St Gilles Gillis

1060

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 01 juillet 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 01 juli 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 **PU2024-80** modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination de l'entresol et du 1er de commerce à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et rehausse du volume, aménager une terrasse et des balcons, modifier la façade et construire une lucarne en versant arrière de la toiture het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen met het wijziging van de bestemming van de weerkplaats op de tussenverdieping en 1e verdieping tot een woning, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken en verbeteren van het volume, het aanleggen van een terras en balkons, het wijzigen van de gevel en de constructie van een dakkapel aan de achterkant van het dak Adresse / adres : Rue Théodore Verhaegen 23 Demandeur / Aanvrager : ALEXANDRE le GRAND - S.P.R.L. (M.Tolis) Architecte / Architect : Dehon, GS3 architectes associés
Point 3. 09:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-115** modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels het wijzigen van de verdeling van de woningen en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken Adresse / adres : Chaussée de Forest 91 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Simon Terwagne Architecte / Architect : Dargenton, hylé
Point 4. 10:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-17** modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van terrassen Adresse / adres : Rue André Hennebicq 21 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Zouhaïr Mokadem Architecte / Architect : Azahra Guesmi, handassa office
Point 5. 11:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-104** changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logements, du rez-de-chaussée du bâtiment avant de bureau à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, aménager des terrasses et installer des panneaux solaires het wijzingen van de bestemming van het achter gebouw van atelier naar woning, van de begane grond van bureau naar woning, het aantal, en de verdeling van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume, het aanleggen van terrassen en het plaatsen van zonnepanelen Adresse / adres : Rue Maurice Wilmotte 8 Demandeur / Aanvrager : IMRECA - S.A. Architecte / Architect : Samain…, 07/01/2025

Point 6. 13:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-133** modifier le nombre de logements par l'aménagement des combles en un logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade (régularisation) het wijzigen van het aantal van de woningen door de zolder te verbouwen tot een woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel (régularisatie) Adresse / adres : Rue de Lisbonne 10 Demandeur / Aanvrager : Madame Elisabeth Strasberg Architecte / Architect : Videnovic,
Point 7. 13:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-78** modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager une terrasse het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume en het aanlagen van een terras Adresse / adres : Rue de Bosnie 66 Demandeur / Aanvrager : Monsieur maxime Lienart van lidth Architecte / Architect : Van den Berg, Iceberg Architecture Studio
Point 8. 14:10	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-101** modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume Adresse / adres : Chaussée de Waterloo 181 Demandeur / Aanvrager : Stéphane Mail-Fouilleul Architecte / Architect : , 05/11/2024
Point 9. 14:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-93** modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen Adresse / adres : Rue du Fort 81 Demandeur / Aanvrager : Madame Mihai Agheorghiesei Architecte / Architect : Wagner, Atelier DWA

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 **PU2024-80** : modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination de l'entresol et du 1er de commerce à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et rehausse du volume, aménager une terrasse et des balcons, modifier la façade et construire une lucarne en versant arrière de la toiture / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen met het wijziging van de bestemming van de weerkplaats op de tussenverdieping en 1e verdieping tot een woning, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken en verbeteren van het volume, het aanleggen van een terras en balkons, het wijzigen van de gevel en de constructie van een dakkapel aan de achterkant van het dak
Rue Théodore Verhaegen 23

Demandeur / Aanvrager : ALEXANDRE le GRAND - S.P.R.L. (Monsieur Tolis)
N° dossier : PU2024-80 / 13/AFD/1940832

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

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

DEROGATIONS :

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

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art. 4 (hauteur sous plafond)
art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison médicale au rez-de-chaussée, commerce résiduel à l'entresol et au 1er étage, 2 logements au 2ème étage et 2 logements au 3ème étage dont un en duplex avec le 4ème étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-234) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements avec changement de destination de l'entresol et du 1er étage en logement, effectuer des travaux structurels, aménager une terrasse, modifier la façade avant et construire une lucarne, que ce permis a été refusé en date du 04/12/2019 ;

Considérant qu'un recours a été introduit auprès du Gouvernement en date du 17/01/2020, que le recours a été considéré comme irrecevable en raison d'une réception tardive, que le permis a été refusé en date du 02/07/2021 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination de l'entresol et du 1er étage de commerce à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et rehausse du volume, aménager une terrasse et des balcons, modifier la façade et construire une lucarne en versant arrière de la toiture et plus précisément :

- Aménager un appartement de 4 chambres au 1er étage et à l'entresol, avec création d'un escalier interne ;
- Aménager un studio au 1er étage droit ;
- Remplacer les châssis des étages en façade avant ;
- Rehausser la toiture du volume droit ;
- Créer une lucarne sur le versant arrière du bâtiment droit ;
- Régulariser la lucarne sur le versant arrière du bâtiment gauche ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate du 1er étage ;
- Aménager des balcons aux 2ème et 3ème étages ;
- Isoler les façades arrière et la toiture de gauche par l'extérieur ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant que la situation d'origine était un commerce au rez-de-chaussée et logement aux étages, que des permis de 1989 et 1992 avaient autorisés l'extension du commerce (restaurant) au 1er étage et entresol, que suite au permis de changement de destination du rez-de-chaussée en maison médicale, les pièces de l'entresol et du 1er étage sont restées sans destination précise dès lors qu'il s'agit de résidus des anciens commerces du rez-de-chaussée ;

Considérant la demande ne concerne pas le rez-de-chaussée ni sa façade et se limite aux étages de l'immeuble ;

Considérant que les logements existants actuellement aux étages supérieurs sont peu qualitatifs (4 logements de petite taille, superficies réduites des pièces, éclairement en second jour pour des chambres, …) ;

Considérant que la réaffectation du 1er étage et de l'entresol en logement est envisageable sur le principe (retour à la situation d'origine, situation du bien en zone d'habitation), que la situation projetée permet de proposer une mixité des typologies des logements présentes au sein de l'immeuble en y aménageant un logement de 4 chambres répondant à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que le logement projeté est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les pièces de séjour sont situées dans la travée de droite et présentent une configuration traversante bienvenue ;

Considérant que la liaison de l'entresol et du 1er étage est réalisée par le placement d'un escalier interne contre la cage d'escalier commune, que cette configuration permet une distribution fonctionnelle du logement ;

Considérant que le projet propose de transformer le logement de 1 chambre au 2e étage à droite en studio, que les pièces de séjour présentent une configuration traversante bienvenue et sont conformes aux normes d'habitabilité ;

Considérant que le séjour du logement de gauche au 2e étage déroge à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il s'agit toutefois déjà d'une situation de droit et que le projet propose d'atténuer la dérogation en démolissant le cloisonnement le séparant de la cuisine pour offrir une superficie plus importante (26m²) et un éclairement naturel généreux (30m²) ;

Considérant que le projet propose d'agrandir le studio de gauche au 3e étage en le prolongeant dans les combles, que cette intervention permet d'y aménager un logement de 1 chambre plus qualitatif ;

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

Considérant également que la chambre sous combles ne dispose ni de la superficie minimale ni de l'éclairement naturel ni de la hauteur sous plafond requis par les articles 3, 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'une lucarne a été construite au niveau de ladite chambre, que la hauteur sous plafond sous la lucarne n'est en effet que de 2,11m au lieu des 2,50m requis, que la dérogation est très importante et nuit à son habitabilité ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pourrait aisément être supprimée par l'ajout d'une fenêtre de toiture, qu'il y aurait cependant lieu de ne pas aménager de chambre et de se limiter à un espace accessoire de type bureau ;

Considérant que les travaux structurels réalisés dans le séjour du logement de droite au 3e étage permettent une plus grande ouverture des espaces de vie et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la rehausse de la toiture vise à agrandir ledit logement dans les combles afin de proposer un logement de 1 chambre globalement conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la rehausse est très importante et induit une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus qu'une lucarne supplémentaire en versant arrière est nécessaire afin d'aménager la chambre, que celle-ci induit à nouveau une dérogation supplémentaire à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que sa hauteur dépasse celle autorisée par ledit article de plus de 2m ;

