St Gilles Gillis

1060

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 03 juin 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 03 juni 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 PU2024-229 : modifier le volume et la façade et diviser une maison unifamiliale en 3 logements avec travaux structurels / het wijzigen van het volume en de gevel en het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen met stabiliteitswerken : Rue de Bosnie 51 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mohammed Jallouli
Point 3. 09:50	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-76 : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager 2 terrasses / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel en het aanleggen van 2 terrassen : Rue Jean Robie 43 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thomas Cavalier
Point 4. 10:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-57 : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse avec modification des murs mitoyens / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en de inrichting van een terras met wijzigingen aan de tussenmuren : Rue de Bordeaux 52 Demandeur / Aanvrager : Madame Anaïs Buisseret
Point 5. 10:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-71 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens à bar (n°21 Jean Stas), les façades (n°21/23A Jean Stas), placer une hotte et des pompes à chaleur / het wijzigen van het gebruik van het gelijkvloers van handel van roerende goederen naar bar (n°21 Jean Stas), de gevel, het plaatsen van een kap en warmtepompen : Rue Jean Stas 23A Demandeur / Aanvrager : Base Drinks (M. De Leeuw)
Point 6. 11:20	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-90 : modifier le volume, la façade, le relief du sol, les dimensions de 2 terrasses, les aménagements intérieurs et ceux de la zone de cours et jardins avec travaux structurels / het wijzigen van het volume, van de gevel, ven het bodemreliëf, van de maten van 2 terrassen, van de binneninrichtingen en van de inrichting van het gebied voor koeren en tuinen met stabiliteitswerken : Rue Blanche 29 Demandeur / Aanvrager : Monsieur François Martens
Point 7. 11:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-54 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, le relief du sol et aménager 2 terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume en het bodemreliëf en het aanleggen van 2 terrassen : Rue de l'Hôtel des Monnaies 121 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Julien Gracco
Point 8. 13:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-200 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, en het aanleggen van terrassen : Rue Berckmans 78 Demandeur / Aanvrager : DNL MANAGEMENT (Mme. Vanfrachem)

Point 9. 13:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-95 : isoler la façade arrière et la façade latérale de l'immeuble / het isoleren van de achter gevel en de zijgevel van het gebouw : Rue Arthur Diderich 46 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ricardo Jimenez Jimenez
Point 10. 14:15	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 13/05/2025
Point 11. 14:45	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 13/05/2025

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

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

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-229 : modifier le volume et la façade et diviser une maison unifamiliale en 3 logements avec travaux structurels / het wijzigen van het volume en de gevel en het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen met stabiliteitswerken
Rue de Bosnie 51

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mohammed Jallouli
N° dossier : PU2024-229 / 13/XFD/1964429

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I
- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
- art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-49/08 dressé le 27/06/2008 pour la division de la maison unifamiliale en 5 logements, l'extension du logement vers les caves et les combles (mansardes), la couverture de la cour et les modifications apportées à la façade (remplacement des châssis sans que les divisions soient respectées), sans qu'un permis d'urbanisme y afférent n'ait été sollicité et obtenu ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2010-71) visant à modifier le nombre et la répartition des logements (diviser la maison unifamiliale en 3 logements) avec modification de façade, que le refus de cette demande a été notifié le 06/11/2012 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2013-81) visant également à modifier le nombre et la répartition des logements (diviser la maison unifamiliale en 3 logements) avec modification de façade, que le refus de cette demande a été notifié le 07/04/2021 ;

Considérant toutefois que dans le cadre de l'instruction du PU2013-81, la commission de concertation réunie le 20/03/2018 a considéré dans son avis conforme que *« la division de l'immeuble en 3 logements pourrait être acceptable moyennant des adaptations (...) »*, que ces adaptations ont été énumérées comme suit :

- *« maintenir l'accès aux caves par les communs en supprimant le local compteurs dans le hall et maintenir les compteurs dans les caves ;*
- *affecter la pièce avant au 1er sous-sol (entresol) à du rangement commun avec accès latéral ;*
- *revoir l'aménagement du duplex rez-de-chaussée et entresol arrière en conséquence (possibilité de création d'un volume de liaison) ;*
- *améliorer l'éclairement des pièces arrière ;*
- *ouvrir plus largement les espaces de vie au 1er étage ;*
- *préciser les techniques utilisées pour la rénovation des éléments de décor en façade avant (sgraffites, carrelages...) ;*
- *joindre une photo récente de la façade ;*
- *donner des précisions sur la cheminée en fond de parcelle ; »*

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume et la façade et diviser une maison unifamiliale en 3 logements avec travaux structurels et plus précisément :

- créer des annexes sur 4 niveaux, du rez-de-jardin au 2e étage ;
- rehausser une partie de la toiture de l'annexe existante ;
- ouvrir des trémies d'escalier ;
- ouvrir et élargir des baies ;
- supprimer une partie du plancher couvrant la cave en fond de parcelle ;
- remplacer un plancher au haut du sous-sol ;
- remplacer les châssis en PVC blanc par des châssis en bois ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/05/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les annexes projetées dérogent aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme car elles dépassent la profondeur et la hauteur des deux profils mitoyens légaux ;

Considérant toutefois que le profil mitoyen existant du n°49 est constitué d'un volume d'annexes sur quatre étages dont la présence est attestée par des photographies aériennes depuis au moins 1971, que les annexes faisant l'objet de la présente demande ne dépassent pas ce volume ancien (tant en profondeur qu'en hauteur) et qu'elles ont dès lors peu d'incidence sur l'enclavement ou l'ensoleillement des parcelles voisines ;

Considérant que les annexes projetées permettent en outre d'établir un escalier privatif pour le logement inférieur ainsi que deux passages commodes entre le bâtiment avant et l'annexe s'étendant jusqu'au fond de la parcelle de manière à améliorer l'habitabilité des nouveaux logements ;

Considérant que la rehausse de la toiture de l'annexe existante est rendue nécessaire pour la même raison, que l'incidence de cette rehausse sur son environnement est également réduite ;

Considérant qu'une partie de la cave en fond de parcelle a été démolie pour retrouver une zone plantée bienvenue ;

Considérant que le projet prévoit la division de l'immeuble en 3 logements de taille et de type différents (1 logement d'une chambre, 1 logement de 2 chambres et 1 logement de 3 chambres) conformément à la volonté communale et régionale visant à garantir sur son territoire une mixité de logements également susceptibles d'accueillir des familles ;

Considérant que le projet de division attribue une cave privative à chaque logement ainsi qu'une pièce pour le rangement des vélos et des poussettes, une remise et une cour couverte communes et faciles d'accès ;

Considérant que le logement inférieur s'articule autour de la charnière formée par les 2 niveaux d'annexe logeant l'escalier privatif, que cette charnière sur deux niveaux distribue efficacement la chambre, une remise et la salle de bain/buanderie du rez-de-jardin ainsi que la cuisine, le WC et le séjour/salle-à-manger du bel-étage, qu'une deuxième chambre donnant sur la rue est accessible depuis le séjour ;

Considérant que dans cette disposition, la chambre du rez-de-jardin ne peut bénéficier d'éclairement naturel direct et déroge donc à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que le projet prévoit d'agrandir la baie entre la pièce d'escalier et cette chambre et de séparer ces deux pièces au moyen d'une grande porte-fenêtre vitrée, suivant les suggestions de l'avis de la Commission de concertation du 20/03/2018 pour le PU2013-81 ;

