de deux logements mono-orientés ne répond pas au bon aménagement des lieux et augmente la densité du bien ; que cette cour est petite, enclavée et n'est pas vraiment exploitable en tant qu'espace extérieur de qualité ; que cette proposition est logique et permet un bon fonctionnement du logement ; que cela permet d'offrir un appartement 1 chambre au lieu des deux studios en situation de fait; qu'ainsi cette dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est acceptable ;

Considérant que ce logement possède une seule chambre de 12,84m² ; que cela déroge à l'article 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie); que pour atteindre les 14m² requis par le RRU, le projet pourrait inclure le petit hall de nuit dans la surface de la chambre en déplaçant la porte (12,84m²+ 1,27m²= 14,11m²) ; que cette solution ne serait pas la plus adéquat au vu de la présence que d'une seule toilette dans ce logement, située dans la salle de bain ; qu'au vu du plan de l'immeuble il est difficile d'atteindre les 14m² requis pour la chambre sans contraindre l'aménagement de la salle de bain ; que ce déficit d'environ 1m² est faible et compensé par une bonne hauteur sous plafond de 2m80 ; que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que l'espace de vie séjour/cuisine fait 21,25m² ; que cela déroge à l'article 3 du Titre II du RRU qui demande une surface de 28m² pour la surface « séjour + cuisine ouverte dessus » ; que cette dérogation dépend à la configuration du plan existant de cet immeuble; que le projet ne fait qu'améliorer une situation existante de droit de 1973 (1 logement au rez-de-chaussée) ; qu'il est difficile de repenser l'espace autrement ; que le projet propose le meilleur aménagement possible ; que cela rend cette dérogation acceptable ;

Considérant qu'il y a dans le hall d'entrée de l'appartement, une hauteur sous poutre existante mesurée à 2,18m ; que cela déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; que cette faible dérogation est acceptable au vu de ce bâtiment existant ;

c) <u>R+1 et R+2:</u>

Considérant qu'au R+1 et R+2, le projet prévoit deux appartements 1 chambre, dans la même configuration que le logement du rez-de-chaussée, qui se répète sur les deux étages ; que la configuration de l'immeuble ne permet pas d'intégrer des logements plus grands, sauf aux deux derniers étages (R+3 / combles) qui peuvent être privatisés par la cage d'escalier pour offrir un duplex à plusieurs chambres ;

Qu'afin de pouvoir rejoindre les deux parties de l'immeuble (gauche et droite) de façon privative pour chaque logement, il est nécessaire de créer une petite annexe au-dessus de la cour couverte ; que le projet prévoit de la faire la plus petite possible pour diminuer son impact aux étages ; que cela engendre aussi la 0.6 du PRAS « actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot » et l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur) ; que ces petits espaces de circulation sont nécessaires au bon fonctionnement de ces logements; que malgré le rajout de ces annexes en intérieur d'ilot, cela permet d'améliorer une situation existante de droit (1 logement par étage) qui ne répondait pas au bon aménagement des lieux ; qu'ainsi cette dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est acceptable ;

Considérant que les séjour-cuisines de ces deux appartements font 25,90m² pour le R+1 et 26,30m² pour le R+2 ; que cela déroge à l'article 3 du titre II du RRU ; que ces dérogations sont inhérentes à la configuration du plan existant de cet immeuble et sont moins importantes qu'au rez-de-chaussée grâce à la présence des bow-windows ; que le projet ne fait qu'améliorer une situation existante de droit de 1973 ; que ces dérogations sont acceptables ;

Que la chambre à ces étages-là n'est plus dérogatoire grâce à la présence des bow-windows qui agrandissent la pièce ;

d) <u>Duplex R+3/combles:</u>

Considérant que le duplex du R+3/combles est privatisé à partir du palier du R+2 ; que les espaces jour se développent au premier niveau (R+3) avec une chambre enfant à gauche du salon ; que le séjour se développe de part et d'autre de la cage d'escalier avec à gauche le salon et à droite la salle à manger et la cuisine ; que sous les combles se développe une chambre parentale de 14m², une chambre enfant de 9,44m², un bureau de 6,88m², une buanderie et une salle de bain commune ;

Considérant que la première chambre enfant au R+3 déroge à l'article 10 du Titre I du RRU, car elle possède une surface éclairante de 1,25m² et une surface au sol de 9,80m² ; qu'ainsi sa surface éclairante est insuffisante par rapport à la superficie de la pièce, ne répondant pas à une superficie nette éclairante de minimum 1/5ème de la superficie de plancher (9,80/5=1,96m²) ; que ce déficit n'est pas très important et est compensé par une hauteur sous plafond généreuse de 2,94m ; que cette situation est inhérente à l'architecture du bâtiment, avec cette chambre mono-orientée en façade avant dépendant des baies existantes;

Considérant que la chambre parentale au R+4 déroge à l'article 10 du Titre I du RRU, car elle possède une surface éclairante de 2,45m² et une surface au sol de 14m² ; qu'ainsi sa surface éclairante est insuffisante par rapport à la superficie de la pièce, ne répondant pas à une superficie nette éclairante de minimum 1/5ème de la superficie de plancher (14/5=2,8m²) ; que ce déficit est minime ; que la largeur de cette nouvelle lucarne dépend de la largeur de

la pièce mais prend aussi en compte l'expression de la façade avant ; que le projet modifie les lucarnes existantes de fait pour les intégrer de façon harmonieuse à la façade avant en s'alignant aux baies situées aux étages en dessous ; que cette situation est inhérente à l'architecture du bâtiment ; que ces nouvelles lucarnes s'intègrent de façon équilibrée et permet d'améliorer une situation de fait mais aussi celle de droit qui n'avait que de petites tabatières (fenêtres de toit) pour éclairer ces combles; que ces nouvelles lucarnes permettent de transformer ces combles en pièces de vie agréables ; qu'ainsi cette petite dérogation devient acceptable ;

C/ Expression architecturale - Patrimoine

Considérant que les documents graphiques ne présentent pas de légende (façades et plan toitures) ;
Considérant qu'il est visible sur les photos de la façade avant que les éléments en pierre bleue sont peints ; qu'il y a lieu de les décaper ;

Considérant que le projet prévoit d'améliorer l'état de la façade avant en la rénovant et en transformant les lucarnes existantes de fait pour qu'elles répondent aux normes actuelles et s'intègrent harmonieusement dans l'expression de la façade ; qu'ainsi le projet réduit ces lucarnes en s'alignant sur les volumes existants en saillie de la façade avant (bow-windows); que le linéaire total des lucarnes serait inférieur aux deux tiers du linéaire total de façade avant (6,70m < 2/3 de 11,10m = 7,4m) ; que ces lucarnes sont totalement reconstruites pour atteindre la hauteur minimale intérieure finie de 2,50m sous plafond ; qu'ainsi elles sont plus élevées que celles existantes de fait ; que le demandeur précise en séance que les joues des lucarnes sont fait en panneaux « trespa » de ton blanc assorties à la couleur de la façade ;

Considérant que les châssis sont actuellement en PVC de ton blanc; que le projet prévoit de tous les changer pour du bois, comme ceux d'origine; qu'ils sont plus performants thermiquement et acoustiquement ; qu'il y a lieu aussi de bien respecter les caractéristiques d'origines de ces menuiseries (double cadre des parties fixes , épaisseur constante des profilés, finition moulurée, cintrage, etc...) ;

Considérant que le projet prévoit en façade avant de retirer les portes des commerces (paraissant condamnées en situation de fait) afin d'agrandir les baies dans anciennes vitrines ; qu'un soubassement en pierre bleue vient combler la partie basse des portes formant une allège continue ; qu'il prévoit une division de ces fenêtres en 4 parties avec un imposte au-dessus qui lui est divisé en 8 parties, rappelant ainsi les impostes des bow-windows situés au R+1 et au R+2 ; que la proposition est qualitative et respectueuse du patrimoine du bien et de l'expression de la façade ; que cela apporte une lecture plus cohérente avec l'affectation « logement » qui s'y trouve derrière ;

Considérant qu'en façade avant le projet propose un dessin simplifié pour la porte d'entrée ; qu'il serait nécessaire de se rapprocher le plus possible de ses caractéristiques et finitions d'origine (double cadre en bois, panneaux moulurés, montants et traverses insérant des panneaux en bois moulurés , etc...) ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler les nouvelles parties (re)construite, telles que les nouvelles annexes arrières, les lucarnes et la partie de toiture refaite suite à la transformation des lucarnes ;