Considérant qu'une telle augmentation volumétrique est peu justifiée pour un petit logement et peu opportune dans cet îlot déjà densément bâti, que celle-ci devrait s'accompagner d'un désenclavement de la parcelle ;

Considérant que l'isolation de la toiture et des façades latérales de l'annexe arrière déroge à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'impact de cette intervention est toutefois faible et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de la bâtisse ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière du bien principal, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, soulève les mêmes observations ;

Considérant que les logements de la travée de droite disposent chacun d'un espace extérieur bienvenu en façade arrière ;

Considérant que le volume annexe est démoli aux 2e et 3e étages afin d'y reconstruire un petit volume de salle de douche et des balcons, que ces constructions, bien que dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, s'implantent en lieu et place d'un volume existant de droit et ne nécessite pas de modification du mur de clôture mitoyen ;

Considérant que la terrasse du 1er étage vient s'implanter entre l'annexe et le mur mitoyen de grande hauteur et n'induit pas d'impact négatif sur le voisinage ;

Considérant que les toitures des annexes sont végétalisées, que cette intervention permet une amélioration bienvenue de la gestion des eaux pluviales et des qualités végétales de la parcelle ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif (caves au sous-sol et local rangement pour le logement gauche au 3ème étage), qu'un espace fermé pour les vélos/poussettes est également prévu au sous-sol ains que le local compteurs communs, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la démolition du local technique au 1er étage en situation de fait permet de retrouver le caractère traversant des pièces en enfilade et un plus grand apport en éclairement naturel ;

Considérant que la façade a subi de nombreuses et malheureuses modifications, que le projet prévoit de remplacer les châssis infractionnels actuellement en place par des châssis en bois de ton blanc, que ceux-ci ne respectent toutefois pas les caractéristiques des menuiseries d'origine en ce qu'ils ne respectent pas le cintrage des baies, les divisions d'origine, le double-cadre des impostes ;

Considérant que ces modifications appauvrissent l'aspect architectural de la façade et qu'il y a lieu de retrouver des menuiseries reproduisant fidèlement lesdites caractéristiques ;

Considérant la représentation sommaire des corniches ne permet pas de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine (moulures, teinte blanche, modénature,…) ;

Considérant que les garde-corps proposés s'intègrent de façon acceptable à l'architecture de la façade ;

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

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

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

- **Ne pas rehausser la toiture de l'immeuble de droite ;**
- **Ne pas aménager de chambre dans la partie gauche sous combles, y prévoir un local accessoire (rangement, bureau,..) et dans le cas du bureau, conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Respecter les caractéristiques des deux corniches d'origine en façade avant (bois blanc, moulures, modénature,…)**
- **Prévoir des châssis aux étages reproduisant fidèlement les caractéristiques d'origine (bois blanc, respect du cintrage des baies, divisions, …) ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour l'échappée de l'escalier du duplex de gauche menant aux combles ;**
- **Réaliser les toitures végétalisées extensives sur toutes les toitures des annexes arrière ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-115** : modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de verdeling van de woningen en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken
Chaussée de Forest 91

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Simon Terwagne
N° dossier : PU2025-115 / 13/AFD/1984213

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 : /
Zone de protection : /

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

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

Règlement communal sur les bâtisses :
- Article 37 (gîtage)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de trois appartements répartis comme suit : un logement de 2 chambres en rez-de-jardin et rez-de-chaussée, un appartement de 1 chambre au 1er étage et un logement aux 2ème, 3ème étages et combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-85) visant à modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que le volume, que ce permis a été notifié en date du 17/12/2018 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : modification des aménagements intérieurs en dérogation avec les normes d'habitabilité des logements (superficie de plancher, hauteur sous plafond et superficie nette éclairante), travaux structurels ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :
- Modifier la répartition des caves (annexion d'une cave au logement) ;
- Supprimer l'escalier extérieur ;
- Déplacer l'escalier entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Démolir les cheminées ;

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

Considérant que le permis précédent prévoyait l'ensemble des pièces de vie au rez-de-chaussée et les chambres au rez-de-jardin, que la répartition des pièces de jour et de nuit a été revue ;

Considérant qu'afin de donner accès au jardin depuis les pièces de séjour, ce dernier a été développé en duplex en positionnant l'espace de cuisine/salle-à-manger au rez-de-jardin et l'espace salon au rez-de-chaussée ;

Considérant que la chambre principale du logement a été déplacée en conséquence dans la pièce avant du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'espace cuisine au rez-de-jardin déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond n'est pas de 2,50m (2,36m), que la dérogation est toutefois compensée par une superficie importante de séjour (28,7m² + 21,50m²) et par l'ouverture d'une très large baie vitrée sur le jardin et est limitée à une zone ponctuelle ;

Considérant que la note explicative précise que la dérogation est due au fait qu'une marche a dû être intégrée pour des raisons techniques (niveau de la fondation de la maison mitoyenne) ;

Considérant que la chambre au rez-de-jardin présente une également une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois minime (2,49m) et ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre ;

Considérant que l'éclairement naturel) de ladite chambre est augmenté par la création d'une très large baie dans la salle de douche entièrement ouverte sur la chambre et généreusement éclairée ;

Considérant que l'accès à la cave du logement a été revu depuis la salle-à-manger plutôt que via le local vélos commun, que cette modification en facilite l'usage et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'aménagement de la chambre principale dans la pièce avant du rez-de-chaussée est acceptable en ce que cette dernière est surélevée de 1,71m par rapport à la rue, que cette configuration permet de lui offrir l'intimité nécessaire ;

Considérant que le regroupement vertical des salles d'eau a permis de rationaliser les conduites techniques et de limiter les percements structurels ;

Considérant que la superficie de pleine terre plantée de la zone de cours et jardins a été augmentée, ce qui est bienvenu ;

Considérant que les aménagements ont été réalisés dans le respect des éléments de décors intérieurs à l'exception de la démolition du manteau de cheminée remarquable de la pièce arrière du rez-de-chaussée, que cette intervention va à l'encontre de la condition de la commission de concertation du 20/08/2018 qui demandait de préserver tous les éléments de décor intérieur ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de le replacer afin de se conformer à ladite condition ;

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

Considérant également que la coupe laisse apparaitre un gîtage portant de mitoyen à mitoyen pour le plancher du rez-de-chaussée en dérogation à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses, que l'architecte précise en séance qu'il s'agit d'une situation existante de droit et qu'aucune modification n'a été apportée ;

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 l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Replacer le manteau de cheminée démonté dans la pièce arrière du rez-de-chaussée ;**

Les dérogations à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-17** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van terrassen
Rue André Hennebicq 21

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Zouhaïr Mokadem
N° dossier : PU2025-17 / 13/AFD/1970446

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
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, Titre I :
- Article 4 (profondeur de la construction)
- Article 6 (hauteur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
- Article 3 (superficie de plancher minimale)
- Article 4 (hauteur sous plafond minimale)
- Article 8 (WC)
- Article 10 (éclairement naturel)

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 (bâtiment d'avant 1932) ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-215) visant à modifier le nombre et la répartition des logements (3 logements), les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses, que ce permis a été refusé en date du 09/09/2024 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 16/11/2005 pour la division de la maison en cinq logements sans autorisation ;

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

- Aménager un logement de 2 chambres au rez-de-chaussée et sous-sol, 1 appartement de 1 chambre au 1er étage et un duplex de 2 chambres aux 2e et 3e étages ;
- Aménager un escalier privatif entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Modifier les murs porteurs à tous les niveaux ;
- Isoler les façades et la toiture de l'annexe existante ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Aménager un balcon au rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 1er étage et rehausser le mur de clôture mitoyen ;
- Construire un volume annexe au 2e étage (régularisation) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025 ;

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

Considérant la présence bienvenue d'une cave généreuse pour chacun des logements, d'une buanderie et d'un local poubelles communs au sous-sol ainsi que d'un vaste local vélos dans la pièce avant au rez-de-jardin ;

Considérant qu'un premier logement se développe sur le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée, que par rapport au PU2023-215, la chambre en façade avant au rez-de-jardin a été supprimée, qu'une autre chambre est toujours prévue en façade arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que la chambre au sous-sol déroge toujours à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond de 2.43m), que la présence d'une citerne sous cette pièce rend complexe le décaissement du sol et pose des problèmes d'humidité et de salubrité ; que se pose également la question de l'accessibilité à cette chambre ;