Considérant que le séjour/salle-à-manger déroge également à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'il manque 1m² de superficie nette éclairante aux vitrages de l'annexe ;

Considérant que cette situation se reproduit également aux 1er et 2e étages où les séjours/salles-à-manger présentent un même déficit de superficie nette éclairante (1m²) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maximiser les dimensions de la baie et la superficie nette éclairante des fenêtres des nouvelles annexes afin de se rapprocher du respect dudit article 10 pour tous les séjours/salles-à-manger et d'augmenter l'éclairement naturel indirect de la chambre au rez-de-jardin ;

Considérant que les chambres sur rue du bel-étage et des 1er et 2e étages dérogent elles aussi à l'article 10 du Règlement régional d'urbanisme mais que cette situation découle de la configuration d'origine des baies en façade et est compensée par les dimensions généreuses des pièces qui présentent par ailleurs une hauteur libre supérieure à 3m ;

Considérant enfin que les cuisines du bel-étage et du 2e étage dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle dispose respectivement d'une hauteur libre de 2m47 et 2m42, qu'il s'agit toutefois de locaux habitables servants où ce léger déficit de hauteur est tolérable ;

Considérant que les travaux structurels (ouvrir des trémies d'escalier, ouvrir et élargir des baies et rehausser un plancher au haut du sous-sol) permettent une distribution et des aménagements intérieurs commodes, qu'ils ne soulèvent dès lors pas d'objection ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis infractionnels existant en façade par des menuiseries en bois de même teinte que la porte d'entrée, que la division et le profil des menuiseries, bien que différents de ceux représentés en situation de droit (élévation du PU1908-239) s'intègrent de manière satisfaisante au reste de la façade et sont donc acceptables ;

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

Considérant que le demandeur précise en séance qu'une citerne enterrée existe dans la cour, qu'il serait bienvenu de la réhabiliter et de l'utiliser à des fins sanitaires afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant également que la végétalisation extensive des toitures plates des annexes permettrait une nette amélioration des qualités végétales et esthétiques de la parcelle ;

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:

- maximiser les dimensions des baies en façade arrière afin de tendre au respect de l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie à chaque étage ;
- se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations de chaudière ;
- réhabiliter la citerne existante et l'utiliser à des fins sanitaires ;
- prévoir des toitures végétalisées extensives sur les toitures plates des annexes ;
- réaliser les travaux dans les plus brefs délais

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

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-76 : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager 2 terrasses / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel en het aanleggen van 2 terrassen
Rue Jean Robie 43

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thomas Cavalier
N° dossier : PU2025-76 / 13/AFD/1977604

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025, 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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
- art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
- art.8 (WC)
- art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
- art. 8 (Hauteurs des niveaux)
- art. 11 (Couverture des constructions)
- art. 15 (Généralités)
- art. 16 (Portes)
- art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
- art. 26 (Oriels, logettes et breteches)
- art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager 2 terrasses et plus précisément :
- Rehausser l'immeuble ;
- Étendre l'immeuble dans la profondeur au rez-de-chaussée et aux 1er et 2e étages ;
- Remplacer les menuiseries de la façade avant ;
- Modifier les proportions de la baie de la travée principale au 2e étage ;

- Déplacer une trémie d'escalier et en ouvrir une autre ;
- Élargir des baies intérieures ;
- Aménager 2 terrasses sur toitures plates

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/05/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet vise à rehausser et étendre en profondeur la maison unifamiliale pour ensuite la diviser en 3 logements (1 logement de 3 chambres et 2 logements de 2 chambres) conformément à la volonté communale et régionale visant à garantir sur son territoire une mixité de logements également susceptibles d'accueillir des familles ;

Considérant la situation de l'immeuble enchâssé entre deux bâtiments aux profils mitoyens plus profonds et hauts, que la proposition de rehausse est conforme aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la conservation de la corniche d'origine et l'emploi d'un bandeau vitré constituent une solution de transition discrète pour l'extension qui préserve dès lors la lisibilité de la composition et des proportions de la façade existante ;

Considérant que la forme de la nouvelle toiture déroge à l'article 11 (couverture des constructions) du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" qui stipule que dans le cas d'un toit brisé, le brisis doit avoir une hauteur de moins de 2m ;

Considérant que le versant avant de cette nouvelle toiture déroge également à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du même Règlement qui stipule que seuls les lucarnes et œils-de-bœuf sont autorisés sur les brisis de toiture ;

Considérant qu'il semble que le profil du versant avant ait été choisi pour abriter une chambre et une salle de bain supplémentaire sous les combles, que la rehausse de la toiture par rapport au bâtiment le moins haut est peu susceptible d'être visible depuis l'espace public et que la rehause est conforme à l'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation à l'article 8 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" (les hauteurs de niveau ne sont plus dégressives à partir du 3e étage) est acceptable puisque les nouvelles hauteurs de niveau sont dissimulées par la toiture rehaussée et que la lecture de la façade d'origine est préservée ;

Considérant que la salle de bain sous combles en façade avant déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle présente une hauteur libre inférieure à 2m20 sur un peu plus d'un quart de sa surface de plancher nette, que la dérogation est toutefois ponctuelle et compensée par une hauteur généreuse (2,70m) sur une partie de la salle de bain ;

Considérant que la chambre arrière sous les combles déroge à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation est minime (manque de 0.10m² de superficie nette éclairante) et dès lors acceptable ;

Considérant que le logement supérieur bénéficie par ailleurs d'espaces de séjour intérieurs et extérieur généreux, ce qui est bienvenu d'autant plus que la terrasse n'engendre pas de vues préjudiciables ni ne surplombe l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les extensions des logements inférieurs sont également conformes aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et permettent d'améliorer l'habitabilité des logements en les désenclavant ;

Considérant que ces deux logements bénéficient d'espaces de vie traversants maximisant leur superficie nette éclairante à l'arrière, de sorte que les dérogations à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme qu'ils présentent sont dues à la configuration d'origine des baies en façade avant, que ces dérogations sont d'autant plus acceptables que les superficies de plancher et les hauteurs des espaces en question sont généreuses ;

Considérant que la dérogation de la chambre arrière du 2e étage au même article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme est elle aussi minime (manque de 0.15m² de superficie nette éclairante) et acceptable ;

Considérant toutefois que le reportage photographique témoigne de la présence de décors intérieurs remarquables (manteaux de cheminées en pièce avant du rez-de-chaussée et du 1er étage, moulures au plafond aux mêmes étages) ;

Considérant que la division proposée au 1er étage au centre de la pièce centrale porte atteinte à la spatialité de ladite pièce et à son plafond mouluré, qu'une telle division est peu opportune ;

Considérant que l'aménagement d'un seul logement sur les rez-de-chaussée et 1er étage et d'un logement indépendant au 2e étage permettrait de conserver 3 unités de logements dans le respect de la configuration des lieux ;

Considérant que les dimensions (hauteur et largeur) du WC du rez-de-chaussée dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) et 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que ces dérogations sont toutefois acceptables compte tenu de la position opportune du WC sous la deuxième partie de la volée d'escalier commun ;