Que le projet met en place une ventilation mécanique double flux afin que la façade ne présente aucune grille, invisivent, ou autre système de ventilation visible ; que chaque appartement est équipé d'une unité plafonnière ;
Considérant que toutes ces modifications en façade avant engendrent la prescription particulière 2.5.2 du PRAS en ce qui concerne les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ; que ces modifications adaptent l'expression de la façade en fonction des transformations apportées à ce bâtiment au cours du temps tout en respectant ses catactéristiques patrimoniales (changement de l'affectation du rez-de-chaussée et des combles en logements) ; que tout cela améliore une situation de fait mais aussi de droit (logement accepté en 1973 derière devantures de commerce) ;

Considérant que dans l'ensemble l'aménagement des logements est pensé de façon cohérente, équilibrée et fonctionnelle ; que malgré des dérogations au Titre II du RRU sur les normes d'habitabilité des logements, qui sont inhérentes à un bâtiment existant enclavé et mono-orienté en façade à rue, le projet propose un aménagement qualitatif améliorant une situation existante de droit ; qu'il réduit le nombre de logements au profit d'un logement à plusieurs chambres aux deux derniers étages; qu'il rénove et redonne un second souffle à ce bâtiment délabré ; que le projet essaye d'offrir le meilleur aménagement possible pour ce bâtiment atypique ; qu'il répond ainsi au bon aménagement des lieux ;

<u>Avis Favorable</u>
Sous réserve de l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente.

- **Agrandir la cave n°2 en y intégrant l'espace résiduel en forme de triangle ;**
- **Prévoir une rampe pour les vélos sur l'escalier menant aux caves ;**
- **Prévoir une expression pour la porte d'entrée se rapprochant le plus possible de ses caractéristiques et finitions d'origine (double cadre en bois, panneaux moulurés, montants et traverses insérant des panneaux en bois moulurés , etc...) ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries des châssis (double cadre des parties fixes , épaisseur constante des profilés, finition moulurée, cintrage, etc...);**
- **Décaper les éléments en pierre bleue sur la façade ;**
- **Légender les documents graphiques (façades et plans toitures)**
- **Prévoir un roofing de teinte claire pour les toitures plates des lucarnes**

Abstention de l'Administration communale de Saint-Gilles

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-45** : placer une installation fixe modifiant le volume et l'aspect extérieur du bien / het plaatsen van een vaste installatie die het volume en de uitzicht van het goed wijzigt
Chaussée de Charleroi 48

Demandeur / Aanvrager : Bxl Immo Deluxe - S.P.R.L.
N° dossier : PU2025-45 / 13/AFD/1973995

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS : /

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial (restaurant) ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 08/05/2019 pour :

- Le placement d'une installation fixe, ancrée au sol, d'une hauteur minimale de 2,90m, en vue de clôturer le pourtour de la zone de terrasse sur une longueur de 13,55m ;
- La modification de l'aspect extérieur du bien, tel que visible depuis l'espace public, sur une surface minimale de 39,295m² (13,55mx2,90m) ;

Considérant que le bien a fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme (PU2020-60 et PU2022-239) visant respectivement à placer une installation fixe autour de la terrasse modifiant l'aspect extérieur du bien et à changer l'utilisation de salon de thé en restaurant (au sous-sol et rez-de-chaussée) et à placer une installation fixe autour de la terrasse modifiant l'aspect extérieur du bien ;

Considérant que le PU2020-60 a été notifié en date du 15/03/2021 à condition de supprimer la fermeture de la terrasse et que le PU2022-239 a été refusé en date du 12/12/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à placer une installation fixe modifiant le volume et l'aspect extérieur du bien et plus précisément :
- Construire un volume afin d'abriter la terrasse du commerce ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025 ;

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

Considérant la construction du nouveau volume vise à abriter la terrasse du commerce à l'extrémité droite au rez-de-chaussée, que cette dernière se trouve dans la zone de recul, sous la galerie du bâtiment ;

Considérant que la note explicative mentionne que cette nouvelle terrasse couverte s'inspire de la configuration de ces volumes déjà existants mais que la volumétrie et l'expression proposées n'offrent pas une intégration

harmonieuse au restant de la façade du rez-de-chaussée ; que ni l'implantation, ni la configuration ne correspondent aux volumes existants de gauche ;

Considérant en effet que la profondeur de ce nouveau volume ne s'aligne pas aux autres vérandas du rez-de-chaussée et que son profil au niveau de la toiture, la matérialité de son soubassement et la teinte des menuiseries diffèrent également des autres vérandas ;

Considérant que le bien a fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme précédentes (PU2020-60 et PU2022-239) ayant le même objet de demande, que bien que l'expression de la véranda ait été revue, les remarques émises pour les demandes précédentes restent d'actualité, que la fermeture de la terrasse supprime la configuration du rez-de-chaussée en retrait et est dommageable à l'expression de l'immeuble ;

Considérant que le maintien de la terrasse ouverte est préférable pour les raisons suivantes :

- Elle offre une interaction entre le restaurant et l'espace public et une animation de celui-ci ;
- Elle permet une ouverture du commerce vers l'extérieur (éclairement naturel)
- Elle offre un meilleur contrôle social ;

Considérant en effet que si les vérandas présentes à gauches sont justifiées pour les parties communes de l'hôtel, la création d'une véranda commerciale l'est peu dès lors qu'elle porte atteinte à la visibilité du commerce et à son interaction avec la rue ;

Considérant que la mise en place d'un mobilier urbain permettant de protéger la clientèle de l'entrée du parking serait envisageable mais que la fermeture complète de la terrasse n'est pas acceptable ;

Considérant que cette situation perdure depuis plus de 5 ans et entraîne des nuisances esthétiques et donc d'intégration, que la condition du PU2020-60 entrainait la suppression de la fermeture de la terrasse endéans les 6 mois, qu'il y a lieu de s'y conformer dans les plus brefs délais ;

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-237** : modifier l'utilisation du sous-sol de caves à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het gebruik van de kelder naar woning, van de ruimtelijke binnen inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Chaussée de Forest 104

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Lucas Brusco
N° dossier : PU2024-237 / 13/AFD/1966712

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
- Article 4 (hauteur sous plafond)

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

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

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

Considérant que la présente demande vise à modifier l'utilisation du sous-sol de caves à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :
- Aménager un atelier accessoire au logement au sous-sol ;
- Modifier le plancher du grenier ;
- Isoler la toiture et la façade arrière par l'extérieur ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
- Modifier la couleur et les divisions des châssis de la façade avant ;

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 14/04/2025 au 28/04/2025 ;

Considérant que la hauteur sous plafond de l'atelier aménagé au sous-sol déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois relativement faible (2,46m) et que l'atelier est situé au niveau de la cour, que cette configuration permet de lui conférer un éclairement naturel et un dégagement visuel généreux ;

Considérant que la modification du plancher du grenier en le prolongeant jusqu'à la toiture n'induit pas de dérogation au titre II du Règlement régional d'urbanisme et est dès lors acceptable ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la façade arrière et de la toiture principales induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations sont toutefois minimes, ne sont pas de nature à impacter les propriétés voisines et permettent d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que la lucarne du versant arrière de la toiture a été construite sans autorisation préalable, que celle-ci apparait toutefois déjà dans les vues aériennes datant d'avant 1971 ;

Considérant que sa volumétrie est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et présente une emprise restreinte ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour les chiens assis afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleurs ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés après 2019 sans respect des caractéristiques d'origine (modification du matériau de bois à PVC et de la teinte de brun vert sapin, absence de double cadre des parties fixes, épaisseurs des montants et traverses des châssis non constante, ajout de vitraux dans les parties vitrées de la porte d'entrée) ;

Considérant que la modification de la teinte des châssis et des parties vitrées de la porte d'entrée s'intègre harmonieusement à l'architecture de la bâtisse et de son environnement proche ;

Considérant toutefois que la matérialité des châssis et l'absence de double cadre des parties fixes appauvrissent l'expression architecturale de la façade, qu'il y aurait dès lors lieu, à terme, de respecter strictement les caractéristiques d'origine ;