Considérant que le maintien de la chambre ne pourrait être accepté que moyennant une hauteur sous plafond confortable ;

Considérant de plus que le bien est situé en zone d'aléa inondation (zone d'aléa faible), que le maintien d'une citerne de récupération des eaux pluviales est souhaitable ;

Considérant que l'agrandissement des baies en façade arrière permet d'augmenter l'éclairement naturel des pièces de vie adjacentes et est dès lors bienvenu ;

Considérant que l'élargissement de la baie entre la cuisine et la salle-à-manger permet un usage plus fonctionnel des espaces et un agrandissement de la cuisine et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les cloisonnements de la pièce avant du rez-de-chaussée ont été supprimés afin de préserver les plafonds moulurés, que l'escalier menant au sous-sol a été déplacé dans la pièce centrale en conséquence, que cette configuration respecte l'agencement et la qualité spatiale des pièces d'origine ;

Considérant accessoirement que le local WC attenant à la cuisine déroge à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne présente pas de sas, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la petite terrasse prévue au rez-de-chaussée permet au séjour de bénéficier d'un espace extérieur de plain-pied, que cette construction est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et présente une emprise très restreinte permettant de ne pas impacter les constructions voisines ;

Considérant que le 2e logement se développe sur le 1er étage, que les cloisonnements prévus dans la pièce arrière, bien qu'ayant été revus pour préserver la baie d'origine ornementée entre les deux pièces, se font toujours au détriment d'éléments de décor intérieur (plafond mouluré) et de la qualité spatiale de cette deuxième pièce ;

Considérant également que le séjour et a chambre dérogent à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que leur superficie est légèrement insuffisante et que le séjour déroge également à l'article 10 (éclairement naturel) dudit titre ;

Considérant à nouveau l'absence de sas entre le WC et le séjour induisant une dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la liaison du rez-de-chaussée et du 1e étage serait plus opportune afin de créer un logement de plusieurs chambres bénéficiant de l'accès au jardin ;

Considérant que le nouveau volume projeté en façade arrière permet de relier l'annexe de l'entresol afin d'y aménager la salle de bain du logement, que ce dernier présente une emprise restreinte et n'induit pas de dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse projetée sur la toiture de l'annexe, de par sa configuration enclavée entre un mitoyen à gauche et l'annexe existante à droite, présente un impact restreint sur le voisinage ;
Considérant que son aménagement nécessite une rehausse du mitoyen vers le n°23 afin de limiter les vues problématiques vers ladite propriété, que cette modification, bien qu'occasionnant une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, est relativement limitée (40cm de hauteur) et n'est pas de nature à enclaver la propriété voisine ;

Considérant que les aménagements projetés pour le logement supérieur sont similaires à ceux du PU2023-215 à l'exception de la suppression de la chambre arrière au 2e étage, de la configuration de l'escalier menant aux combles et de la transformation du bureau initialement prévu sous combles en espace de rangement ;

Considérant que les aménagements prévus au 2e étage soulèvent les mêmes remarques que pour l'étage inférieur (cloisonnement d'un local WC dans la pièce avant portant atteinte au plafond mouluré, absence de sas entre le WC et le séjour engendrant une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme), que le séjour déroge également à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un petit volume a été construit en façade arrière au 2e étage, que celui-ci, bien qu'occasionnant une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture- hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, semble toutefois très ancien et n'impacte pas la propriété mitoyenne ;

Considérant que la chambre 1 déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'un agrandissement de la fenêtre de toiture ou l'ajout d'une fenêtre supplémentaire permettrait de s'y conformer ;

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

Considérant que l'isolation de la toiture et des façades de l'annexe existante, bien qu'induisant des dérogations aux articles 4 et 6, induit un impact minime et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en bois blanc sans respect des caractéristiques d'origine (suppression des vitraux colorés des impostes, épaisseur du montant vertical de gauche des châssis de la travée de gauche) ;

Considérant que la suppression des vitraux est envisageable au vu de la difficulté de répondre aux exigences de performance énergétique actuelles, que la différence de l'épaisseur des montants verticaux crée toutefois une asymétrie peu heureuse dans l'expression de la façade et porte atteinte au caractère patrimonial de la bâtisse ;

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

Considérant en conclusion la demande ne répond toujours pas, en l'état, au bon aménagement des lieux, que le maintien de 3 logements nécessiterait une révision importante des aménagements du rez-de-jardin ;

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-93** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen
Rue du Fort 81

Demandeur / Aanvrager : Madame Mihai Agheorghiesei
N° dossier : PU2025-93 / 13/AFD/1980924

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation 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 particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.8 (WC)
art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement au rez-de-chaussée et 1er étage et 1 logement au 2e étage dans le bâtiment avant, atelier dans le bâtiment arrière ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13/INF/89736) dressé le 22/09/1993 et portant sur des travaux de transformations intérieures et extérieures au bâtiment arrière dans le but d'en faire un dépôt de matériaux de construction ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-32/18) dressé le 30/05/2018 pour :
- Maintien de la modification du nombre et de la répartition des logements,
- Maintien du non-respect des normes d'habitabilité du titre II articles 3 et 10 du Règlement régional d'urbanisme,4/5
- Maintien de la modification de volume par la couverture de la cour et par la construction de lucarnes au niveau des greniers du bâtiment arrière,
- Maintien du placement de 3 sorties de chaudière non-conforme en façade arrière,

- Maintien de la modification de l'aspect architectural de la façade avant,
- Maintien du changement d'utilisation du bâtiment arrière, d'atelier en logements.

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

- Aménager 4 logements au sein du bâtiment avant et arrière (liaison des 2 bâtiments) ;
- Renouveler la façade arrière du bâtiment arrière, à tous les étages ;
- Construire deux escaliers au sein du logement inférieur ;
- Modifier, ouvrir, agrandir et supprimer des baies intérieures (murs porteurs) ;
- aménager un patio au rez-de-chaussée entre le bâtiment avant et arrière ;
- Construire un volume de liaison au rez-de-chaussée entre le bâtiment avant et arrière (rdc/entresol), et aux 1er et 2e étages ;
- Démolir une partie du bâtiment arrière ;
- Modifier la façade arrière du bâtiment avant (r+1/r+2) ;
- Rehausser d'un niveau le bâtiment avant ;
- Rehausser le mur mitoyen avec la propriété n°79 de la rue du Fort ;
- Modifier les châssis du sous-sol et du rez-de-chaussée et la porte d'entrée en façade avant ;
- Modifier la teinte du soubassement du rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse pour les logements aux 1er et 2e étages ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate du volume de liaison et du bâtiment arrière au 3e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025 ;

Considérant l'introduction d'une réaction au-delà du délai de l'enquête publique concernant :

- L'impact important de la démolition du mur mitoyen à l'arrière du bien en contact direct sur la parcelle de dérrière (structure) ;
- L'impact des fenêtres de la nouvelle façade arrière du bâtiment de derrière donnant donnant directement sur les propriétés voisines (nuisances) ;
- L'impact de la durée des travaux d'envégure importante par rapport à l'environnement bâti immédiat (nuisances) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/06/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant la demande vise à aménager 4 logements sur l'entièreté de la parcelle en modifiant la destination de l'atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que les logements proposés sont majoritairement de grande taille (3 logements de 3 chambres et 1 studio) et rencontrent la volonté communale et régionale en matière de création d'une majorité de logements de grande taille pouvant accueillir des familles avec enfant(s) et en matière de création de logements aux typologies variées afin d'offrir de la mixité au sein des bâtiments ;

Considérant qu'il est prévu de démolir la partie postérieure du bâtiment arrière à tous les niveaux afin de restituer une zone de jardin, que cette intervention permet de désenclaver la parcelle au sein de cet îlot densément bâti et de proposer une solution à la problématique des vis-à-vis entre les bâtiments avant et arrière dans le cadre de l'aménagement de logements ;

Considérant en effet que la création d'une zone de jardin arrière permet d'orienter les pièces de vie aménagées dans le bâtiment arrière uniquement vers le jardin, ce qui est bienvenu ;