Considérant que l'immeuble dispose d'un local commun pour le rangement des vélos et des poussettes, de caves communes abritant les compteurs et le nécessaire d'entretien ainsi qu'une cave privative par logement, ce qui est bienvenu ;

Considérant que les dérogations aux articles 15 (baies–généralités), 19 (fenêtres et portes-fenêtres) et 26 (oriels, logettes et bretèches) du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" qu'engendre le dessin de la façade projetée – différente de l'élévation reprise en situation de droit – sont acceptables précisément parce que des différences sensibles existent entre la situation existante et cette élévation de droit (proportion d'une baie au 2e étage et des châssis avec imposte, hauteur des bandeaux de briques orange, forme des linteaux et aspect de la logette), que ces différences sont attestées depuis l'entrée en vigueur du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" et qu'elles ne retirent pas à l'intérêt esthétique de la façade ;

Considérant que le dessin de la nouvelle porte d'entrée, bien que dérogeant à l'article 16 (portes) du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville", est harmonieux par rapport au reste de la façade et donc acceptable ;

Considérant que la teinte blanche des nouvelles menuiseries en bois de la façade est bienvenue ;

Considérant que la prévision de toitures végétalisées extensives sur les annexes permet de proposer une amélioration bienvenue de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant qu'il y a aurait également lieu pour les mêmes raison de réhabiliter la citerne existante et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant qu'il serait opportun de prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture plate de la toiture principale afin de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

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 :

- Revoir la répartition des logements en ne créant qu'un seul logement aux rez-de-chaussée et 1er étage et 1 logement indépendant au 2e étage ;
- Revoir les cloisonnements intérieurs afin de conserver les qualités spatiales des locaux ;
- Préserver et maintenir apparents les éléments de décors intérieurs (corps de cheminée en marbre, plafonds moulurés aux rez-de-chaussée, 1er et 2e étages) ;
- Réaliser les toitures végétalisées extensives telles que représentées sur les documents graphiques ;
- Réaliser le permis dans les plus brefs délais en application de l'article 192 du CoBAT ;
- Réhabiliter la citerne existante et l'utiliser à des fins sanitaires ;
- Prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture plate de la toiture principale ;

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, proposition PEB, formulaires de demande d'avis et fiche descriptive du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente).

Les dérogations aux articles 4, 8 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et 8, 11, 15, 16, 19, 22 et 26 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-57 : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse avec modification des murs mitoyens / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en de inrichting van een terras met wijzigingen aan de tussenmuren
Rue de Bordeaux 52

Demandeur / Aanvrager : Madame Anaïs Buisseret
N° dossier : PU2025-57 / 13/AFD/1975421

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

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

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

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-290) portant sur la modification de la répartition et du nombre de logements, la réalisation des travaux structurels, la modification des châssis en façade avant et la rehausse des murs mitoyens, que le refus de ce permis a été notifié en date du 09/09/2019 ;

Considérant que lors d'une visite de contrôle réalisée le 27/06/2024, il est apparu que les travaux suivants avaient été réalisés : modification du nombre et de la répartition des logements, travaux structurels divers, couverture de cour, transformations en façade (châssis et corniche) ;

Considérant que la présente demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse avec modification des murs mitoyens et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial en 2 logements :
  - Aménager un logement duplex aux rez-de-chaussée et 1er étage ;
  - Aménager un logement duplex aux 2ème et 3ème étages ;
- Aménager un escalier du rez-de-chaussée au 1er étage ;
- Couvrir la cour au rez-de-chaussée (régularisation) ;
- Construire un nouveau volume à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage pour combler la dent creuse ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier la toiture et le plancher de l'annexe arrière ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;
- Aménager une terrasse au 2ème étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025, une réaction a été introduite concernant l'impact de la rehausse du mur mitoyen de plus de 2,30m sur l'ensoleillement et le dégagement visuel du bien voisin de droite (n°54) ;

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

Considérant que par rapport à la demande de permis d'urbanisme précédemment introduite (PU2018-290), le nombre de logements projetés a été réduit de 3 à 2, que le nouveau projet propose un logement de trois chambres et un logement de deux chambres permettant de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que la configuration du logement inférieur a été revue en supprimant la chambre dans la pièce avant du rez-de-chaussée au profit d'un séjour, que ce local se prête mieux à cette fonction et permet de maintenir le caractère traversant des 3 pièces en enfilade du rez-de-chaussée ;

Considérant que les sanitaires situés dans les deux pièces principales du sous-sol ont été supprimés, permettant d'offrir aux autres logements des locaux de rangement de taille et d'accessibilité adéquate ;

Considérant qu'un espace commun pour les poussettes/vélos est également prévu, que le cloisonnement du sous-sol a été simplifié afin de faciliter son accessibilité ;

Considérant que la demande prévoit de combler l'espace extérieur attenant à l'annexe arrière au rez-de-chaussée et au 1e étage, que cette intervention permet d'offrir des pièces de vie plus amples et lumineuses en façade arrière ;

Considérant que la demande prévoit également la rehausse de l'annexe existante et la reconstruction d'une seule nouvelle toiture sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que cette modification permet d'harmoniser l'expression de la façade arrière mais occasionne une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme dès lors que la nouvelle annexe dépasse légèrement le profil mitoyen le plus profond et dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond au 1er étage ;

Considérant que le profil mitoyen de gauche présente une très grande hauteur, que le léger dépassement proposé n'est pas de nature à impacter cette propriété et est justifié par la nécessité de s'aligner à l'annexe existante ;

Considérant qu'une rehausse mitoyenne est réalisée du côté droit, qu'au vu de l'orientation de la parcelle, celle-ci ne réduira pas l'ensoleillement de la propriété concernée, qu'une réduction de la profondeur de l'annexe au 1er étage de 63cm afin de se conformer au Règlement régional d'urbanisme serait peu opportune dès lors qu'elle induirait des problèmes de compacité et d'isolation ;

Considérant que la rehausse, bien que réduisant le dégagement visuel vers l'intérieur de l'îlot depuis la pièce de vie de la propriété mitoyenne de droite, permet une évolution éventuelle du bâti mitoyen en ce que sa hauteur permettrait l'aménagement d'une terrasse ou une extension de volume ;

Considérant que les plans de la situation existante ne correspondent pas au reportage photo fourni, que les cloisonnements de la pièce avant au 1er étage et les cheminées n'y sont notamment pas représentés ;

Considérant que 3 chambres sont aménagées au 1er étage, que leur aménagement nécessite un cloisonnement important de la pièce principale côté rue ;

Considérant que le reportage photo intérieur laisse apercevoir un plafond mouluré à haute valeur patrimoniale dans les 2 pièces en enfilade dudit étage et du rez-de-chaussée, que les cloisonnements projetés dans la pièce avant au 1er étage et la création de la trémie d'escalier dans la pièce centrale du rez-de-chaussée y portent atteinte ;

Considérant également la présence de corps de cheminées en marbres dans les 2 pièces, que le projet semble les supprimer ;

Considérant qu'afin de préserver et maintenir apparents lesdits décors, il y aurait lieu de maintenir les cloisonnements d'origine de la pièce avant au 1er étage, de déplacer l'escalier (colimaçon au centre de la pièce centrale ou escalier dans l'annexe arrière) et de revoir la configuration des chambres en conséquence ;