Considérant que, le bien étant situé en zone d'aléa d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, il serait opportun de prévoir une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle (citerne, perméabilisation partielle de la parcelle,..) ;

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

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

- **Respecter, à terme, strictement les caractéristiques d'origine des châssis pour le matériau, les divisions, les double-cadres des parties fixes et l'épaisseurs des montants et des traverses ;**
- **Prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour les chiens assis ;**
- **Respecter l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**

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

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-243** : modifier la destination de l'arrière du rez-de-chaussée de commerce et atelier à logement et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van de achterzijde van de gelijksvloer van winkel en atelier naar woning en het uitvoeren van structurele werken
Avenue Jean Volders 37

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Eric Maes
N° dossier : PU2024-243 / 13/AFD/1966828

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☑ en liseré de noyau commercial
~~☐ en point de variation de mixité~~
☐ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protectiondu bien classé Eglise Saint-Gilles

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
- Art. 3 (superficie minimale)
- 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, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis Eglise Saint-Gilles ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble à usage mixte de 11 logements et 2 commerces ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination de l'arrière du rez-de-chaussée de commerce et atelier à logement et réaliser des travaux structurels et plus précisément :
- Régulariser le changement de destination de l'arrière-commerce de droite vers un logement ;
- Ouvrir une baie dans un mur porteur ;

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

Considérant que le changement de destination d'un local accessoire au commerce vers du logement est compatible avec les prescriptions du Plan régional d'affectation du sol en zone d'habitation ;

Considérant que le commerce est de taille généreuse, que la suppression de cet arrière-commerce ne porte pas atteinte à sa viabilité ;

Considérant également que le logement dispose d'un accès indépendant depuis le hall d'entrée commun, que la scission en deux unités est donc envisageable ;

Considérant que la présence d'une cour à l'arrière du bâtiment permet de ne pas orienter le logement uniquement sur la cour latérale ;

Considérant toutefois que les aménagements proposés dérogent aux normes d'habitabilité des logements définies au Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que le salon et la cuisine ne disposent pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2.48 et 2.49m), et que la chambre n'offre ni la superficie de plancher requise (12.5m^2 au lieu de 14m^2), ni un éclairement naturel suffisant (superficie nette éclairante de 1.5m^2 pour 12,5m^2 de chambre) ;

Considérant que les hauteurs sous plafond dérogatoires sont très proches de la norme minimale mais que la dérogation pour l'éclairement et la superficie nuisent à l'habitabilité du logement projeté, que la présence d'un bâtiment de très grande hauteur sur la parcelle mitoyenne accentue l'enclavement de la cour latérale et prive le rez-de-chaussée de luminosité ;

Considérant également la présence d'une baie vitrée à l'arrière du commerce créant une perte d'intimité problématique vers les pièces de vie du logement ;

Considérant l'étroitesse des pièces de séjour, et leur absence de lumière traversante ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement et la présence de la nappe phréatique à seulement 2m de profondeur, qu'aucun dispositif n'est décrit pour la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant dès lors l'habitabilité peu acceptable du logement projeté en termes de vues, de luminosité et d'espace de vie, que l'aménagement d'un logement qualitatif nécessiterait une révision complète de son organisation (création d'une cour arrière permettant un plus grand apport en lumière, création de lanterneaux, ouverture des pièces de vie,...) ;

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-107** : placer et déplacer des installations techniques et réaliser des travaux structurels / het plaatsen en het verplaatsen van technische voorzieningen en het uitvoeren van structurele werken
Rue Maurice Wilmotte 14

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame David Amory et Ariel Cohen-Solal
N° dossier : PU2024-107 / 13/AFD/1946807

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I
- art.6 (toiture - éléments techniques)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-103) visant à modifier le volume et la façade du logement unifamilial, aménager une terrasse et placer des installations techniques dans la zone de cours et jardins, que ce permis a été notifié en date du 23/12/2020 ;

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, qu'en effet :
- les deux unités d'air conditionné du rez-de-chaussée n'étaient pas positionnées contre la façade latérale de l'annexe et ne bénéficiaient pas d'une isolation acoustique ;
- une modification de l'escalier menant aux combles depuis le troisième étage et une modification de volume entre ces deux niveaux ont été réalisées ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à (dé)placer des installations techniques et réaliser des travaux structurels et plus précisément :
- déplacer les 2 unités d'air conditionné du rez-de-chaussée ;
- placer 2 nouvelles unités d'air conditionné sur la terrasse du 3e étage ;
- supprimer une partie du plancher du grenier ;

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

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que les 2 unités d'air conditionné du rez-de-chaussée sont déplacées de la façade latérale de l'annexe au mur mitoyen, que les demandeurs justifient cet acte en affirmant qu'ainsi, le bruit des installations n'est plus dirigé vers le voisin mais vers leur propre habitation en intérieur d'îlot ;

Considérant que les demandeurs décrivent deux mesures supplémentaires pour réduire le niveau de bruit des unités :
- *le choix de placer des unités d'une puissance supérieure à ce qui est strictement nécessaire pour assurer la climatisation des pièces et de les faire tourner à un pourcentage moindre de leur puissance nominale ;*
- *le placement d'un coffre en bois ajouré qui agit comme un caisson anti-bruit et réduirait le bruit des climatiseurs de 10 à 30% selon la note explicative ;*

Considérant toutefois que ces mesures ne permettent pas de prévenir les nuisances vibratoires des installations suspendues au mur mitoyen, qu'il y a dès lors lieu de se conformer strictement aux plans et impositions du PU2020-103 et de placer les unités d'air conditionné sur la façade latérale de l'annexe ;

Considérant que le choix de faire tourner les installations à un pourcentage moindre de leur puissance nominale et de les placer à l'intérieur du caisson anti-bruit décrit dans la note explicative permet de réduire le bruit aérien dirigé vers le voisin ;

Considérant que le placement de 2 nouvelles unités d'air conditionné sur la terrasse du 3e étage déroge à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que le placement de ces dispositifs contre le mur mitoyen soulève les mêmes remarques qu'au rez-de-chaussée, qu'il y a lieu de les déplacer contre la façade latérale du logement ou contre le garde-corps plein de la terrasse, à distance de la limite mitoyenne et dans un caisson acoustique ;

Considérant que les travaux d'aménagement de la mezzanine sous les combles et son accès par une échelle de meunier sont acceptable à condition de conserver l'utilisation de la mezzanine sous les combles comme grenier, qu'en raison de sa faible hauteur sous plafond, celle-ci ne peut en aucun cas servir de local habitable ou non habitable au sens décrit dans le Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaitre que la zone de cours et jardins a été revêtue d'un gazon synthétique, que cette modification déroge à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer et de prévoir au moins 50% de pleine terre plantée ;

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:
- ***placer les unités d'air conditionné du rez-de-chaussée sur la façade latérale de l'annexe et dans les caissons anti-bruit décrits dans la note explicative ;***
- ***déplacer les 2 unités d'air conditionné de la terrasse du 3e étage contre le garde-corps plein ou la façade latérale du logement, à distance de la limite mitoyenne, dans un caisson anti-bruit ;***
- ***conserver l'utilisation de la mezzanine sous les combles comme grenier ;***
- ***prévoir au moins 50% de pleine terre plantée dans la zone de cours et jardins conformément à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;***

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 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordé pour les motifs énoncés ci-dessus.