Considérant également qu'il est positif que ce jardin arrière soit prévu en pleine terre et végétalisé afin de permettre une meilleure perméabilité et ainsi optimiser la gestion des eaux pluviales au sein de la parcelle et de stimuler la biodiversité dans l'îlot ;

Considérant qu'une nouvelle façade est créée pour le bâtiment arrière suite à la démolition d'une partie de ce dernier, que sa construction induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que cet acte prend place au-delà des ¾ de la parcelle et sur toute la hauteur du bâtiment ;

Considérant toutefois que la dérogation est acceptable en ce que cette construction permet une amélioration de la promiscuité existante entre les constructions de l'intérieur de l'îlot (>12m de distance par rapport aux propriétés de derrière), une réduction des nuisances visuelles potentielles et une amélioration des qualités végétales et esthétiques de la parcelle ;

Considérant que le 1er logement de 3 chambres prend place au rez-de-chaussée et à l'entresol en créant un volume de liaison entre les 2 bâtiments ;

Considérant que ledit volume occasionne une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il excède en profondeur et hauteur la parcelle voisine la moins haute et profonde, au n°79 de la rue, engendrant une rehausse du profil mitoyen relativement élevée ;

Considérant qu'une toiture alignée au mur de clôture mitoyen existant permet déjà d'obtenir une échappée suffisante au droit de l'escalier reliant les 2 niveaux du séjour, qu'une rehausse n'est dès lors pas nécessaire ;
Considérant que le placement d'un lanterneau sur ladite toiture permettrait un gain de luminosité dans la 2e pièce en enfilade et serait bienvenu ;

Considérant qu'un patio est prévu entre les deux immeubles en partie gauche, que cette intervention permet d'amener de l'éclairement naturel au sein du logement, qu'il est aménagé en pleine terre et planté ce qui est bienvenu ;

Considérant qu'un passage commun depuis l'entrée de l'immeuble est prévu en passant par ce patio afin d'accéder au local vélos, que cet aménagement compromet l'intimité du logement du rez-de-chaussée et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au vu des dimensions généreuses des caves projetées au sous-sol, une meilleure alternative serait d'y prévoir le local vélo et de revoir la distribution des caves privatives ;

Considérant que la chambre à l'avant du rez-de-chaussée déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son éclairement naturel est insuffisant et considérant le peu d'intimité dont elle dispose par rapport à la rue risquant d'induire une occultation permanente de la baie et une rupture de l'interaction avec l'espace public ;

Considérant que son déplacement en partie arrière dans la travée du local vélos permettrait de retrouver un séjour traversant nécessitant moins d'intimité et de diminuer la dérogation ;

Considérant que les 2 chambres à l'entresol sont conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et présentent des aménagements rationnels et des superficies généreuses ;

Considérant que les logements de 2 chambres aménagés aux 1er et 2e étages présentent une configuration identique en proposant des séjours généreux dans le bâtiment avant, les zones techniques (dressing, salles de bain) ne nécessitant pas de vues en partie avant du bâtiment arrière et les chambre à l'arrière du bâtiment arrière, que ces aménagements répondent au bon aménagement ;

Considérant qu'un volume est également nécessaire à ces étages afin de liaisonner les 2 bâtiments, que ce dernier, bien que dérogeant à nouveau aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, présente une volumétrie qui se restreint au seul passage entre les espaces de jour et de nuit, que les distances au droit des limites mitoyennes voisines permettent de limiter les vues préjudiciables et son impact ;

Considérant également que son expression entièrement vitrée permet de le dématérialiser et de le rendre de la sorte moins imposant ;

Considérant toutefois que la prévision d'un vitrage translucide vers la propriété de droite serait opportune afin de prévenir toute potentielle nuisance visuelle malgré le retrait proposé ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse pour chacun des 2 logements, que ces dernières s'insèrent dans le volume du bâtiment avant, que cette configuration permet de restreindre les potentielles nuisances par rapport à la propriété voisine n°79 ;

Considérant toutefois qu'une rehausse mitoyenne avec cette même parcelle n°79 est projetée au-delà de la terrasse au 2e étage sur 60cm de profondeur ajoutant une construction supplémentaire dans cet intérieur d'îlot déjà densément bâti et dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est peu opportune au vu de la grande distance séparant le bâtiment avant du bâtiment arrière de la propriété mitoyenne de droite ;

Considérant que la petite chambre à coucher située à l'avant du logement du 2e étage déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation découle toutefois de la composition des baies d'origine et est compensée par une hauteur sous plafond importante et la situation de la chambre au 2e étage de l'immeuble bénéficiant de plus de lumière ;

Considérant que l'absence de sas entre les WC et les séjours aux 1er et 2e étage occasionne une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant la réaction émise dans le cadre de l'enquête publique, bien qu'hors délais, concernant la demande de maintenir le mur de clôture mitoyen en fond de parcelle pour limiter les nuisances sonores, que son maintien enclaverait cependant les chambres projetées dans le bâtiment arrière et serait peu qualitatif ;

Considérant qu'aucun séjour n'est prévu en façade arrière, que la présence de chambres est moins susceptible d'induire des nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant toutefois que la distance avec le fond de la parcelle (environ 3m) pourrait être augmentée, qu'au vu des superficies généreuses du bâtiment arrière, la façade arrière pourrait être reculée sur toute la largeur de la parcelle ou au moins une travée ;
Considérant également que la composition de façade projetée pour la nouvelle façade arrière du bâtiment arrière propose de larges baies vitrées, qu'il serait préférable de prévoir des baies avec allèges pleines afin de préserver au maximum l'intimité des chambres et les vues vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il est projeté de rehausser l'immeuble avant d'un étage afin de créer un studio, qu'il s'agit d'une augmentation volumétrique très importante et qu'au vu de la densité bâtie au sein de la parcelle, ce volume supplémentaire est peu justifié pour l'ajout d'un logement supplémentaire de petite taille ;

Considérant de plus que la viabilité du logement nécessite l'ajout de 2 grandes lucarnes en plus de la rehausse de toiture projetée, que lucarne en versant est très importante et dénature la composition de la façade ;

Considérant accessoirement que le logement proposé déroge à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car le WC ne présente pas les dimensions requises ;

Considérant également qu'il est prévu d'aménager une terrasse pour ce studio supplémentaire, que cette dernière se développe sur la toiture de la passerelle et du bâtiment arrière et que sa position en promontoire au cœur de l'intérieur d'îlot est propice à induire de nombreuses nuisances visuelles et sonores au regard des propriétés environnantes et immédiates ;

Considérant de plus que la terrasse proposée déroge significativement à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour sa profondeur excessive au droit des propriétés adjacentes à cet étage et que par conséquent son aménagement ne peut être accepté ;

Considérant qu'au vu de cette parcelle densément bâtie, l'aménagement de toitures plates extensives serait bienvenu afin d'apporter une réelle amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant qu'une rehausse conforme au titre I et sans lucarnes pourrait être envisagée uniquement afin d'agrandir le logement de l'étage inférieur et d'éventuellement pouvoir lui offrir une terrasse creusée au sein de la toiture ;

Considérant que les photographies fournies révèlent que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées sans respect des caractéristiques d'origine ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement bienvenu des châssis par des menuiseries en bois de teinte naturelle, que la division des châssis du rez-de-chaussée est modifiée en proposant une division bipartite similaire à celle des étages, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

Considérant toutefois que la composition proposée pour la porte d'entrée est peu heureuse et altère la composition de la façade et qu'il convient de prévoir un retour à ses caractéristiques d'origine ;

Considérant que l'élévation projetée indique la mise en peinture du soubassement de l'immeuble en teinte bleu clair, que les photographies fournies révèlent que cette modification a déjà été réalisée ;

Considérant que la mise en peinture du soubassement dénature la façade et en appauvrit l'expression et n'est pas acceptable, qu'il y a lieu de le décaper ;

Considérant également que les photographies montrent la suppression des ferronneries des baies du sous-sol, que ces dernières sont absentes des représentations graphiques projetées et qu'il convient de les restituer (ferronneries de teinte noire) ;