Considérant que l'espace de jeu central déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne dispose d'aucun éclairement naturel, qu'il s'agit toutefois plus d'un espace de passage/rangement rendant la dérogation acceptable ;

Considérant que la répartition des logements a été revue afin d'annexer le dernier étage à l'étage inférieur pour y aménager un duplex spacieux de 2 chambres ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour le deuxième logement au niveau du palier du 2ème étage ;

Considérant que le logement tend à se rapprocher des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme à l'exception de la chambre avant au 3e étage qui déroge à l'article 10 dudit titre (éclairement naturel) ;

Considérant toutefois que la dérogation est relativement faible et compensée par une superficie supérieure à la norme pour une chambre secondaire (13,71m^2) et est acceptable ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe arrière reconstruite, que son aménagement engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que cette construction permet à un logement de deux chambres de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu, que la mise en place d'un recul de minimum 1.90m par rapport à la limite mitoyenne de droite et de 1,44m par rapport à la façade arrière permettent de limiter les vues problématiques vers la propriété voisines- et l'impact de la terrasse sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'un brise-vue vers la propriété mitoyenne de gauche, le mur de clôture mitoyen ne disposant pas de la hauteur de 1,90m requise pour éviter les vues préjudiciables, que la solution proposée ne constitue pas un dispositif pérenne et induit à nouveau une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de prévoir un recul de la terrasse à 1,90m de la limite mitoyenne de gauche également et de déplacer les garde-corps autour de l'emprise de cette dernière ;

Considérant que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait de la terrasse permettrait d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle et d'en améliorer les qualités végétales et esthétiques ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries de la façade avant à l'identique, que leur représentation ne respecte toutefois pas strictement les caractéristiques d'origine (absence de double cadre et des petits bois dans les impostes, dessin sommaire de la corniche, ...), qu'il convient de s'y conformer ;

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

Considérant que les plans ne renseignent pas de citerne, qu'il semblerait qu'une citerne était présente dans les plans d'origine et qu'il y aurait lieu de réaliser les sondages afin de vérifier si celle-ci est toujours présente et de l'utiliser, le cas échéant, à des fins sanitaires ;

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

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

- Respecter strictement les caractéristiques des menuiseries d'origine (double cadre des impostes, épaisseur des profilés, parties ouvrantes latérales des châssis tripartite, corniche moulurée, ...) pour la façade avant ;
- Préserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs (plafonds moulurés, corps des cheminées, décors muraux..) ;
- maintenir les cloisonnements d'origine de la pièce avant au 1er étage, déplacer l'escalier (colimaçon au centre de la pièce centrale ou escalier dans l'annexe arrière) et revoir la configuration des chambres en conséquence ;
- Prévoir un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche pour l'emprise de la terrasse du 2ème étage, déplacer les garde-corps afin de matérialiser son emprise et prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait ;
- Réaliser les sondages afin de vérifier si la citerne de récupération des eaux pluviales est toujours présente et l'utiliser, le cas échéant, à des fins sanitaires ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-71 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens à bar (n°21 Jean Stas), les façades (n°21/23A Jean Stas), placer une hotte et des pompes à chaleur / het wijzigen van het gebruik van het gelijkvloers van handel van roerende goederen naar bar (n°21 Jean Stas), de gevel, het plaatsen van een kap en warmtepompen
Rue Jean Stas 23A

Demandeur / Aanvrager : Base Drinks (M. De Leeuw)
N° dossier : PU2025-71 / 13/AFD/1976808

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025, 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
RCUZ : Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE"
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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.6 (toiture - éléments techniques)

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 : rez-de-chaussée commercial (biens meubles) ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens à bar (n°21 Jean Stas), les façades (n°21/23A Jean Stas), placer une hotte et des pompes à chaleur et plus précisément :
- Etendre l'espace commercial du n°23 de la rue Jean Stas à l'espace commercial n°21 de la même rue ;
- Modifier la composition des châssis au n°23 de la rue Jean Stas ;
- Modifier les portes au n°23 de la rue Jean Stas ;
- Modifier la devanture commerciale du n°21 de la rue Jean Stas ;
- Placer une hotte non domestique pour le commerce ;
- Placer deux pompes à chaleur ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025 ;

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

Considérant le permis d'urbanisme PU2024-152, octroyé et notifié en date du 25/10/2024 pour l'aménagement d'un bar au rez-de-chaussée commercial du n°23 de la rue Jean Stas ;

Considérant que la demande vise maintenant à étendre ce bar au rez-de-chaussée voisin, au n°21 de la même rue ;

Considérant que ce changement d'utilisation est envisageable en ce que le bien (n°21) est situé en liseré de noyau commercial du PRAS et que l'activité projetée (bar) est compatible avec la zone mixte dans laquelle le bien se situe ;

Considérant que les deux espaces commerciaux sont séparés par le couloir privatif menant aux logements de l'immeuble, que cette situation peut être acceptée car cette extension du commerce ne permettra que l'accueil des espaces techniques du bar (espace du personnel et réserve) et que seul le personnel pourra y circuler (pas la clientèle) ;

Considérant que la note explicative précise que l'espace commercial du n°21 sera utilisé en tant qu'étalage sous la forme d'une chambre froide vitrée permettant d'exposer la viande du restaurant, que l'interaction avec l'espace public est dès lors maintenue ;

Considérant que la devanture commerciale du n°21 de la rue Jean Stas est complètement revue afin d'offrir une nouvelle vitrine en supprimant l'accès depuis la rue, que les menuiseries actuellement en place n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et tranchent démesurément avec le style architectural de l'immeuble, que les menuiseries projetées permettent de retrouver une harmonie pour l'ensemble ;

Considérant toutefois qu'il serait opportun d'étudier le réemploi des matériaux de la vitrine démolie afin de favoriser l'économie circulaire ;

Considérant que la demande vise également à placer un appareil de hotte non domestique avec son conduit d'évacuation pour le commerce ;

Considérant que l'installation proposée (hotte et conduit d'évacuation) est conforme aux règlements d'urbanisme d'application dans la zone et que le placement du caisson motorisé se trouve à l'intérieur du volume bâti, minimisant ainsi toute éventuelle nuisance au regard du contexte environnant ;

Considérant que le commerce sollicite le placement de deux pompes à chaleur dans la cour, que ces dernières dérogent à l'article 6 (installations techniques) du titre I du Règlement Régional ;

Considérant toutefois que leur positionnement dissocié du mur mitoyen et contre la façade arrière n'est pas de nature à porter atteinte à la propriété voisine, qu'il y aurait toutefois lieu, afin de limiter les éventuelles nuisances (sonores et visuelles) liées à l'utilisation de ces appareils, de les placer à l'intérieur de caissons acoustiques ;

Considérant que par rapport au permis d'urbanisme PU 2024-152, lié au n°23, la composition de châssis à guillotine et des portes présente des différences mais que leur expression maintient une intégration acceptable ;

Considérant toutefois que les impostes des portes et de la nouvelle vitrine (n°21) semblent obturées, que la légende (n°9) n'est pas complète à ce sujet, que le demandeur précise en séance qu'il s'agit de grilles de ventilation ;