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 28/03/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à placer et déplacer des installations techniques et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- déplacer les 2 unités d'air conditionné du rez-de-chaussée et les munir de sabots anti-vibrations ;
- placer 2 unités d'air conditionné sur la terrasse du 3e étage et les munir de sabots anti-vibrations ;
- supprimer une partie du plancher du grenier ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la désolidarisation des unités d'air conditionné du rez-de-chaussée et de la terrasse du 3e étage à l'écart des murs mitoyens et leur placement au sol, dans un coffre en bois agissant comme un caisson anti-bruit et sur des sabots antivibratoires est de nature à réduire suffisamment les nuisance sonores et vibratoires que leur usage pourrait engendrer ;

Considérant que la nouvelle position des installations techniques, compensée par les mesures préventives décrites ci-dessus et l'engagement des demandeurs à les faire tourner à un pourcentage moindre que leur puissance nominale, ne soulève plus d'objection, que dès lors la dérogation à l'article 6 (toiture - éléments techniques) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est acceptable pour les deux unités du rez-de-chaussée ;

Considérant que la mezzanine sous les combles est aménagée en espace de rangement, conformément à la condition émise dans l'avis de la commission de concertation du 24/09/2024 ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaitre que la zone de cours et jardins a été revêtue d'un gazon synthétique, que cette modification déroge à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer et de prévoir au moins 50% de pleine terre plantée ;

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

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

- **Prévoir au moins de 50% de pleine terre plantée dans la zone de cours et jardins conformément à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;**

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-33** : régulariser l'annexe arrière et modifier la répartition du duplex inférieur avec réalisation de travaux structurels / het regulariseren van het bijgebouw aan de achtergevel en het wijzigen van het aantal van de onderste duplex met structurele werken
Rue de Mérode 116

Demandeur / Aanvrager : Madame Maria Toledo Ruiz
N° dossier : PU2025-33 / 13/AFD/1972668

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 2 logements :
- Caves au sous-sol ;
- Un logement aux rez-de-chaussée, entresol et 1er étage ;
- Un logement aux 2ème et 3ème étages ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'annexe arrière et modifier la répartition du duplex inférieur avec réalisation de travaux structurels et plus précisément :
- Modifier la répartition du logement au rez-de-chaussée avec la partie avant du sous-sol ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer des escaliers du rez-de-chaussée vers le sous-sol ;
- Régulariser l'annexe arrière aux 1er et 2ème étages ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 15/04/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande concerne uniquement la modification de la répartition du logement inférieur et la régularisation de l'annexe arrière aux étages ;

Considérant que la façade avant et les étages du logement supérieur ne sont pas concernés par la présente demande ;

Considérant qu'un petit volume en excroissance a été construit au niveau de l'annexe du 1er étage afin de pouvoir créer un accès entre une salle de bain aménagée à l'entresol et la chambre arrière ;

Considérant que cette excroissance a permis de créer une baie avec un accès confortable vers la salle de bain, qu'une petite excroissance a également été créée au niveau du rez-de-chaussée afin de contenir la gaine technique de la salle de bain ;

Considérant que la volumétrie de l'annexe a également été rehaussée ponctuellement, que cette modification est justifiée par la volonté d'offrir une échappée conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme à l'escalier menant de la chambre à la salle de bain ;

Considérant toutefois qu'aucune coupe longitudinale dans l'ensemble de l'escalier n'a été fournie, qu'il y a lieu de s'assurer de la conformité audit article en tout point de l'escalier ;

Considérant que la volumétrie projetée déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle, que la construction s'implante toutefois à grande distance des limites mitoyennes et n'impacte pas les propriétés voisines ;

Considérant que la pièce avant et la pièce centrale du sous-sol sont privatisées au profit du logement inférieur en plaçant un escalier interne au logement dans la pièce centrale, que la pièce avant permettait d'offrir aux deux logements un local commun facile d'accès permettant d'entreposer les vélos et qu'il y a lieu de limiter la privatisation du sous-sol à la pièce centrale ;

Considérant que les photos fournies laissent apercevoir un conduit d'évacuation de chaudière en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant qu'il serait opportun d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle (mise en place d'une citerne) ;

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 :

- **Maintenir un local vélos commun dans la pièce avant du sous-sol ;**
- **Prévoir une échappée en tout point de l'escalier conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (min 2,20m) et fournir une coupe en attestant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour le conduit d'évacuation de la chaudière ;**
- **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).

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-62** : modifier la destination du bâtiment arrière (local remise) vers du logement, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het gebruik van het achtergebouw (berging) naar woning, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel
Rue Joseph Claes 79

Demandeur / Aanvrager : Madame Lara Ceulemans
N° dossier : PU2025-62 / 13/AFD/1975704

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II
art.10 (superficie nette éclairante)

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 : 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 2ème étage, caves en sous-sol, mansardes et grenier dans le bâtiment avant et remise dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du bâtiment arrière (local remise) vers du logement, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :
- Modifier la destination du bâtiment arrière de local remise vers du logement :
  - Aménager un logement de type duplex aux rez-de-chaussée et 1er étage ;
  - Aménager un logement de type duplex aux 2ème et 3ème étages ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Modifier le cloisonnement ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Ajouter un escalier du rez-de-chaussée vers le 1er étage ;
- Modifier les menuiseries en façades ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Report d'avis dans l'attente de la réception de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente et d'une visite sur place.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-123** : modifier les aménagements intérieurs avec modifications structurelles, le volume, et aménager des terrasses / het wijzigen van de ruimtelijke binnen met structurele werken, het volume, en het aanleggen van terrassen
Avenue Adolphe Demeur 21

Demandeur / Aanvrager : Monsieur et Madame Eric et Sabine Fabre & Blanc
N° dossier : PU2024-123 / 13/AFD/1948530

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I :
- Article 4 (profondeur de la construction)
- Article 6 (hauteur de la construction)
- Article 13 (superficie perméable)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II :
- Article 4 (hauteur sous plafond insuffisante)

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 du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de trois appartements répartis comme suit : 1 triplex de 3 chambres au 1er sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage, 1 studio au 2ème étage et 1 duplex de 1 chambre aux 3ème étage et combles ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec modifications structurelles, le volume, et aménager des terrasses et plus précisément :
- Modifier des murs porteurs ;
- Construire un escalier et sa trémie entre le 1er et le 2ème sous-sol ;
- Déplacer l'escalier privé entre le rez-de-chaussée et le 1er étage dans la pièce avant ;
- Créer une extension au 1er sous-sol sous la terrasse du rez-de-chaussée ;
- Agrandir la terrasse du 3ème étage ;
- Aménager une 2e chambre sous combles pour le duplex supérieur ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/04/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025 aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la construction d'un escalier commun entre le 1er et le 2ème sous-sol est bienvenu dès lors qu'il offre aux deux appartements supérieurs un accès aisé aux caves et au local commun du 2e sous-sol ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une deuxième chambre à l'arrière du 1er sous-sol, que ce n'est possible que par l'extension du volume bâti sous la terrasse du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en ce que la construction dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle et dépasse légèrement le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant toutefois que la présence de la terrasse portait atteinte à la luminosité de la chambre, que le recul de la façade des chambres permet un éclairement naturel direct, que le projet prévoit également le placement de lanterneau pour chacune des chambres au niveau de la terrasse leur offrant une lumière zénithale bienvenue ;

Considérant cependant que ces deux chambres présentent une dérogation importante à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme (2,36m et 2,37m de hauteur sous plafond), que les coupes du PU2007-307 octroyé par le collège le 08/10/2008 indiquaient une hauteur sous plafond conforme de 2.50m et qu'il a été statué sur la demande sur cette base, qu'il y a lieu de s'y conformer ou de ne pas y aménager de locaux habitables et de supprimer l'extension en conséquence ;

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 situation est toutefois améliorée par rapport au PU2007-307 (cour entièrement imperméable) en créant une zone plantée en fond de parcelle ;

Considérant que dans le PU2007-307, la connexion entre le rez-de-chaussée et le 1er étage se faisait dans la pièce centrale, que dans la situation existante de fait, l'escalier a été déplacé dans la pièce avant ;

Considérant que le placement de l'escalier dans la pièce avant est peu heureux dès lors qu'il a nécessité la suppression d'une partie du plafond mouluré d'origine, que le reportage photo intérieur laisse cependant apercevoir que la pièce centrale présente un plafond à caissons en bois à haute valeur patrimoniale, que la trémie réalisée dans la pièce avant préserve le plafond de la pièce centrale ;

Considérant de plus que le projet prévoit de démolir la cloison sous l'escalier afin de retrouver la largeur de la pièce d'origine et de limiter la hauteur de la cloison séparant l'escalier de la chambre 3 au 1er étage afin d'y préserver le plafond ;

Considérant toutefois que les jonctions entre l'escalier et la façade et les finitions de la trémie sont peu heureuses et que peu de détails sont fournis quant à l'expression de l'escalier au 1er étage, qu'il y aurait lieu de proposer une amélioration de l'escalier dans le respect des décors intérieurs (escalier plus léger, trémie plus respectueuse du moulurage, ...) et de fournir un croquis ou une image de synthèse permettant de visualiser la proposition au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage (mobilier au sein de la chambre) ;