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

Considérant que, le bien étant situé en zone d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, il serait bienvenu de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie 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:

- **Soit supprimer le studio, la rehausse du bâtiment qu'il implique et la terrasse adjacente et prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble des toitures plates du projet , soit prolonger le logement de l'étage inférieur dans la toiture rehaussée en supprimant les lucarnes et la terrasse ;**
- **Revoir la façade arrière du bâtiment arrière (diminution de la proportion des baies, recul plus important voire recul d'une travée,…) ;**
- **Déplacer le local vélos au sous-sol et revoir la répartition de cet étage afin de proposer une cave privative par logement ;**
- **Déplacer la chambre du logement inférieur au rez-de-chaussée à l'arrière et revoir les aménagements en conséquence ;**
- **Diminuer la hauteur du volume annexe du rez-de-chaussée sans rehausse du mur mitoyen de droite et y prévoir un lanterneau ;**
- **Supprimer la rehausse du mur mitoyen de droite au niveau de la terrasse arrière au 2e étage ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine de la porte d'entrée en façade avant et rétablir des ferronneries s'inspirant des caractéristiques d'origine pour les fenêtres des caves ;**
- **Décaper le soubassement en pierre de la façade avant ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs conduits d'évacuation ;**
- **Prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et l'utiliser à des fins sanitaires ;**
- **Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les WC des 1er et 2e étages ;**
- **Prévoir un vitrage translucide pour la façade droite du volume de liaison entre les 2 bâtiments ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-104** : changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logements, du rez-de-chaussée du bâtiment avant de bureau à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, aménager des terrasses et installer des panneaux solaires / het wijzingen van de bestemming van het achter gebouw van atelier naar woning, van de begane grond van bureau naar woning, het aantal, en de verdeling van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume, het aanleggen van terrassen en het plaatsen van zonnepanelen
Rue Maurice Wilmotte 8

Demandeur / Aanvrager : IMRECA - S.A.
N° dossier : PU2024-104 / 13/AFD/1945758

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

6 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

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

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
- 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, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant : bureaux au rez-de-chaussée, 1 appartement par étage du 1er au 2ème étage et greniers sous combles ; arrière-bâtiment : atelier du rez-de-jardin au 3ème étage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logements, du rez-de-chaussée du bâtiment avant de bureau à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et installer des panneaux solaires ;

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

(…)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024, 4 réclamations ont été introduites portant sur :

- *L'emprise volumétrique importante de l'arrière-bâtiment et l'inquiétude de l'aménagement d'un logement dans celui-ci ;*
- *La nécessité de réduire la hauteur de l'arrière-bâtiment et d'aménager des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles ;*
- *L'importance de ne pas créer d'ouvertures en façade arrière de l'arrière-bâtiment et la nécessité de restaurer les façades aveugles de ce même bâtiment ;*

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/11/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée et au sous-sol arrière est envisageable au vu de l'emprise au sol importante de la parcelle permettant une privatisation partielle du sous-sol tout en maintenant un local commun généreux et des locaux de rangement privatifs pour chacun des logements ;

Considérant également que la baie dudit logement en façade avant est située en hauteur par rapport à la rue, que cette configuration permet de lui conférer une certaine intimité, que le séjour est aménagé sous la forme d'un espace traversant à la superficie généreuse ;

Considérant que la hauteur sous-plafond et la configuration en rez-de-jardin du sous-sol arrière permet d'y aménager une chambre qualitative ;

Considérant que, bien que dérogeant à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, la chambre et le séjour présentent des superficies très généreuses et des qualités spatiales permettant de compenser ladite dérogation ;

Considérant qu'en situation légale, la parcelle est entièrement construite, que la demande prévoit de démolir une grande partie de la couverture de la cour d'origine autorisée en 1963, que ce désenclavement est bienvenu ;

Considérant que la reconstruction de la toiture plate au niveau de la chambre au sous-sol arrière, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ne dépasse pas la construction la plus profonde et ne nécessite pas de rehausse du mur de clôture vers la propriété mitoyenne la moins profonde, que son impact est dès lors acceptable ;

Considérant qu'un petit volume est également projeté au rez-de-chaussée afin de permettre la liaison entre l'annexe de gauche et le corps de bâtiment principal, que celui-ci est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet un usage plus fonctionnel de la bâtisse et l'annexion des pièces du sous-sol sans porter atteinte aux qualités spatiales des pièces du rez-de-chaussée ;

Considérant que des toitures végétalisées sont prévues sur lesdits volumes projetés, qu'au vu du fait qu'il s'agit de constructions neuves, il y a lieu de les prévoir semi-intensives ;

Considérant qu'un logement de 2 chambres est aménagé au 1er étage et un duplex de 4 chambres aux étages supérieurs permettant de rencontrer la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les aménagements intérieurs du 1er étage sont entièrement revus afin d'y aménager une chambre supplémentaire, que ceux-ci sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et respectent la configuration des pièces d'origine ;

Considérant toutefois que la chambre arrière dans la travée de droite présente encore un plafond mouluré, qu'il y aurait lieu de supprimer le cloisonnement du dressing afin de ne pas y porter atteinte ;

Considérant que la pièce principale du 2e étage présente également un plafond mouluré qualitatif, qu'il y aurait dès lors lieu de supprimer l'espace dressing afin de conserver les cloisons d'origine ;

Considérant que l'ouverture du mur porteur central aux 1er et 2e étages permet d'agrandir les espaces de séjour et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le séjour au 2e étage présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et est compensée par la superficie et la hauteur sous plafond généreuse de cette pièce de vie ;

Considérant que deux chambres en façade avant au dernier étage présentent également un éclairement naturel insuffisant, que l'ajout de fenêtres de toiture permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que la construction de 3 lucarnes en versant avant de la toiture déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que leur largeur cumulée dépasse les 2/3 de celle de la façade et à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", que celles-ci s'alignent toutefois aux baies des étages inférieurs et présentent une hauteur relativement restreinte permettant une intégration harmonieuse à l'architecture de l'ensemble ;

Considérant toutefois que le matériau prévu pour ces lucarnes (zinc ton noir) déroge à l'article 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », en ce que la teinte tranche démesurément avec celles de toitures présentes dans la rue, qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte plus claire ;

Considérant qu'au vu de la largeur et de la configuration de la rue le placement de panneaux solaires en versant avant est peu visible depuis l'espace public et permet une production d'énergie renouvelable bienvenue, que la dérogation à l'article 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » est dès lors acceptable ;

Considérant que les 2 lucarnes projetées en versant arrière sont conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'implantent à distance des limites mitoyennes et dans l'alignement des baies de la façade, que celles-ci permettent d'améliorer l'habitabilité des pièces sous combles ;

Considérant que l'isolation des façades arrière par l'extérieur, bien qu'induisant par endroits une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, présente un impact très limité et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe de gauche surplombée d'un auvent pour le logement du 2e étage, que celle-ci est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que sa superficie restreinte et son implantation contre un profil mitoyen de grande hauteur permettent de limiter sensiblement son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la végétalisation de la toiture de l'auvent est bienvenue ;

Considérant qu'au vu de la distance très généreuse entre les bâtiments avant et arrière, le changement de destination du bâtiment arrière d'atelier à logement est envisageable sur le principe ;

Considérant que le bâtiment arrière est régulier depuis 1901 et présente des caractéristiques architecturales, structurelles et historiques intéressantes ;

Considérant que le bâtiment existant présente également des étages disposant de hauteurs sous plafond très disparates et d'un entresol avec une hauteur sous plafond très faible (2,10m), que l'aménagement de 4 logements nécessite de démolir et reconstruire l'ensemble des planchers et de remanier les baies de la façade en conséquence, que la circulation verticale doit également entièrement être revue ;

Considérant que ces modifications sont nécessaires afin de rendre le bâtiment adapté à la fonction de logement, que la composition des baies projetées s'inspire des baies d'origine et de leur caractère industriel ;

Considérant que l'appartement d'une chambre et les 3 appartements de deux chambres projetés respectent les normes d'habitabilité telles que définies au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la densité de logements projetée est toutefois très importante en intérieur d'îlot ;