Considérant que le placement de grilles au niveau des impostes est peu esthétique et qu'il y a lieu de les supprimer et de proposer un système de ventilation invisible depuis l'espace public ;

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

- Prévoir un caisson acoustique pour chaque pompe à chaleur ;
- Prévoir une imposte vitrée pour toutes les menuiseries du rez-de-chaussée, supprimer les grilles de ventilation et prévoir des dispositifs invisibles depuis l'espace public ;
- Ne pas obturer la vitrine du n°21 ;

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 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-90 : modifier le volume, la façade, le relief du sol, les dimensions de 2 terrasses, les aménagements intérieurs et ceux de la zone de cours et jardins avec travaux structurels / het wijzigen van het volume, van de gevel, ven het bodemreliëf, van de maten van 2 terrassen, van de binneninrichtingen en van de inrichting van het gebied voor koeren en tuinen met stabiliteitswerken
Rue Blanche 29

Demandeur / Aanvrager : Monsieur François Martens
N° dossier : PU2025-90 / 13/AFD/1979911

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025, 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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)
- 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 régional d'urbanisme – Titre I
- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
- art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
- art.10 (superficie nette éclairante)

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 à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : bureau au sous-sol et au rez-de-chaussée, 1 logement au sous-sol, au rez-de-chaussée et à l'entresol, 1 logement par étage du 1er au 4e étage et caves au sous-sol dans le bâtiment avant et 1 logement avec garage au sous-sol dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume, la façade, le relief du sol, les dimensions de 2 terrasses, les aménagements intérieurs et ceux de la zone de cours et jardins avec travaux structurels et plus précisément :
- étendre le rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- modifier le profil de la toiture du bâtiment arrière ;
- réduire la largeur de l'aéra au profit des logements ;
- rehausser et abaisser des planchers ;

- ouvrir et agrandir des trémies ;
- ouvrir et élargir des baies ;
- remplacer des éléments porteurs ;
- aménager une chambre avec bureau et une salle de jeu au sous-sol ;
- modifier les dimensions de la chambre à l'entresol ;
- modifier le nombre et la division des vitrages de l'extension du dernier étage ;
- conserver la dalle de sol après démolition de la grande salle en intérieur d'îlot ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise principalement à régulariser les actes et travaux énumérés ci-dessus et non conformes aux plans et impositions du PU2015-175 ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée du bâtiment arrière déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et que la couverture de la fin du chemin latéral du jardin par un auvent déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces constructions s'alignent toutefois au volume octroyé et ne nécessitent pas de rehausse du mur de clôture ;

Considérant que ces constructions ainsi que la modification du relief du sol en partie arrière du jardin permettent de déplacer et d'agrandir l'entrée avec vestibule et WC du logement du bâtiment arrière, ce qui bénéficie à l'unité spatiale du salon/salle-à-manger/cuisine ;

Considérant qu'ainsi, cet espace peut également profiter plus amplement de la terrasse sur toiture plate longeant son côté long, que la profondeur de cette terrasse est augmentée d'un peu plus de 50cm ce qui déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que ce faisant sa longueur a été raccourcie d'un peu plus de 2m40 et qu'elle maintient une distance de 3m avec la limite mitoyenne au n°27 de la rue, que cet aménagement est donc acceptable ;

Considérant que si la modification du relief du sol en partie arrière du jardin est rendu acceptable par les nouveaux aménagements du bâtiment arrière, la conservation de la dalle de sol après démolition de la grande salle en intérieur d'îlot maintient une imperméabilisation importante du sol en dérogation à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le PU2015-175 a été accepté entre autres sur base d'un projet de création d'un jardin de pleine terre plantée et de la plantation de 5 arbres ;

Considérant toutefois que la plantation des 5 arbres visait à compenser l'abattage des 2 arbres à haute tige présents sur le terrain, que ceux-ci ont été maintenus et que cette situation est préférable au vu de leur qualité ;

Considérant également qu'une zone de terre de plus de 1m de haut a été mise en œuvre au-dessus de la dalle pour la zone de jardin du bâtiment avant et que des percements ont été réalisés dans la dalle afin de permettre le drainage du sol ;

Considérant dès lors que la démolition de la dalle de la zone de jardin du bâtiment arrière en veillant à la préservation du système racinaire des 2 arbres maintenus permettrait d'atténuer la dérogation et de retrouver une réelle zone de pleine terre plantée ;

Considérant que la toiture du bâtiment a été modifiée, que le nouveau profil s'élève 24cm plus haut au niveau du faîte ce qui déroge à l'article 6 (toiture) du Règlement régional d'urbanisme, que la différence avec la hauteur octroyée par le PU2015-175 est toutefois faible et la dérogation dès lors acceptable ;

Considérant que plusieurs travaux structurels (modification de trémie d'escalier, ouvertures et agrandissements de baies) ont été réalisés dans le bâtiment arrière, que ces travaux ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que des extensions volumétriques et des travaux structurels ont également été réalisés dans le bâtiment avant de sorte à modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs, qu'en effet :
- au sous-sol, des baies ont été élargies et des éléments porteurs modifiés à l'arrière ;
- entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, une trappe d'accès au local des compteurs a été ouverte dans le sas d'entrée et le balancement de l'escalier modifié ;
- à l'entresol et aux étages supérieurs, les dimensions de l'aéra ont été réduites au profit du bâtiment ;
- aux 2e et 3e étages, la largeur des terrasses a été augmentée ;
- au 3e étage, la trémie d'escalier a été déplacée et plusieurs baies ont été ouvertes ou élargies ;

Considérant que les nouveaux aménagements du sous-sol sont conformes aux normes d'habitabilité régionales à l'exception d'une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme

engendrée par l'aménagement d'une salle de jeu en pièce centrale, acceptable puisqu'il s'agit d'une utilisation accessoire au logement au sein d'un dégagement anormalement ample ;

Considérant que l'accès au local des compteurs via une trappe est très peu aisé et que la suppression de l'accès via les parties communes est peu justifiée uniquement pour la création d'un local de rangement privé pour le bureau, que l'aménagement d'un couloir d'accès depuis les caves pourrait aisément être envisagé ;

Considérant que les modifications de la chambre à l'entresol entraînent une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois compensée par une superficie généreuse et ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce ;

Considérant que les modifications volumétriques et les aménagements des étages supérieurs sont conformes aux Règlement régional d'urbanisme, que les travaux structurels à ces étages ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la modification de l'aspect de l'extension en toiture (division de châssis différente), bien que visible depuis l'espace public, ne porte pas plus atteinte à l'esthétique du bâtiment que le dessin précédemment octroyé dans le cadre du PU2015-175 et est donc acceptable ;

Considérant par contre que l'extension de la terrasse attenante à cette extension déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que le PU2015-175 a été octroyé à condition de *« limiter la terrasse du dernier niveau à la profondeur du 1er corps de cheminée »* et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

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

- revoir l'accès au local compteurs au sous-sol avant sans passer par une trappe en y accédant via les parties communes de l'immeuble ;
- limiter la terrasse du dernier niveau à la profondeur du 1er corps de cheminée ;
- représenter les arbres maintenus sur les plans du rez-de-chaussée (couronne) et les légender ;
- démolir la dalle et prévoir une zone de pleine terre plantée pour la zone de jardin du bâtiment arrière et mettre tout en œuvre pour maintenir le réseau racinaire des 2 arbres maintenus ;

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 – demande d'avis et fiche descriptive du service d'incendie et d'aide médicale urgente).