Considérant que la profondeur de la terrasse du 3ème étage a été augmentée et que, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, son implantation à 1,90m des limites mitoyennes permet de limiter les vues préjudiciables vers les propriétés voisines, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement de l'appartement supérieur en aménageant une 2e chambre sous combles et en réduisant la superficie de la chambre du 3e étage pour agrandir le séjour ;

Considérant que cette modification permet de retrouver un séjour traversant, ce qui est bienvenu ;

Considérant toutefois que la chambre principale sous combles et l'échappée de l'escalier y donnant accès dérogent fortement à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme et que cet étage ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir les aménagements du logement en y maintenant une seule chambre en se conformant aux aménagements prévus dans le PU2007-307 ou en proposant un autre aménagement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ne font pas l'objet de la demande, qu'il y a toutefois lieu de s'assurer du strict respect de leurs caractéristiques d'origine ;

Considérant que le projet prévoit le placement bienvenu d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 2000 litres ;

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

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

- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres du 1er sous-sol ou ne pas y aménager de locaux habitables et supprimer l'extension en conséquence ;**
- **Revoir les aménagements du logement des 2 derniers étages en y maintenant une seule chambre en se conformant au PU2007-307 ou en proposant un autre aménagement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs conduits d'évacuation ;**
- **Préserver et maintenir apparents les éléments de décors intérieurs ;**
- **Proposer une amélioration de l'escalier menant du rez-de-chaussée au premier étage dans le respect des décors intérieurs (escalier plus léger, trémie plus respectueuse du moulurage, ...) et fournir un croquis ou une image de synthèse permettant de visualiser la proposition au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage (mobilier au sein de la chambre) ;**

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

Les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-239** : modifier les aménagements intérieurs et la façade, isoler la toiture par l'extérieur, régulariser la fermeture de l'annexe arrière et placer des fenêtres de toiture / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en de gevel, het isoleren van het dak aan de buitenkant, het regulariseren van de sluiten van het bijgebouw aan de achtergevel en het plaatsen van dakramen
Avenue Adolphe Demeur 39

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Luc Mory
N° dossier : PU2024-239 / 13/AFD/1966736

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
~~☐ en liseré de noyau commercial~~
~~☐ en point de variation de mixité~~
~~☐ le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : zone de protection de l'immeuble à appartements Beaux-Arts sise 22 Place Maurice Van Meenen

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

DEROGATIONS :

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

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

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ
art. 7 (gabarit des constructions)
art. 15 (généralités)
art.19 (fenêtres et portes fenêtres)
art. 25 (balcons et barres d'appui)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 22 place Maurice Van Meenen ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial avec une partie de l'entresol liée (pharmacie) et un logement unifamilial aux étages avec une partie de l'entresol ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs et la façade, isoler la toiture par l'extérieur, régulariser la fermeture de l'annexe arrière et placer des fenêtres de toiture et plus précisément :

- Aménager deux chambres dans les combles ;
- Isoler la toiture à versants par l'extérieur ;
- Régulariser la fermeture entre les 2 WC suspendus ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;
- Régulariser la modification de la vitrine du rez-de-chaussée en façade avant ;
- Régulariser la modification de la ferronnerie du garde-corps au 2ème étage ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 24/04/2025 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le permis de construction de la maison de 1904 prévoyait deux annexes WC au niveau des entresol mais qu'il apparaît qu'une seule annexe continue a été construite dès la construction du bâtiment et qu'elle est visible sur les images satellites datant des années 1930 ;

Considérant que cette annexe induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant ces dérogations sont acceptables dès lors que cette annexe existe en l'état depuis plus 90 ans et qu'elle n'a jamais fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant que fermeture entre les deux annexes WC s'implante de plus contre un mur mitoyen de grande hauteur et se superpose à un volume existant aux étages inférieurs, que son impact est dès lors acceptable ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les combles du logement ont été aménagés sans autorisation préalable, que les deux chambres existantes de fait présentent une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation est faible et compensée par les superficies généreuses des chambres ;

Considérant que la toiture de l'immeuble est plus haute que celles des deux bâtiments mitoyens, que son isolation par l'extérieur induit dès lors une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant toutefois que cette intervention est très limitée, qu'elle n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes et permet d'améliorer sensiblement la performance énergétique du logement ;

Considérant également que la surépaisseur engendrée par la pose de l'isolation par l'extérieur ne modifie pas le niveau de corniche, ni la corniche existante ouvragée ;

Considérant que les travaux comportent également le renouvellement de la couverture en tuiles de terre cuite de ton rouge-brun similaire à l'origine et le placement de fenêtres de toiture, que celles-ci sont placées dans l'alignement des baies des étages inférieurs conformément à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné ;

Considérant l'intérêt patrimonial non négligeable de la façade avant, que la teinte des menuiseries du rez-de-chaussée a été modifiée et que les ferronneries du balcon du 2ème étage ont été remplacées par un garde-corps simplifié, que ces modifications portent atteinte à son architecture ;

Considérant que la dernière situation urbanistique légale (PU1999-90) pour la façade avant mentionne une teinte gris foncé-brun « canon de fusil », que la présente demande sollicite la modification vers du blanc, que cette teinte, bien qu'occasionnant des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », est sobre et s'intègre plus discrètement à l'architecture de la façade ;

Considérant que la demande concerne également la régularisation du garde-corps du balcon au 2ème étage, que ce dernier était initialement conçu en pierre et a été remplacé par du métal noir en dérogation à l'article 25 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que cette situation semble ancienne (déjà visible en 1996), vu la complexité de rétablir un garde-corps en pierre et vu les nombreux garde-corps en ferronneries noires présents dans la rue, que la modification du matériau est envisageable sur le principe ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de proposer une composition plus travaillée s'inspirant des ferronneries du 3e étage ;

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

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

- **Prévoir une composition s'inspirant du garde-corps du 3e étage pour les ferronneries du garde-corps du 2e étage ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 7, 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-44** : régulariser la pose de menuiseries et de garde-corps en façade avant / het regulariseren van schrijnwerk en borstweringen aan de voorgevel
Rue Garibaldi 76

Demandeur / Aanvrager : ACROTERE - S.R.L.
N° dossier : PU2024-44 / 13/AFD/1934936

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

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'article 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 Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
- article 15 (Généralités)
- article 16 (Portes)
- article 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 11 logements ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-68/18 dressé le 13/12/2018 pour la modification des châssis en façade avant sans qu'un permis d'urbanisme y afférent n'ait été sollicité et obtenu et en dérogation au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que la demande vise à régulariser la pose de menuiseries et de garde-corps en façade avant et plus précisément :
- régulariser le non-respect des proportions des châssis repris en situation de droit ;
- réaliser les adaptations nécessaires aux alignements des profilés des châssis ouvrants et fixes en appliquant des lattes en bois peint supplémentaires sur le vitrage de presque toutes les impostes ainsi qu'au bas du vitrage des châssis fixes des fenêtres du rez-de-chaussée ;
- régulariser la modification des ferronneries des garde-corps et de la porte d'entrée ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025 ;

Considérant que la situation de droit renseigne, au rez-de-chaussée et au dernier étage, des fenêtres tripartites à doubles cadres et impostes sur toute la largeur de la baie, dont le vitrage est divisé par des petits bois pour former une composition fine alternant les segments vitrés horizontaux et verticaux ;

Considérant que du 1er au 3e étage, cette même situation légale représente des châssis ouvrants surmontés sur la moitié supérieure de la baie d'impostes avec doubles cadres, dont le vitrage est divisé en trois parties horizontales par des petits bois de même épaisseur que ceux du rez-de-chaussée et du dernier étage ;

Considérant qu'en situation de fait, la hauteur des parties inférieures ouvrantes des fenêtres du rez-de-chaussée au 3e étage est augmentée, que de ce fait, les proportions des impostes fixes de ces châssis sont également altérées ;

Considérant en outre qu'en l'absence de doubles cadres, les alignements entre parties ouvrantes et fixes ne sont plus respectés ;

Considérant que la demanderesse plaide dans sa note explicative pour une mise en conformité permettant d'éviter le remplacement de tous les châssis à un coût écologique injustifié et de minimiser autant que faire se peut les travaux et la nuisance de ceux-ci pour les habitants ;

Considérant que la situation projetée propose l'ajout de montant horizontaux en partie basse des châssis du rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu de prévoir des doubles cadres sur tout le contour des parties fixes pour retrouver une expression identique à la partie centrale ;