Considérant que le logement de 1 chambre aménagé au rez-de-chaussée est situé à proximité du passage vers l'entrée du bâtiment et dispose de peu d'intimité, que sa liaison avec le 1er étage permettrait d'aménager les chambres à l'étage supérieur et de retrouver un logement de plus de 2 chambres disposant de l'accès au jardin ;

Considérant que l'arrière-bâtiment est situé à plus de ¾ de la profondeur de la parcelle, et que les modifications apportées (construire une lucarne et des balcons) entraînent des dérogations de facto aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les balcons ajoutent des constructions supplémentaires dans l'intérieur et qu'au vu de la superficie des séjours des terrasses rentrantes pourraient être envisagées ;

Considérant que la suppression de la lucarne d'origine est regrettable, que la lucarne projetée augmente de manière conséquente la volumétrie de l'immeuble et déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la création d'une terrasse creusée dans le versant de la toiture permettrait au logement de bénéficier d'une vue directe et d'un espace extérieur sans augmenter le volume d'origine ;

Considérant que la charpente d'origine encore en place est qualitative et en bon état, qu'il y a lieu de la préserver et de revoir les aménagements du logement des combles en conséquence ;

Considérant que le projet se situe en zone d'aléa inondation (aléa faible), que la démolition de la couverture de la cour est bienvenue mais que le nouvel aménagement déroge à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que moins de la moitié de sa surface est en pleine terre et plantée, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant également qu'il serait bienvenu de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie et de mettre en place un système de réemploi des eaux pluviales pour les sanitaires afin de compenser la densification de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit la plantation d'arbres, qu'il y aurait lieu de s'assurer du respect du Code Rural pour les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que la teinte des ferronneries du soupirail et du garde-corps est modifiée de noir à anthracite, que la différence de teinte est minime et acceptable ;

Considérant que le placement de panneaux solaires en versant avant, bien qu'induisant une dérogation à l'article 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", sera peu visible depuis l'espace public et ne dénaturera pas l'expression architecturale de l'ensemble ;

Considérant que des emplacements pour les vélos sont prévus au sous-sol du bâtiment avant et au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, que les aménagements de celui du bâtiment arrière sont toutefois peu fonctionnels et qu'il y aurait lieu d'en proposer une amélioration ;

Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise, qu'il y a lieu de respecter les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet dans le cadre de l'ordonnance sol ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet de rénovation et non de construction de nouveaux immeubles, que la création d'emplacements de parking pour automobiles n'est dès lors pas d'application ;

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

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

- *Prévoir des toitures végétalisées semi-intensives sur les toitures plates des annexes arrière du bâtiment avant ;*
- *Supprimer le cloisonnement de la chambre 1 au 1er étage et de la pièce principale de séjour au 2e étage du bâtiment avant, préserver et maintenir apparent les plafonds moulurés ;*
- *Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres en façade avant au 3e étage du bâtiment avant ;*
- *Prévoir une teinte plus claire pour le bardage en zinc des lucarnes en versant avant du bâtiment avant ;*
- *Ne prévoir qu'un seul logement au rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment arrière ;*
- *Conserver la charpente d'origine du bâtiment arrière et revoir les aménagements du logement en conséquence ;*
- *Supprimer les balcons suspendus de la façade avant du bâtiment arrière (des terrasses rentrantes pourraient être envisagées) ;*
- *Supprimer la lucarne projetée pour le bâtiment arrière (une terrasse creusée dans le versant de la toiture pourrait être envisagée) ;*
- *Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour l'aménagement de la zone de cours et jardins et revoir le positionnement des arbres dans le respect du Code Rural ;*
- *Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;*
- *Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant (double cadre des impostes, allège pleine de la porte-fenêtre,…) ;*
- *Prévoir une même teinte pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;*
- *Prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie et mettre en place un système de réemploi des eaux pluviales pour les sanitaires ;*
- *Proposer une amélioration de la configuration du local vélos du bâtiment arrière ;*

- *Respecter les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet dans le cadre de l'ordonnance sol ;*

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

  Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 13, 21, 22 et 24 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus. »

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 02/04/2025, que ce dernier tendait à répondre aux conditions de la commission de concertation mais nécessitait l'ajout d'une échelle à crinoline et de ses paliers en façade avant du bâtiment arrière nécessitant de repasser par des actes d'instruction et a dès lors été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination du bâtiment arrière d'atelier à logements, du rez-de-chaussée du bâtiment avant de bureau à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, aménager des terrasses et installer des panneaux solaires et plus précisément :

Pour le bâtiment avant :
- Aménager un logement d'une chambre aux rez-de-chaussée et rez-de-jardin ;
- Etendre le logement du 2ème étage dans les combles ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Aménager un escalier privé entre le rez-de-chaussée et rez-de-jardin ;
- Démolir toutes les cheminées ;
- Démolir totalement la couverture de la cour ;
- Démolir les 2 W.-C. suspendus ;
- Rétablir le mur porteur arrière au rez-de-chaussée comme antérieur à 1963 ;
- Fermer la terrasse donnant sur l'ancien W.-C. au 1er étage ;
- Aménager des toitures plates végétalisées sur les volumes en extension ;
- Construire 3 lucarnes en façade avant ;
- Construire une lucarne pendante et un chien assis en façade arrière ;
- Isoler et reconstruire la toiture ;
- Aménager une terrasse en rez-de-jardin ;
- Aménager une terrasse au 2ème étage ;
- Installer des panneaux solaires ;

Pour l'arrière-bâtiment :
- Changer la destination de tout le bâtiment d'atelier à logement ;
- Aménager un duplex de 3 chambres au rez-de-jardin et au 1er étage ;
- Aménager deux appartements de 2 chambres aux 2ème et 3ème étages ;
- Modifier les murs porteurs du sous-sol ;
- Reconstruire les planchers du 1er et du 3ème étage ;
- Construire une nouvelle cage d'escalier commune ;
- Construire un escalier privé entre le rez-de-jardin et le 1er étage ;
- Isoler la toiture ;
- Installer une échelle à crinoline en façade avant ;
- Aménager une terrasse au 3ème étage creusée dans le versant avant de la toiture ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025, 6 réclamations ont été introduites, portant sur :
- Les nuisances potentielles en intérieur d'îlot générées par la terrasse du 3ème étage de l'arrière-bâtiment, point qui a été soulevé dans toutes les réclamations ;
- L'occupation excessive du bâtiment arrière, avec trois réclamants demandant de limiter le nombre de logements à deux ;
- Les nuisances générées en continu par du logement, par opposition à un atelier opérant à heures fixes les jours ouvrables ;
- Les nuisances générées par la cour intérieure découverte ;
- La volumétrie importante de l'arrière-maison en intérieur d'îlot ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/06/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que cette nouvelle version du projet tend à répondre aux conditions de la commission de concertation précédente concernant le bâtiment avant, que le projet modifié réduit considérablement le nombre de dérogations à solliciter ;

Considérant en effet que les cloisonnements de la chambre 1 au 1er étage et de la pièce principale de séjour au 2e étage ont été supprimés, que ces modifications permettent de conserver les plafonds moulurés de ces étages ;

Considérant que les aménagements du 3ème étage ont été revus et que les 2 chambres en façade avant sont à présent conformes à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les lucarnes en versant avant présentent un revêtement en zinc de ton clair ;

Considérant que la représentation des menuiseries a été revue afin de se rapprocher des caractéristiques d'origine *(double cadre des impostes),* et qu'une teinte vert foncé a été prévue pour l'ensemble, qu'il y a cependant lieu de prévoir une allège pleine sous la forme de panneaux en bois mouluré pour la porte-fenêtre ;

Considérant que des toitures végétalisées sont représentées sur les toitures plates des annexes arrière, que leur nature n'est cependant pas précisée et qu'il y aurait lieu de les prévoir semi-intensives conformément à la condition de la commission de concertation ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment arrière, les deux appartements du rez-de-chaussée et 1er étage ont été remplacés par un duplex plus vaste permettant d'offrir trois chambres, que ce grand logement qualitatif est bienvenu ;

Considérant que cette modification permet à la fois d'apporter de la diversité dans l'offre de logements de l'immeuble, mais aussi l'aménagement d'un local vélos de taille plus généreuse ;