Les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du Titre I et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-54 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, le relief du sol et aménager 2 terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume en het bodemreliëf en het aanleggen van 2 terrassen
Rue de l'Hôtel des Monnaies 121

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Julien Gracco
N° dossier : PU2025-54 / 13/AFD/1975272

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025, 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
- art.10 (superficie nette éclairante)

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 le long d'une voirie régionale ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement du rez-de-chaussée au 2e étage et 1 logement sous les combles, caves au sous-sol ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, le relief du sol et aménager 2 terrasses et plus précisément :
- reconstruire après démolition une nouvelle extension au rez-de-chaussée ;
- rehausser et étendre les étages ;
- excaver le centre de la parcelle pour créer une cour basse ;
- ouvrir et agrandir des baies ;
- supprimer un mur porteur ;
- ouvrir une trémie d'escalier ;
- combler un vide avec un nouveau plancher ;
- étendre le logement au sous-sol ;
- créer 2 logements supplémentaires ;
- aménager 2 terrasses sur toitures plates ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/05/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet prévoit une démolition importante des annexes existantes au rez-de-chaussée afin de retrouver une zone de jardin de pleine terre plantée en fond de parcelle et une zone de patio centrale, ce qui est bienvenu ;

Considérant que cette démolition s'accompagne de l'excavation d'une cour basse et de la reconstruction au rez-de-chaussée d'un volume annexe autour de cette nouvelle cour, conforme aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit également une rehausse de la toiture conforme à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle s'aligne au profil mitoyen le plus haut sans dépasser de plus de 3m le profil mitoyen le moins haut ;

Considérant que le bâtiment ainsi augmenté est divisé plus avant pour créer 2 nouveaux logements, l'immeuble abritant dès lors 1 logement de 2 chambres au sous-sol (avec cour basse) et au rez-de-chaussée, 2 logements de 1 chambre aux 1er et 2e étages et 1 logement de 3 chambres sous les combles, ce qui rencontre la volonté communale et régionale visant à garantir sur son territoire une mixité de logements également susceptibles d'accueillir des familles ;

Considérant que le projet prévoit 4 petites caves privatives (entre 1,35m² et 2 m²) et trois autres locaux communs pour les compteurs, les poubelles et le nécessaire d'entretien au sous-sol ainsi qu'un petit local pour ranger les vélos et les poussettes (4m²) au rez-de-chaussée, que les surfaces restantes du sous-sol et du rez-de-chaussée sont allouées au logement inférieur ;

Considérant que si la présence d'un local vélo de plain-pied au rez-de-chaussée est bienvenue, sa superficie est très restreinte pour accueillir les vélos de 4 logements ;

Considérant que la salle de jeu à l'avant du sous-sol déroge à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à son habitabilité, que ce local se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie et serait plus opportun pour accueillir le local commun des logements ;

Considérant que l'aménagement du reste du logement inférieur est commode, que pour en préserver l'intimité, le niveau de la chambre sur rue est suffisamment élevé par rapport à celui du trottoir, que les espaces de vie sont amples et généreusement éclairés ;

Considérant que la dalle du sous-sol est abaissée afin d'obtenir une hauteur conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de s'assurer du maintien de minimum 2,50m de hauteur sous plafond pour la chambre qui y est aménagée ;

Considérant que les 3 autres logements sont conformes aux normes d'habitabilité du Règlement régional d'urbanisme, que le caractère traversant du 1er étage est conservé, et que les extensions aux étages supérieurs permettent d'aménager, sans préjudice pour les immeubles voisins, des chambres qui améliorent l'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant que le reportage photographique renseigne des décors intérieurs remarquables au rez-de-chaussée et au premier étage (moulures au plafond) qu'il y aura lieu de conserver et maintenir apparents, notamment à la suite de la démolition et la reconstruction de la paroi extérieure arrière du 1er étage ;

Considérant que les autres travaux structurels envisagés ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la terrasse du 1er étage ne soulève pas d'objection dès lors qu'elle ne dépasse pas les profils mitoyens voisins ;

Considérant que la terrasse tropézienne et la nouvelle lucarne en versant arrière contribuent également à améliorer l'habitabilité du logement supérieur qui bénéficie d'un espace de séjour extérieur en retrait de l'intérieur de l'îlot, à l'accès rendu aisé par la lucarne qui permet également aux locaux attenants de disposer d'une hauteur sous plafond conforme aux normes d'habitabilité ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une toiture végétalisée extensive sur l'annexe reconstruite du rez-de-chaussée, que cette intervention permet d'améliorer les qualités végétales et esthétique de la parcelle ;

Considérant qu'il serait opportun de prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne ;

Considérant qu'au vu de la densification de la parcelle, il serait bienvenu de placer une citerne de récupération des eaux pluviales de minimum 6000 litres afin d'améliorer la gestion des eaux de la parcelle et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

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

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

- Conserver et maintenir apparents les décors intérieurs remarquables au rez-de-chaussée et au premier étage (moulures au plafond) ;
- Maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour la chambre du sous-sol ;
- Prévoir un local commun dans la pièce avant du sous-sol ;
- Réaliser la toiture végétalisée extensive pour l'annexe reconstruite au rez-de-chaussée ;
- Prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne ;
- Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales de minimum 6000 litres et l'utiliser à des fins sanitaires ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2024-200 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel, en het aanleggen van terrassen
Rue Berckmans 78

Demandeur / Aanvrager : DNL MANAGEMENT (Mme. Vanfrachem)
N° dossier : PU2024-200 / 13/AFD/1960366

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025, 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)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :
article 4 (profondeur de la construction)
article 6 (hauteur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :
article 4 (hauteur sous plafond des locaux non habitables)
article 10 (éclairement naturel)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-159) visant à modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que la façade, construire une lucarne et aménager des terrasses, que ce permis a été notifié en date du 26/10/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :
- Modifier l'escalier commun entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Abaisser la dalle du sous-sol dans la chambre 1 ;
- Modifier divers murs porteurs ;
- Modifier la hauteur sous plafond de l'annexe entre le 1er étage et l'entresol du 2ème étage ;

- Modifier la façade arrière ;
- Modifier la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, supprimer la verrière extérieure mais conserver la verrière intérieure et aménager une terrasse ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;
- Agrandir la chambre 1 du sous-sol ;
- Modifier les châssis ;
- Modifier la porte d'entrée ;
- Fermer les soupiraux ;
- Aménager une terrasse couverte dans le volume du 3ème étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025 ;

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

Considérant que la demande ne modifie pas le nombre ou la répartition des logements, que le seul changement notable se fait au niveau duplex au 2ème étage et sous combles en ce que celui-ci présente une chambre supplémentaire ;

Considérant que cette modification permet d'offrir une plus grande diversité dans les typologies des logements présentes au sein de l'immeuble et permet l'accueil d'une famille avec plusieurs enfants ;

Considérant qu'au vu de l'absence de décors intérieurs à cet étage, le cloisonnement de la pièce avant afin d'y créer 2 chambres est envisageable ;