Considérant que le 3e étage est peu visible depuis l'espace public, que les châssis en place présentent une intégration acceptable ;

Considérant que l'aspect du bâtiment en situation projetée ne constitue pas un appauvrissement esthétique substantiel, que les châssis posés aux 1er et 2e étages sont d'un dessin homogène et ne portent pas atteinte à la cohérence de la façade, que les nouvelles proportions des ouvrants accentuent le rythme vertical de la façade dans l'esprit de l'article 9 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et qu'elles s'approchent des proportions des fenêtres du n°78 de la rue que la demanderesse considère comme formant un ensemble urbanistique cohérent avec la bâtisse concernée par la demande ;

Considérant que la demanderesse souligne également l'avantage pratique de rehausser la division entre imposte et ouvrant, cette dernière n'étant plus positionné à hauteur de regard mais juste au-dessus ;

Considérant que les arguments pratiques et écologiques avancés sont pertinents et peuvent justifier le maintien des châssis existants de fait car les proportions actuelles de ces châssis n'altèrent que légèrement l'aspect du corps central de la façade ;

Considérant que la mise à jour de la situation légale de la façade (niveau inférieur des briques de parement plus bas que ce que décrit l'élévation de droit, bandes verticales de briques ajoutées à l'angle externe des éléments en saillie, détail du niveau supérieur des bandes de brique latérales et centrale...) est légitime compte tenu de la probable modification de ces détails lors de la construction de la bâtisse ;

Considérant que les ferronneries des garde-corps au-dessus des oriels et la porte d'entrée en métal existantes ne portent pas atteinte à la composition de la façade et qu'elles ont été placées avant 2000, ce qui rend leur régularisation acceptable ;

Considérant de ce qui précède que les dérogations aux articles 15 (Généralités), 16 (Portes) et 19 (Fenêtres et portes fenêtres) du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont acceptables moyennant l'ajout de doubles cadres pour les parties fixes du rez-de-chaussée ;

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

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

- **prévoir des doubles cadres pour les parties fixes inférieures des châssis du rez-de-chaussée ;**
- **réaliser les travaux dans les plus brefs délais**

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

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-50** : modifier la répartition des logements avec travaux structurels / het wijzigen van de verdeling van de woningen met structurele werken
Rue Bosquet 67

Demandeur / Aanvrager : Madame Nezaket Kanber
N° dossier : PU2025-50 / 13/AFD/1974877

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour :
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS : /

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement au sous-sol et au rez-de-chaussée, 1 logement par étage aux 1er et 2e étages, 1 logement sous les combles et caves au sous-sol ;
Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-246) consistant à modifier le nombre et la répartition des logements, aménager des terrasses et abattre des arbres, que ce permis a été notifié en date du 12/11/2019 ;

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, qu'en effet :
- Les conditions en matière de replantations n'ont pas été respectées (essences, distances par rapport aux mitoyennetés, nombre d'individus...) ;
- Les caves et locaux de rangement communs au sous-sol n'ont pas été réalisés, et la surface qui leur était dévolue annexée au logement duplex rez-de-chaussée/sous-sol ;
- L'escalier reliant le bureau du rez-de-chaussée au sous-sol n'a pas été réalisé ;
- Deux évacuations de chaudière ont été placées en façade arrière, de manière non conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (Art.62) ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements avec travaux structurels et plus précisément :
- modifier le compartimentage entre le sous-sol et le rez-de-chaussée (par le placement d'une cloison autour de l'escalier) ;
- ouvrir et combler des trémies d'escalier (au rez-de-chaussée) ;
- supprimer un élément porteur (au sous-sol, entre la chambre et la salle de douche) ;
- agrandir une baie (au 1er étage, entre le living et la cuisine et le couloir vers les chambres) ;

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

Report d'avis en attente d'une visite sur place le 23/05/2025 à 09h00.

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-242** : Transformer une maison unifamiliale en plusieurs logements avec changement de destination de la boucherie en logement, extensions au sous-sol et au rez-de-chaussée, travaux structurels, création de terrasses et d'une lucarne, et modifications des façades / Het verbouwen van een eengezinswoning tot meerdere woningen met het veranderen van het gebruik van de slagerij in een woning, uitbreidingen in de kelder en op de begane grond, structurele werkzaamheden, het creëren van terrassen en een dakkapel, en het veranderen van de gevels
Rue Saint-Bernard 173

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Cristian Chirila
N° dossier : PU2024-242 / 13/AFD/1966551

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

2 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen: GBP: typisch woongebied
☑ in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
☐ ~~in een lint voor handelskernen~~
☐ ~~punt van wisselend gemengd karakter~~
☐ ~~langs een structurerende ruimte~~
BBP Gemeentelijk bouwreglement:/
GemSV : het goed bevindt zich in de perimeter van de « Gemeentelijke stedebouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » », goedgekeurd op 04/07/1996
Vrijwaringszone:/

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor:
- Toepassing van art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken :
  Afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
  Afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)
  Afwijking op art.7 van titel I van de GSV (vestiging - vrijstaande bouwwerken)
  Afwijking aan het art. 15 van de GemSZV "Stadhuis Wijk" (Algemeenheden)
  Afwijking aan het art. 19 van de GemSZV "Stadhuis Wijk" (Ramen en deuren)
  Afwijking aan het art. 21 van de GemSZV "Stadhuis Wijk" (Keldergaten)
- Toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- Toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening titel I:
Art.4 (diepte van de bouwwerken)
Art.6 (dak van een mandelig bouwwerk)
Art.7 (vestiging - vrijstaande bouwwerken)

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening titel II:
Art. 3 (minimumoppervlaktenormen- oppervlakte van bewoonbare lokalen)
Art.10 (Natuurlijke verlichting)

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Stadhuis Wijk":
Art.15 (Algemeenheden)
Art. 19 (Ramen en deuren)
Art. 21 (Keldergaten)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

Overwegende dat het goed ook gelegen is binnen de perimeter van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuiswijk»;

Gezien de wettelijke situatie van het goed: eengezinswoning;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een eengezinswoning tot meerdere woningen met het veranderen van het gebruik van de slagerij in een woning, uitbreidingen in de kelder en op de begane grond, structurele werkzaamheden, het creëren van terrassen en een dakkapel, en het veranderen van de gevels betreft en meer in het bijzonder:

- Bouw van een duplexwoning met 3 slaapkamers (kelder/begane grond) met uitbreidingen, ruwbouw en verandering van gebruik van de voorkamer op de begane grond;
- Pas de toegang en indeling van de tuin aan met een nieuwe aanleg van een terras;
- Verbouwing van een appartement met 2 slaapkamers (met ruwbouw) op de 1e verdieping met de lagere tussenverdieping en aanleg van een terras;
- Bouw van een duplexwoning met 3 slaapkamers (met ruwbouw) op de 2e verdieping, 3e verdieping/zolder en bovenste tussenverdieping, aanleg van twee terrassen en bouw van een dakkapel;
- Veranderingen aan openingen en schrijnwerk aan de voorgevel;
- Bouw van een bijgebouw in de kelder en op de begane grond;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 14/04/2025 tot 28/04/2025, twee klachten werden ingediend;

Overwegende dat deze klachten voornamelijk betrekking hebben op het nadelige uitzicht vanaf de nieuwe terrassen naar de buurt toe, en ook op het verlies van zonlicht door de geplande beplanting op de terrassen op niveaus +0,5m en 2,5m;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 28/04/2025 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat de creatie van een duplexappartement met 3 slaapkamers op de benedenverdieping/kelder het mogelijk zal maken om een gezin met kinderen te huisvesten, in overeenstemming met het gemeentelijk en regionaal beleid, en dat het gezin ook zal kunnen profiteren van de tuin die rechtstreeks toegankelijk is vanuit dit appartement;

Gezien het feit dat de geplande uitbreidingen in de kelderverdieping en op de begane grond het mogelijk zullen maken om 3 slaapkamers te creëren die bijna in overeenstemming zijn met titel II van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, en die uitkijken op de tuin;

Overwegende dat slaapkamer 2 in de kelderverdieping in zeer lichte mate afwijkt van artikel 10 van titel II van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, dat de afwijking is niet aanvaardbaar voor een nieuw gebouw;

Overwegende dat de wijziging van het terreinreliëf verbonden met de wens om het uitzicht vanuit de nieuwe kelderkamers naar de tuin te openen en meer natuurlijk licht binnen te laten;