Considérant que la charpente du bâtiment arrière est maintenue et que les balcons suspendus ont été supprimés conformément aux conditions de la commission de concertation ;

Considérant que la lucarne du versant avant du bâtiment arrière a été supprimée au profit d'une terrasse rentrante, que l'augmentation de volume et les dérogations qu'elle induisait sont de la sorte supprimées ;

Considérant qu'au vu de sa profondeur restreinte et de la distance importante par rapport aux limites mitoyennes, les potentielles nuisances sonores et visuelles de la terrasse sont limitées ;

Considérant que l'arrière-bâtiment est situé à plus de ¾ de la profondeur de la parcelle, et que les modifications volumétriques apportées entraînent des dérogations de facto aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'isolation de la toiture principale, bien qu'induisant une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que les aménagements des espaces de cour et jardins sont désormais conformes à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (54% de surface en pleine terre et plantée) ;

Considérant toutefois qu'il serait bienvenu de déminéraliser davantage la zone entourant l'arbre ;

Considérant qu'une plainte porte sur les nuisances générées par la démolition de la couverture de la cour, mais que celles-ci seront compensées par l'aménagement d'un espace vert en intérieur d'îlot et par la plantation d'un arbre à haute tige, que cela rencontre les volontés politiques communale et régionale en termes de verdurisation et de biodiversité urbaine et que l'intervention aura un effet localisé considérable dans la lutte contre l'îlot de chaleur urbain ;

Considérant toutefois que l'ajout d'une échelle à crinoline en tant que 2e voie d'évacuation en cas d'incendie et de ses paliers ajoute des constructions supplémentaires dans l'intérieur en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu des superficies disponibles, il y aurait lieu de l'intégrer au sein du volume bâti ;

Considérant que la création de loggia/terrasses aux rez-de-chaussée, 1er et 2e étages permettrait d'y placer l'escalier /l'échelle de secours ;

Considérant qu'il serait opportun d'améliorer l'accessibilité de cette 2e voie d'évacuation, une échelle à crinoline étant difficilement praticable ;

Considérant que cette version du projet présente une citerne de récupération des eaux pluviales de 4m³, que cette capacité ne permet pas une gestion optimisée des eaux de la parcelle et qu'il y aurait lieu de prévoir au minimum 9m³, de représenter la citerne sur le plan d'implantation et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant que les évacuations des chaudières ont été rendues conformes à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- **Représenter la citerne de récupération des eaux pluviales sur le plan d'implantation, prévoir une capacité de minimum 9m³ et l'utiliser à des fins sanitaires ;**
- **Respecter les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet dans le cadre de l'ordonnance sol ;**
- **Prévoir des toitures végétalisées semi-intensives sur les toitures plates des annexes arrière du bâtiment avant ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant (double cadre des impostes, allège pleine de la porte-fenêtre,…) ;**
- **Prévoir l'escalier /l'échelle de secours dans le volume du bâtiment arrière par la création de loggia/terrasses aux rez-de-chaussée, 1er et 2e étages ;**
- **Analyser la possibilité d'améliorer l'accessibilité de la 2e voie d'évacuation ;**

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

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 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-133** : modifier le nombre de logements par l'aménagement des combles en un logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade (régularisation) / het wijzigen van het aantal van de woningen door de zolder te verbouwen tot een woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel (régularisatie)
Rue de Lisbonne 10

Demandeur / Aanvrager : Madame Elisabeth Strasberg
N° dossier : PU2025-133 / 13/AFD/1987754

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 particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de logement dans le bâtiment avant :
- Caves au sous-sol ;
- Un logement par étage, du rez-de-chaussée au 3ème étage, soit 4 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements par l'aménagement des combles en un logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade (régularisation) et plus précisément :
- Aménager un logement indépendant de 1 chambre dans les combles ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier la façade ;

Vu l'absence d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 19/06/2008 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un 5e logement dans les combles, que ce dernier présente de nombreuses dérogations au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que la chambre et le séjour du logement dérogent fortement à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que les dérogations nuisent à l'habitabilité du logement et ne sont pas compensées par les qualités spatiales des aménagements proposés ;

Considérant également que la surface de la cuisine déroge à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'immeuble est déjà composé de 4 logements aux étages inférieurs dont 2 logements de petite taille aux 2ème et 3ème étages, que l'ajout d'un petit logement n'est pas opportun en ce qu'il ne permet pas d'offrir mixité des typologies des logements de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de ne pas densifier l'immeuble davantage en y ajoutant un logement supplémentaire, que l'agrandissement du logement inférieur existant permettrait la création d'un logement de plusieurs chambres pouvant accueillir une famille avec des enfants de qualité ;

Considérant que la demande en ce qui concerne la façade avant ne porte que sur le 4ème étage, que les châssis ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme par des menuiseries en PVC de ton blanc sans respect des caractéristiques d'origine (absence d'allèges pleines et d'impostes fixes, …), que cette modification porte atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble et dévalorise son expression architecturale ;

Considérant qu'aucune amélioration des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle n'est proposée en contrepartie de la densification de l'immeuble ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations ;

Considérant qu'au vu des différents points précités, le projet 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 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-78** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume en het aanlagen van een terras
Rue de Bosnie 66

Demandeur / Aanvrager : Monsieur maxime Lienart van lidth
N° dossier : PU2025-78 / 13/AFD/1978073

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

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 10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :

Bâtiment avant :
- Sous-sol : caves ;
- Rez-de-chaussée : grand magasin, entrée, entrée de parking ;
- 1er étage : 1 appartement 2 chambres, 2 appartements 3 chambres ;
- 2ème étage : 1 appartement 2 chambres, 2 appartements 3 chambres ;
- 3ème étage et combles : 4 duplex 1 chambre ;

Intérieur d'îlot : parking de 24 places ;

Bâtiment arrière :
- Rez-de-chaussée et 1er étage : 1 duplex 3 chambres ;
- 1er étage : 3 appartements 2 chambres ;

Soit 14 logements, 1 commerce et 24 emplacements de stationnement ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2011-71) visant à transformer l'immeuble avec modification du volume, du nombre de logements et de la façade avant, et changer l'affectation des bâtiments arrière (parking au rez-de-chaussée et logements au 1er étage), que ce permis a été notifié en date du 14/01/2013 ;

Considérant que la présente ne concerne que l'appartement du 1er étage de l'arrière-bâtiment dénommé « Loft 4 » et vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- Régulariser les aménagements réalisés non conformément aux plans et impositions du PU2011-71 ;
- Construire un volume en extension de l'appartement en intérieur d'îlot ;
- Supprimer un lanterneau, construire un escalier et ouvrir une trémie ;
- Aménager une terrasse sur la toiture du 1er étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/06/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'appartement n'a pas été aménagé conformément aux plans et impositions délivrés au PU2011-71 : modification des cloisonnements entraînant la suppression d'une chambre, augmentation des dimensions de la terrasse et bac à plantes non installés près de la limite mitoyenne ; que les aménagements intérieurs modifiés sont toutefois conformes aux normes d'habitabilité en vigueur ;

Considérant que l'augmentation de superficie de la terrasse génère des vues problématiques vers la propriété du n°70 de la rue de Bosnie, que la zone de retrait végétalisée permettait une meilleure gestion des vis-à-vis ;

Considérant de plus que l'augmentation de l'emprise de la terrasse entraine également une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande vise principalement à rehausser le bâtiment afin d'aménager 2 chambres supplémentaires pour le logement précité, que les demandeurs justifient la demande par la volonté de pouvoir agrandir leur famille tout en restant dans les lieux ;

Considérant que le volume projeté vient s'appuyer sur deux murs mitoyens aveugles et élevés (annexes des n° 70 et 72), et n'en nécessite pas de modification ;

Considérant également que le demandeur a fourni une étude d'ensoleillement (voir note explicative), que l'implantation du volume a été étudiée pour limiter l'enclavement des voisins de l'îlot ;

Considérant toutefois que le bien est situé en intérieur d'îlot, que la rehausse de l'immeuble entraine de facto des dérogations très importantes aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la parcelle a déjà été densifiée à son maximum et perméabilisée de manière importante, qu'une densification supplémentaire n'est pas opportune et contrevient à la volonté régionale et communale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que cette rehausse nécessite la démolition du lanterneau de l'entrée, que cette modification entraine une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairement naturel insuffisant du séjour ;