Considérant que les diverses modifications structurelles sont minimes et concernent des détails d'aménagement (quart tournant de l'escalier du sous-sol au rez-de-chaussée, modification de murs porteurs...) ;

Considérant que l'abaissement de la dalle de sol en partie arrière du sous-sol permet d'offrir plus de hauteur sous plafond à la chambre et est bienvenue ;

Considérant que la hauteur sous plafond de l'entresol de l'annexe entre les 1er et 2ème étages a été réduite à 2,18m en dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond dans des locaux non habitables inférieure à 2.20m), que la dérogation est toutefois très faible et acceptable ;

Considérant que bien que l'isolation des façades arrière et de la toiture plate des annexes déroge respectivement à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du Règlement Régional, l'impact de ces interventions est toutefois minime et que ces dernières permettent d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise également à supprimer la verrière du 1er étage pour y aménager une terrasse, que la version initiale de la demande de permis d'urbanisme précédente (PU2020-59) prévoyait déjà de la supprimer et que l'octroi de ce permis avait été conditionné à la suppression de la terrasse et au maintien de la verrière ;

Considérant en effet que la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les surfaces éclairantes du rez-de-chaussée est engendrée par la suppression de la verrière, que celle-ci permettait également la mise en valeur des éléments de décor intérieur patrimonialement intéressant dont la porte vitrée séparant la pièce arrière de la pièce centrale ;

Considérant également que l'aménagement de la terrasse au 1er étage s'accompagne de la pose d'un pare-vue sur le mur mitoyen afin d'obtenir une hauteur de 1,90m, que ce dispositif n'est pas pérenne, occasionne une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et qu'une rehausse mitoyenne enclaverait démesurément l'intérieur d'îlot ;

Considération que l'obturation de la fenêtre latérale de la chambre située dans l'annexe au 1e étage entraine une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairement naturel) et n'est donc pas opportune ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse couverte dans le volume initialement prévu pour la lucarne en versant arrière permet au logement supérieur de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu pour une grande unité de 3 chambres, que la perte d'espace est compensée par le déplacement du bloc sanitaire à l'étage inférieur ;

Considérant la représentation sommaire des châssis ne permettant pas de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine (double-cadre des parties fixes, respect du cintrage, allège pleine de la porte-fenêtre, divisions des châssis des caves..), qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

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

- Supprimer la terrasse du 1er étage et rétablir la verrière ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine des châssis en façade avant (allège pleine de la porte-fenêtre, double-cadres des parties fixes, respect du cintrage des baies, divisions des châssis des caves...) ;
- Conserver la fenêtre latérale dans l'annexe pour la chambre au 1er étage ;
- Respecter l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations

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

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 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme PU2025-95 : isoler la façade arrière et la façade latérale de l'immeuble / het isoleren van de achter gevel en de zijgevel van het gebouw
Rue Arthur Diderich 46

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ricardo Jimenez Jimenez
N° dossier : PU2025-95 / 13/AFD/1981635

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de 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
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
- art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
- art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements et 1 commerce ;

Considérant que la demande vise à isoler la façade arrière et la façade latérale de l'immeuble et plus précisément :

- Isoler de 15cm la façade arrière et la façade latérale (pignon) et apposer une finition en crépis, y compris la partie visible depuis l'espace public ;

Considérant l'absence de réaction l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025 ;

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

Considérant que la volonté du demandeur est d'isoler les façades arrière et le pignon mitoyen de l'immeuble en vue d'en améliorer les performances énergétiques, que cette isolation se fait par l'extérieur dans le but de ne pas perdre de la surface dans les logements concernés et pour des raisons techniques (efficacité de mise en œuvre et d'isolation) ;

Considérant que bien que l'isolation des façades arrière déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'acte prend place au-delà des ¾ de la parcelle mais que cela ne génère pas de gêne particulière pour le voisinage et l'intérieur d'îlot ;

Considérant que cette dérogation est aussi acceptable pour la pose d'isolant prévue au droit du mitoyen de l'annexe donnant sur la parcelle du voisin de droite (n°44) car cela n'occasionne aucun type de nuisance au droit de cette propriété (surépaisseur au-dessus d'une partie construite, pas de perte de jouissance), que cette intervention est toutefois soumise au droit des tiers et que les permis d'urbanisme y sont subordonnés ;

Considérant que la pose d'isolant sur le pignon en attente, visible depuis l'espace public, peut également être acceptable au vu de l'épaisseur réduite prévue n'altérant pas l'expression de la bâtisse ;

Considérant toutefois que cette intervention et sa finition prévue dérogent à l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanise Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que le parement original de cette façade est supprimé en vue d'y appliquer un revêtement en crépis sur la couche isolante ;

Considérant que bien que l'isolation de ce mur soit bienvenue, la pose de crépis et autre enduits granuleux sont proscrits par ce règlement d'urbanisme, qu'en effet, cette finition n'offre pas une intégration harmonieuse au regard du contexte bâti et ne permet pas une expression pérenne et durable (absorption de particules polluantes et de saleté à très court terme) ;

Considérant alors qu'un enduit lisse couvert de peinture minérale serait un meilleur matériau de finition afin d'offrir une expression plus durable dans le temps ;

Considérant que la demande ne précise pas la teinte exacte prévue pour cette façade visible depuis l'espace public, que l'architecte précise en séance qu'il s'agira d'une teinte blanc/blanc cassé (RAL 9010), que cette dernière s'intègre harmonieusement à la construction concernée et à son contexte bâti environnant ;

Considérant, plus généralement, que la pose d'isolant sur les murs mitoyens doit être considérée comme une protection temporaire dans l'attente d'une hypothétique construction ultérieure ;

Considérant que cette isolation ne compromet pas la construction à terme de cet espace, que l'isolant devra dans ce cas être démonté, comme n'importe quel bardage classique d'un mitoyen en attente ;

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

- Prévoir une finition en enduit lisse, une peinture minérale et une teinte blanc/blanc cassé (RAL 9010) pour le pignon visible depuis l'espace public ;
- Veiller aux détails de raccord entre l'isolation des pignons et la façade et les toitures des bâtiments mitoyens ;

La dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 12 Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

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'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/05/2025 (favorable notamment à condition que le logement du R+2/R+3 dispose d'une échelle à crinoline servant de deuxième voie d'évacuation. Les occupants de ce logement sont autonomes et capables d'utiliser une telle échelle) ;

Vu le report d'avis lors de la commission de concertation du 13/05/2025 dans l'attente d'une visite sur place ;

Vu la visite sur place réalisée en date du 22/05/2025 ;

Considérant que la demande concerne uniquement le bâtiment arrière ;

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

Considérant que le séjour du logement inférieur prend place au rez-de-chaussée sous la forme d'un espace traversant et que les 2 chambres se situent au 1er étage ;

Considérant que la création de ce duplex nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier quart tournant est placé dans la pièce avant du séjour pour distribuer les chambres à l'étage ;

Considérant que le séjour, les 2 chambres et la bibliothèque du logement présentent une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme nuisant à leur habitabilité ;

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

Considérant que le séjour prend place au 2ème étage, que ce dernier déroge à nouveau à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que les 2 chambres sous combles répondent aux normes d'habitabilité régies par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le bâtiment arrière se développe sur un rez-de-chaussée et 3 étages et dispose d'une cour au fond de la parcelle permettant d'éclairer les pièces vers l'arrière ;