Overwegende dat de nieuwe indeling van de tuin in overeenstemming is met artikel 13 van titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Gezien het feit dat snede AA een afwijking van artikel 7 van titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (minder dan 60 cm bouwland boven de regenwatertank) laat zien, en gezien het feit dat er minimaal 60 cm bouwland boven de regenwatertank moet worden voorzien;

Overwegen echter dat de geplande uitbreiding op de kelder en de begane grond afwijkt van de artikelen 4 en 6 van Titel I van de RRU, omdat de uitbreiding iets langer is dan 3 m ten opzichte van de ondiepste buur aan de rechterkant, en iets langer in diepte en hoogte dan de aanbouw van de buur aan de linkerkant;

Overwegende dat de resterende tuin zeer beperkt is, dat die constructie het perceel overdreven dicht maken;

Overwegende ook dat de beplante bordessen over de hele breedte van het perceel zijn gebouwd, wat stabiliteitsproblemen kan opleveren voor naburige eigendommen;

Overwegende dat het geplande terras naar de tuin toe ook in afwijking is van artikel 4 van titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat de verbouwing van deze woning tot duplex structurele werkzaamheden op beide niveaus met zich meebrengt (afbraak van steunmuren en aanleg van een trap), maar geen aanleiding geeft tot bijzondere opmerkingen;

Gezien het feit dat het project ook voorziet in de verwijdering van 3 schoorsteenmantels (waarvan er in de bestaande situatie al twee zijn verwijderd), maar gezien het feit dat de interieurfoto's geen interieurdecor van erfgoedbelang tonen;

Overwegende dat de verandering van het gebruik van de voorkamer op de begane grond van een slagerij naar een uitbreiding van de woning in overeenstemming is met typisch woongebied van stadsverfraaiing van het Gewestelijke bestemmingsplan;

Gezien het feit dat de gevel op de begane grond (met zijn twee vergelijkbare traveeën) geen puur commercieel karakter heeft, en gezien het feit dat de gewijzigde ruimte slechts een deel van de woonkamers betreft, die zich aan de achterzijde naar de tuin uitstrekken;

Aangezien de 1e verdieping met de tussenverdieping wordt verbouwd tot een woning met 2 slaapkamers, zijn er drie afwijkingen van de artikelen 3 en 10 van Titel II van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening: woonkamers aan de achterzijde en slaapkamer 1 voor artikel 3 en slaapkamer 1 voor artikel 10;

Overwegende dat de diagonale scheidingswanden in de voorkamer de configuratie van de oorspronkelijke kamer niet respecteren en laten het bewaren van de lijstwerken op het plafond niet;

Overwegende dat de centrale ruimte ook sterk gepartitioneerd is;

Overwegende dat voor deze woning op de uitbouw van de begane grond een terras is gepland, maar dat dit sterk afwijkt van artikel 4 van titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening en de levenssfeer van de buren aan de rechterkant zou kunnen schaden als gevolg van het aanzienlijke uitzicht erop (bevestigingen tijdens het openbaar onderzoek);

Overwegende dat de ontwikkeling van een tweede woning met 3 slaapkamers op twee en een halve verdiepingen het mogelijk maakt om verschillende soorten woningen met meerdere slaapkamers aan te bieden, in overeenstemming met het gemeentelijk en regionaal beleid;

Gezien het feit dat deze woning op de bovenste verdiepingen in overeenstemming is met titel II van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening en de geplande structurele werkzaamheden (trap en opening) ook geen aanleiding geven tot bezwaren;

Overwegende dat, zoals voor de bovenste woning, de scheidingswanden in de voorkamer de configuratie van de oorspronkelijke kamer niet respecteren en laten het bewaren van de lijstwerken op het plafond niet;

Overwegen dat de volumetrie van de bestaande dakkapel aan de achterkant wordt gewijzigd, dat de wijzigingen meer lijken op het verhogen van het dak dan op een dakkapel en leiden tot een afwijking van artikel 6 van-de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat er een terras is gepland op tussenverdiepingniveau voor slaapkamer 1, maar dat dit in afwijking is van artikel 4 van titel I van de Gewestelijke ruimtelijke verordening, en dat de hoogte van de tussenmuur rechts (+/-1m60) niet voldoende is om schadelijk uitzicht naar de buren rechts te voorkomen;

Gezien het feit dat dit een terras is dat bedoeld is voor een slaapkamer, dat de ontbrekende hoogte niet erg groot is, dat een kleine uitbreiding (maximale hoogte van de muur 1m90) kan worden overwogen of een notariële overeenkomst met de buren;

Overwegende dat er ook een tweede terras is gepland op het bovenste dak van de bijgebouwen, in sterke afwijking van artikel 4 van titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, en wat resulteert in een aanzienlijk nadelig uitzicht op de twee buren (bevestigingen tijdens het openbaar onderzoek);

Overwegen dat een terras over de diepte van het wc-gebouw dat moet worden afgebroken, kan worden overwogen zonder de buurt te schaden, door een groen dak te voorzien over de rest van het platform (lage beplanting);

Overwegende dat de uit te voeren werkzaamheden aan het bestaande bijgebouw zeer omvangrijk zijn (reconstructie van de gevels en vloeren) en verwant zijn aan sloop en reconstructie;

Overwegende dat de verbouwing van het bijgebouw opnieuw een afwijking van de artikelen 4 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Ruimtelijke Verordening met zich meebrengt;

Gezien het feit dat er bepaalde wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgevel ten opzichte van de wettelijke gevel (een decoratieve kroonlijst boven de 2e verdieping is gehandhaafd en de bovenste baaien zijn niet gebogen), maar gezien het feit dat deze wijzigingen waarschijnlijk dateren van de bouw van de uitbreiding in 1927 en geen afbreuk doen aan de architectuur van de gevel;

Overwegende dat de uitgebeelde balkonleuningen aan de voorgevel vereenvoudigd zijn, maar dat de legende aangeeft dat deze bestaande leuningen zijn en dat ze daarom niet gewijzigd worden;

Gezien het feit dat de huidige deur, die niet voldoet aan artikel 16 van het RCUZ, is aangepast om deze dichter bij de wettelijke situatie te brengen, afgezien van de kleur (donkerbruin/zwart), die wit moet blijven om niet af te wijken;

Overwegende dat het ijzerwerk en het kozijn van de kelderbaai zijn vervangen door glazen bouwstenen, in afwijking van artikel 21 van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuiswijk»;

Overwegende dat deze wijzigingen afbreuk doen aan de architectonische kwaliteiten van de gevel en dat het daarom gepast is om het ijzerwerk en het raamkozijn te herstellen zoals oorspronkelijk;

Gezien het feit dat de wijziging van de verdeling van de raamkozijnen op de begane grond ventilatie van de woonkamer mogelijk maakt en harmonieert met de raamkozijnen op de bovenverdiepingen;

Overwegende dat de ramen op de bovenverdiepingen (momenteel van PVC) worden vervangen door houten ramen met een samenhangende indeling, maar die afwijken van artikel 15 en 19 van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “Stadhuiswijk” wat betreft het ontbreken van bogen en de kleur (donkerbruin/zwart);

Overwegende dat de gebogen ramen (met uitzondering van de bovenste verdieping en de begane grond) en de witte kleur voor al het schrijnwerk aan de voorgevel daarom moeten worden voorzien;

Overwegende dat het regenwaterbeheersysteem niet op de plannen wordt vermeld en dat dit moet worden gespecificeerd

Overwegende dat je altijd hulp mag vragen voor een duurzame regenwaterbeheersystemen voor het project (0800 85 775) - facilitateur.eau@environnement.brussels

Overwegende dat, tot besluit, de uit te voeren werkzaamheden aan het gebouw zeer omvangrijk zijn, het oorspronkelijke erfgoed niet in stand houden en het perceel buitensporig verdichten;

Unaniem ONTGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-162** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van terrassen
Rue de Hollande 59

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Didier Legrand
N° dossier : PU2024-162 / 13/AFD/1954103

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
- Art. 4 (profondeur de la construction)
- Art. 6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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

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

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

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 03/12/2024 libellé comme suit :

(...)
Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 ;