Considérant de plus que l'aménagement d'une 2e terrasse à l'étage des chambres ajoute une dérogation supplémentaire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et est susceptible, de par sa position au centre de l'îlot, d'y induire des nuisances sonores et visuelles importantes ;

Considérant que le logement tel qu'octroyé par le PU2011-71 disposait déjà de 2 chambres et permettait de la sorte l'accueil d'une famille, qu'un retour aux aménagements dudit permis pourrait dès lors être envisagé afin de répondre au programme voulu ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet 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 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-101** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume
Chaussée de Waterloo 181

Demandeur / Aanvrager : Stéphane Mail-Fouilleul
N° dossier : PU2024-101 / 13/AFD/1945509

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025, 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 : **Maison Forge**, sise avenue Paul Dejaer 10 et **Ancienne charcuterie**, sise avenue Paul Dejaer 16

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :
Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
- Article 6 (lucarne)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
- Article 3 (superficie minimale)
- Article 10 (éclairement naturel)

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
- Article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection des biens classés sis avenue Paul Dejaer 10 et 16 ;

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

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

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 05/11/2024 libellé comme suit :

(…)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 ;

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

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

Considérant que le projet propose la création de deux logements dont un logement d'une chambre au 1er étage et un logement de deux chambres s'étendant du 2ème au 4ème étage ;

Considérant qu'une division similaire faisait partie de l'objet de la demande de permis d'urbanisme PU 2023-146, à la différence que le projet offrait deux duplex de deux chambres au prix d'importantes modifications volumétriques, que celles-ci ont été considérées défavorablement pour l'atteinte portée à l'intégrité architecturale de l'ensemble de bâtisses sises chaussée de Waterloo, 175 à 185, et que ces modifications volumétriques n'ont pas été reconduites ici ;

Considérant que les nouveaux appartements sont grevés de dérogations aux normes d'habitabilité des logements telles que définies au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, à savoir :

- *Article 3 : superficie de plancher insuffisante (séjour de l'appartement du 1er étage) ;*
- *Article 10 : superficie nette éclairante insuffisante (toutes les pièces habitables des 2 logements sauf le séjour de l'appartement du 1er étage) ;*

Considérant que le déficit en superficie de séjour au 1er étage est compensé par les qualités spatiales de la pièce et par une superficie supérieure au minimum requis pour la chambre ;

Considérant que les dérogations en éclairement pour les pièces de vie des 1er et 2e étages sont inhérentes à la disposition des lieux et à la configuration des baies d'origine, et sont compensées par des superficies généreuses ;

Considérant que l'ajout d'une fenêtre de toiture dans la chambre arrière au 3e étage permettrait aisément de supprimer la dérogation ;

Considérant que l'agrandissement de la lucarne de droite en versant avant en s'alignant aux baies de l'étage inférieur permettrait également de s'y conformer ;

Considérant que cette modification, bien qu'induisant des dérogations à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », permettrait d'améliorer l'habitabilité de la chambre et de retrouver plus d'harmonie dans la composition générale de la façade ;

Considérant que la division de l'immeuble est justifiée par la situation du bien dans un intérieur d'îlot dense et le long d'une artère très fréquentée et par l'absence d'accès à un espace extérieur, que cette situation est peu propice au maintien d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il est prévu de démolir les cheminées, qu'un reportage photographique a été fourni par le demandeur et que ces cheminées ne constituent pas des éléments de décor remarquables, que leur suppression est acceptable ;

Considérant l'absence d'éléments de décors intérieurs de manière générale au sein de l'immeuble, que les travaux intérieurs ne porteront pas atteinte à l'intégrité architecturale de la bâtisse ;

Considérant qu'un nouvel escalier pour accéder aux combles est placé au niveau du palier du 3e étage, de manière à ne pas encombrer les espaces de vie ;

Considérant qu'il est prévu de refaire la toiture principale en la modifiant de sorte à créer une partie en brisis en versant avant, que cette modification permet d'offrir un peu plus d'ampleur aux chambres et s'intègre de manière discrète dans le cadre bâti environnant ;

Considérant que le brisis est prévu en zinc gris, que ce matériau, bien que dérogeant à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », présente une expression sobre s'inspirant de certaines toitures présentes dans le quartier ;

Considérant que la toiture principale et les lucarnes sont légèrement rehaussées, que les lucarnes sont également élargies, que ces modifications sont dues à la volonté d'isoler l'ensemble par l'extérieur et ne modifient pas démesurément l'expression de la toiture ;

Considérant que la modification des divisions de la lucarne de gauche propose une expression plus verticale en adéquation avec l'expression des façades de la rue et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, n'a pas d'impact sur les propriétés mitoyennes et permet d'améliorer sensiblement la performance énergétique de l'immeuble ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des menuiseries en bois naturel, que celles-ci dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », en ce qu'elles ne présentent pas de cintrage suivant la forme de la baie ni de double cadre pour les impostes, qu'il y a lieu de respecter strictement les caractéristiques d'origine (bois blanc, double cadre des impostes, respect du cintrage,…) ;

Considérant qu'une cave privative par logement est prévue au sous-sol, que leur superficie relativement généreuse permet de compenser l'absence d'un local commun ;

Considérant qu'il y a lieu d'indiquer l'emplacement des compteurs sur les plans et de s'assurer de leur accessibilité 24h/24 par tous les habitants de l'immeuble ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité d'aménager une toiture végétalisée sur l'annexe ;

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 d'origine pour les châssis des étages de la façade avant (bois blanc, double cadre des impostes, respect du cintrage,…) ;
- indiquer l'emplacement des compteurs sur les plans et de s'assurer de leur accessibilité 24h/24 par tous les habitants de l'immeuble tout en maintenant 1 cave par logement (pas de placement dans une cave privative) ;
- se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres au 3e étage (ajout d'une fenêtre de toiture pour la chambre arrière et agrandissement de la lucarne de droite en versant avant) ;

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 06/03/2025, que ce dernier a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

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

- diviser la maison unifamiliale en un appartement 1 chambre au 1er étage et un duplex 2 chambres au 2ème étage et dans les combles ;
- supprimer toutes les cheminées ;
- modifier des murs porteurs ;
- reconstruire le plancher du grenier ;
- modifier la toiture et rehausser la façade avant ;
- agrandir la lucarne en versant arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/06/2025 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 06/06/2025 (pas d'influence sur les biens classés) ;

Considérant que le projet modifié répond à 2 conditions de la commission de concertation du 5/11/2024, à savoir :

- La modification des aménagements du sous-sol afin d'y prévoir un local commun pour les compteurs sur accessibles par tous les habitants de l'immeuble tout en maintenant 1 cave par logement
- L'aménagement de 2 chambres conformes à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme au 3e étage

Considérant que les menuiseries des étages en façade avant ont été revues en respectant le cintrage des baies et en prévoyant un double cadre au niveau de l'imposte, qu'une teinte naturelle est toutefois maintenue ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de 3 maisons néoclassiques de la rue et qu'afin de préserver l'harmonie de cet ensemble, il y a lieu de prévoir des menuiseries de teinte blanche conformément à l'origine ;

Considérant que les 2 lucarnes en façade avant ont été remplacées par 3 petites lucarnes, que leur largeur cumulée dépasse les 2/3 de celle de la façade et que le brisis de toiture dépasse légèrement le profil mitoyen le plus haut, en dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que les 3 lucarnes sont alignées sur les baies des étages inférieures et permettent de retrouver une harmonie dans la composition de l'ensemble ;

Considérant que le brisis est toujours prévu en zinc gris, que ce matériau, bien que dérogeant à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », présente une expression sobre s'inspirant de certaines toitures présentes dans le quartier ;

Considérant que les deux fenêtres de toiture placées en versant avant dérogent à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que celles-ci seront toutefois très peu visibles depuis la rue et que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'hormis ces modifications, le projet est inchangé ;

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

- **Prévoir une teinte blanche pour les châssis de la façade avant**

Les dérogations à l'article 4 et 6 du Titre I et aux articles 3 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.