Considérant également que l'arrière de la parcelle dispose d'un grand dégagement visuel et que les ouvertures qui y sont créées ne sont pas préjudiciables ;

Considérant toutefois que le bâtiment avant abrite déjà 3 logements, que l'ajout de 2 logements en fond de parcelle densifie fortement la parcelle et est susceptible d'induire des nuisances dans l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la création de 2 logements dans le bâtiment arrière nécessite le placement d'une échelle à crinoline ajoutant encore une construction supplémentaire dans l'intérieur d'îlot en dérogation avec l'article 4 du titre I dur Règlement régional d'urbanisme, que la demande du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente que les occupants du logement supérieur soient autonomes et capables d'utiliser une telle échelle n'est pas vérifiable urbanistiquement et pose question ;

Considérant également la faible distance entre les 2 bâtiments (5,10m sur la partie droite et 6,82m sur la partie gauche) occasionnant une perte d'intimité et des vues problématiques ;

Considérant qu'un projet global sur l'entièreté de la parcelle pourrait être étudié afin de résoudre les problèmes de vis-à-vis et de proposer une dédensification du bâti permettant d'apporter des vues et de la lumière ;

Considérant également que la visite sur place a permis de se rendre compte de la très grande proximité avec les bâtiments mitoyens de la rue Joseph Claes (3,35m par rapport à la façade arrière de droite et 4,1m par rapport à la façade arrière de gauche) et la présence de larges baies vitrées en façade arrière du bâtiment mitoyen de gauche induisant à nouveau des problèmes de proximité, qu'aucun dispositif n'est proposé afin de pallier cette situation ;

Considérant dès lors que le projet tel que présenté ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Point 11.

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 :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :
Art.4 (hauteur sous plafond)

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'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/05/2025 (favorable sous conditions) ;

Vu le report d'avis lors de la commission de concertation du 13/05/2025 dans l'attente d'une visite sur place ;

Vu la visite sur place réalisée en date du 23/05/2025 ;

Considérant qu'une partie des actes et travaux projetés ne respectent pas une condition du PU2017-246, à savoir celle demandant de *« maintenir l'escalier d'accès commun existant au sous-sol, supprimer la trappe et l'escalier secondaire dans le hall d'entrée et placer un escalier indépendant pour le duplex rez-de-chaussée sous-sol, prévoir l'ensemble des pièces avant au sous-sol en locaux de rangement communs (vélos-poussettes) et privatifs et réaménager le logement en conséquence »* ;

Considérant que cette condition avait été motivée comme suit dans l'avis de la commission de concertation du 17/04/2018 :

> *« Considérant (...) que la réduction des espaces de rangement communs tel que projeté pour un immeuble de 4 logements n'est pas de nature à répondre au bon aménagement des lieux, que des espaces de rangement supplémentaires doivent être prévus de même qu'un accès aisé à ceux-ci ;*
>
> *Considérant effectivement que l'accès à ces locaux et aux locaux techniques (compteurs) par une trappe n'est pas optimal, que ces aménagements sont en outre peu documentés et portent atteinte aux décors intérieurs et au hall d'entrée ;*
>
> *Considérant la possibilité d'aménager le duplex rez-de-chaussée / sous-sol de manière à maintenir l'escalier d'accès commun au sous-sol (placement d'un escalier indépendant pour le duplex) et de réserver des locaux de rangement privatifs et communs dans toute la travée avant du sous-sol ; »*

Considérant que la suppression des rangements privatifs au sous-sol est compensée par l'aménagement d'espaces de rangement équivalents ou supérieurs, gagnés sur les dégagements et salles de bain des appartements des étages et sous les combles, que cette proposition ne rend pas ces appartements moins commodes et est donc acceptable ;

Considérant que la demanderesse argumente dans sa note explicative que l'emplacement initial du local commun destiné aux vélos n'est pas adapté car il n'est accessible que par un escalier étroit en fond de couloir et que l'emplacement proposé (suspension des vélos au mur séparant le hall de la salle à manger du logement inférieur) est plus facilement accessible ;

Considérant toutefois que l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/05/2025 est conditionné par la suppression du local vélo projeté dans la voie d'accès et d'évacuation du logement duplex ;

Considérant dès lors que la suppression de la porte d'accès dans le duplex au fond de l'emplacement prévu pour les vélos permettrait de répondre à l'objection service d'incendie et d'aide médicale urgente et de proposer un emplacement pour les vélos alternatif ;

Considérant que l'accès au local compteurs via l'escalier commun est remplacé par une trappe dans le hall d'entrée commun de l'immeuble, que celle-ci est placée au droit d'un des 2 vantaux de la porte d'entrée, que dès lors l'un des vantaux reste libre en cas de nécessité d'évacuation d'urgence ;

Considérant que le placement de l'escalier menant aux parties privatives du duplex au sous-sol dans la pièce centrale du rez-de-chaussée condamnait cette dernière à un espace de circulation, qu'au vu de la valeur patrimoniale de cette pièce, son usage en tant que local de séjour est plus opportun et que l'alternative de trappe proposée est acceptable ;

Considérant que lors de la visite sur place du 23/05/2025 il est apparu que les chambres du sous-sol ne disposaient pas de la hauteur sous plafond de 2,50m requise par l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,47m) ;

Vu les plans modifiés déposés d'initiative en date du 28/05/2025 par l'architecte modifiant la coupe desdites chambres et sollicitant la dérogation, que cette dernière est relativement faible et compensée par des superficies très généreuses ;

Considérant également que la zone de cours et jardins déroge à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (moins de 50% de pleine terre plantée), que la dérogation n'a pas été sollicitée et qu'il y a lieu de s'y conformer, qu'il y a également lieu de respecter les conditions du P2017-246 en matière de replantations (essences, distances par rapport aux mitoyennetés, nombre d'individus...) ;

Considérant que l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente sollicite également les modifications suivantes nécessitant des adaptations des plans, notamment :

- Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m^2 minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier. Cette baie est normalement fermée. À défaut de cette baie de ventilation, il y a lieu d'installer une installation de détection incendie de type 'surveillance des voies d'évacuation ;

- L'appartement aménagé au 3 étage doit disposer d'un châssis de fenêtre battant ouvrable en façade avant de dimensions suffisamment grandes pour permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier. La largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 80 cm, sa surface étant d'au moins 1 m^2. Des solutions

acceptables parmi d'autres sont par exemple : une lucarne ou une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant et/ou avec balcon basculant ;

Considérant que la visite réalisée sur place a permis également de visualiser que les aménagements des étages présentent des irrégularités par rapport au permis précédemment délivré, que ceux-ci ne font pas partie de la présente demande et devront être régularisés par ailleurs ;

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.

- Supprimer la porte d'accès dans le duplex au fond de l'emplacement prévu pour les vélos afin de répondre à l'objection du service d'incendie et d'aide médicale urgente ;
- Modifier les plans afin de répondre aux remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente et obtenir un avis favorable dudit service ;
- Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins(50 % de pleine terre plantée) et respecter les conditions du PU2017-246 en matière de replantations ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – demande d'avis et fiche descriptive du service d'incendie et d'aide médicale urgente).

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