Considérant que la parcelle sur laquelle s'implante le projet est très complexe, en ce qu'elle est située à proximité d'un angle d'îlot, que la largeur de façade à rue n'est que de 2.95m et que la parcelle s'élargit ensuite en intérieur d'îlot, créant une situation d'enclavement particulièrement importante ;

Considérant que la bâtisse existante s'implante entre des profils mitoyens de très grande hauteur rendant sa rehausse envisageable, que la rehausse permet également la création de pièces de vie disposant d'un éclairement naturel plus généreux ;

Considérant que la rehausse du bâtiment de 2 étages surplombés d'un édicule d'accès à une terrasse s'implante à plus de trois-quarts de la profondeur de la parcelle et à une profondeur de plus de 3m du profil mitoyen le moins profond, et déroge de ce fait aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations sont très importantes, qu'une rehausse de plus de 2 niveaux enclave démesurément l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'immeuble déroge également à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles problématiques ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de la supprimer, ainsi que le volume y donnant accès ;

Considérant que la baie créée dans la cuisine en façade arrière au 2e étage, bien que située à une hauteur de 1,90m, nécessite la fourniture d'un acte notarié de servitude de jour avec la propriété mitoyenne arrière ;

Considérant que le salon au 3e étage ne dispose que d'une baie située à très faible distance du profil mitoyen de gauche, que cet aménagement est peu heureux et pose des problèmes de vues vers ladite propriété ;

Considérant que la réduction en profondeur du volume du 3e étage en se conformant au Règlement régional d'urbanisme permettrait la création de baies vitrées en façade arrière et éventuellement le placement de lanterneaux permettant d'éclairer la cuisine à l'étage inférieur ;

Considérant que les circulations verticales sont revues dans leur ensemble, qu'un escalier colimaçon et un ascenseur sont prévus, que ces modifications ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant accessoirement que l'emplacement de l'ascenseur contre le mur mitoyen est susceptible de générer des nuisances sonores et des vibrations ;

Considérant que l'extension entraîne une rehausse de façade, que cette nouvelle façade est plus haute que celles des immeubles mitoyens et déroge donc à l'article 5 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que sa position en retrait la rend peu visible depuis la rue, que son aspect entièrement vitré lui confère une expression sobre et légère ne portant pas atteinte à l'architecture de la façade d'origine ;

Considérant que le projet tire parti du retrait de la façade pour y aménager une terrasse au 2e étage, que celle-ci s'implante en retrait du mur d'acrotère de la façade d'origine et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur ensoleillé attenant au séjour ;

Considérant que la terrasse en caillebotis au rez-de-chaussée est acceptable afin d'offrir à la chambre un petit espace extérieur de plain-pied ;

Considérant qu'aucun des 3 W.C. ne répond aux normes d'habitabilité des logements telles que définies au Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucun d'entre eux ne présente la largeur minimale de 80cm, et qu'ils dérogent donc tous à l'article 8 du règlement précité ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la géométrie de la parcelle et son enclavement rendent complexe une rehausse d'une telle ampleur sans enclaver davantage le bâti mitoyen ni y induire de vues préjudiciables, qu'il y a lieu d'y apporter des modifications afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'un projet proposant la suppression de la terrasse supérieure et de l'édicule y donnant accès, un 3e étage réduit en profondeur afin de se conformer au Règlement régional d'urbanisme et solutionnant les vues préjudiciables vers les propriétés mitoyennes (recul des châssis de la façade latérale à un distance de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne) serait envisageable ;

Considérant la situation de la parcelle proche d'une zone d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'il serait bienvenu d'envisager le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales ;

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

- *Supprimer la terrasse du dernier étage et l'édicule y donnant accès ;*
- *Réduire en profondeur le volume du 3ème étage en se conformant à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;*
- *Fournir un projet d'acte notarié pour la baie réalisée en façade arrière au 2ème étage ;*
- *Se conformer à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les W.-C. ;*
- *Prendre toutes les mesures pour l'isolation acoustique et les vibrations de l'ascenseur ;*
- *Prévoir les nouvelles baies créées en façade latérale à une distance de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne ;*

Considérant que suite à cet avis le demandeur a déposé un projet modifié en date du 18/03/2025, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

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

- Supprimer l'escalier existant et reboucher les trémies ;
- Créer un nouvel escalier en colimaçon et sa trémie entre le 1er sous-sol et le 4ème étage ;
- Créer un ascenseur et sa trémie du 1er sous-sol au 3ème étage ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Démolir la toiture existante et rehausser la façade de deux niveaux pour aligner la corniche au voisin de gauche et reconstruire une toiture à deux pans ;
- Modifier la façade du 1er étage ;
- Construire une extension de la façade aux 2ème et 3ème étages ;
- Abaisser le niveau du sous-sol pour y installer la machinerie de l'ascenseur ;
- Aménager une terrasse en caillebotis au rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse au 4ème étage arrière ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente (maison unifamiliale) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025 ;

Considérant que la profondeur du 3 étage a été réduite sur une grande partie de sa superficie mais que le projet modifié maintient toutefois un volume à droite contenant les sanitaires et l'ascenseur de la maison en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le volume maintenu est restreint, que l'étude d'ensoleillement fournie démontre que le maintien dudit volume n'induit pas de perte d'ensoleillement sur les propriétés voisines, que la construction s'implante contre un mur mitoyen de très grande hauteur et n'en nécessite pas de modification ;

Considérant également que le placement d'un ascenseur pour une maison comportant 4 étages est justifié pour une famille, qu'au vu des arguments précités les dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'afin de pallier la perte de superficie au 3e étage, le projet modifié prévoit d'étendre la volumétrie reconstruite vers la façade avant en la rehaussant de 2 étages ;

Considérant que la façade d'origine du 1er étage est également démolie et qu'une nouvelle façade est entièrement reconstruite sur 3 étages ;

Considérant que la démolition dudit étage est regrettable, que la façade projetée tranche démesurément avec la façade d'origine et propose une composition des baies peu cohérente et en discordance avec l'expression verticale des baies des immeubles de la rue ;

Considérant que la version précédente prévoyait le maintien du 1er étage et la prévision d'un recul important par rapport à la façade d'origine pour les 2 étages rehaussés, que cette expression était plus respectueuse de l'architecture de la façade et permettait une rehausse contemporaine vitrée moins massive et prégnante ;

Considérant qu'un recul serait préférable, qu'afin de ne pas réduire démesurément la superficie de la cuisine et de l'espace bureau, un recul de 1m serait suffisant pour distinguer l'expression d'origine de la façade de la rehausse ;

Considérant que le volume d'accès au 4e étage a été revu en limitant son importance, qu'une terrasse est maintenue sur la toiture des volumes construits ;

Considérant que suite à la suppression de la terrasse côté rue, le maintien d'un espace extérieur pour le logement est envisageable, que l'emprise de la terrasse a été légèrement réduite ;

Considérant toutefois la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'elle induit, que sa réduction à 2,50m en largeur et 2m en profondeur permettrait de maintenir un espace extérieur confortable tout en limitant la dérogation et les vues préjudiciables ;

Considérant qu'aucune mesure particulière supplémentaire n'a été prévue pour éviter les potentielles nuisances liées au placement d'un ascenseur contre le mur mitoyen, qu'il y a lieu de s'en assurer et de le désolidariser de ce dernier ;

Considérant que des toitures végétalisées sont prévues pour les toitures plates du projet, que leur nature n'est toutefois pas précisée et qu'au vu du fait qu'il s'agit de nouvelles constructions, il y aurait lieu de les prévoir semi-intensives afin de pallier la densification de la parcelle par une amélioration de la gestion de ses eaux pluviales ;

Considérant enfin qu'il y aurait lieu de prolonger le conduit d'évacuation de la chaudière afin qu'il débouche à 1m au-delà de la toiture, conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- **Maintenir la façade d'origine au 1er étage et prévoir un recul de minimum 1m par rapport à la façade pour les 2e et 3e étages ;**
- **Revoir l'expression des 2e et 3e étages de la façade avant afin de la rendre moins massive et plus transparente ;**
- **Réduire l'emprise de la terrasse au dernier étage à une largeur de 2,50m et une profondeur de 2m ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances sonores et vibratoires de l'ascenseur et le désolidariser du mur mitoyen ;**
- **Prévoir des toitures végétalisées semi-intensives sur l'ensemble des toitures plates ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour le conduit d'évacuation 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 aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.