St Gilles Gillis

1060

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 26 août 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 26 augustus 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. Duchêne

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

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 0.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 1. 09:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-249** : modifier les façades et placer une enseigne perpendiculaire / het wijzigen van de gevels en het plaatsen van een haaks uithangbord : Avenue Louise 2 Demandeur / Aanvrager : ORANGE BELGIUM - S.A. (Mme. Broers) 26/08/2025
Point 2. 09:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-6** : modifier la répartition des logements et la porte d'entrée du commerce (permis modificatif du PU2024-85) / het wijzigen van de verdeling van de woningen en van de voordeur van het handelspand (wijzigingsvergunning van PU2024-85) : Rue de l'Hôtel des Monnaies 87 Demandeur / Aanvrager : BATOPIN (M. Wyns)

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 0. Approbation du PV de la séance précédente

Point 1.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-249** : modifier les façades et placer une enseigne perpendiculaire / het wijzigen van de gevels en het plaatsen van een haaks uithangbord
Avenue Louise 2

Demandeur / Aanvrager : ORANGE BELGIUM - S.A. (Madame Broers)
N° dossier : PU2024-249 / 13/AFD/1968000

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement communal sur les bâtisses
- art. 46A (Enseignes et publicités)

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE", le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce avec possibilité de consommer sur place au rez-de-chaussée et au 1er étage, 1 logement par étage du 2e au 4e étage et caves au sous-sol ;

Vu le procès-verbal d'infraction PV13-32/19 dressé le 30/12/2019 pour :
- La transformation de l'aspect extérieur du bien, en l'espèce par la modification des divisions et de la couleur des menuiseries de la véranda ;
- Le non-respect du titre VI, art.34 du Règlement régional d'urbanisme (RRU) et de l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses de la commune de Saint-Gilles, en l'espèce par le placement d'un dispositif digital de publicité liée à l'enseigne obturant plus de 50% d'une baie de vitrine du rez-de-chaussée commercial ;
- Le non-respect du titre VI, art.36 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en l'espèce par le placement de deux enseignes parallèles sous les baies du 2ème étage ;
- Le non-respect de l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses de la commune de Saint-Gilles, en l'espèce par le placement d'une enseigne à moins d'un mètre de la mitoyenneté.

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les façades et placer deux enseignes parallèles et une enseigne perpendiculaire ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 18/02/2025 libellé comme suit :

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

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que la véranda se situe sur le domaine public, que son maintien est lié à une autorisation d'exploitation et d'occupation de voirie, que cette autorisation est précaire et révocable ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire déroge à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses puisqu'elle est placée à moins d'un mètre de la mitoyenneté, que toutefois cette enseigne est de dimension réduite, qu'elle n'entre pas en conflit avec les enseignes voisines et qu'une position similaire a été accordée pour une enseigne de dimensions comparables dans le passé, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les deux enseignes parallèles situées au haut des baies du 1er étage dérogent à l'article 36 §1, 2° du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme, que les lettres découpées et la couleur de l'enseigne s'intègrent mal aux décors des façades du bâtiment de style néoclassique, que le commerce compte par ailleurs 6 autres enseignes en façade, au haut du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que les deux enseignes dérogatoires en question ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de les retirer dans les plus brefs délais ;

Considérant que le déplacement de l'enseigne principale initialement positionnée sur le toit de la véranda sur la façade principale de cette dernière déroge à l'article 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme en ce que l'enseigne vient s'appliquer en surépaisseur de cette dernière et encombre encore davantage l'espace public ;

Considérant que l'écran digital composé de panneaux LED relevé dans le procès-verbal d'infraction placé au niveau de la véranda dérogeait aux articles 34 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme et 46a du Règlement communal sur les bâtisses (obturation de la quasi-totalité de la baie), que cet écran était particulièrement perturbant en termes de gêne visuelle vu sa taille notamment, tant pour les piétons (peu de recul) que pour les véhicules circulant dans le goulet Louise ;

Considérant que le demandeur précise en séance que ce dernier sera reculé à l'intérieur de la véranda, qu'il y a lieu de les prévoir bien en retrait des vitrines de manière à ne pas distraire les usagers de l'espace public ;

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.

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 10/06/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les façades et placer une enseigne perpendiculaire et plus précisément :
- remplacer les menuiseries de la véranda (régularisation) ;
- modifier la couleur de la véranda en noir (régularisation) ;
- remplacer les châssis en façade au rez-de-chaussée ;

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

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que la véranda se situe sur le domaine public, que son maintien est lié à une autorisation d'exploitation et d'occupation de voirie, que cette autorisation est précaire et révocable ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire déroge à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses puisqu'elle est placée à moins d'un mètre de la mitoyenneté, que toutefois cette enseigne est de dimension réduite, qu'elle n'entre pas en conflit avec les enseignes voisines et qu'une position similaire a été accordée pour une enseigne de dimensions comparables dans le passé, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les deux enseignes parallèles situées au haut des baies du 1er étage ont été déposées ;

Considérant que les enseignes lumineuses situées au niveau de la place Louise ont été replacées derrière la vitrine, à l'intérieur du commerce et que l'écran composé de panneaux LED a également été déplacé à l'intérieur du commerce, à une distance de 250 cm par rapport à la vitrine, de sorte à ne plus obturer la baie et de réduire la gêne visuelle occasionnée notamment par sa taille ;

Considérant qu'il serait bienvenu de reboucher les trous des anciennes fixations d'enseignes sous l'enseigne perpendiculaire avenue Louise ;

Considérant enfin que, bien que ne faisant pas l'objet de la demande, les descentes d'eau pluviale en façade n'ont pas fait l'objet d'une autorisation et qu'il conviendrait de les supprimer et de les prévoir à l'intérieur du bâti ;

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

La dérogation à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-6** : modifier la répartition des logements et la porte d'entrée du commerce (permis modificatif du PU2024-85) / het wijzigen van de verdeling van de woningen en van de voordeur van het handelspand (wijzigingsvergunning van PU2024-85)
Rue de l'Hôtel des Monnaies 87

Demandeur / Aanvrager : BATOPIN
N° dossier : PU2025-6 / 13/AFD/1969039

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2024-85) consistant à modifier le nombre et la répartition des logements, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, régulariser la couverture de la cour et créer une lucarne et 3 terrasses, que le permis a été notifié en date du 25/02/2025 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble (sous réserve de la réalisation du PU2024-85) : 2 commerces au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du premier au 2e étage, 2 logements au 3e étage et sous les combles, sanitaires d'un commerce et caves au sous-sol ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition des logements et la porte d'entrée du commerce (permis modificatif du PU2024-85) et plus précisément :
- retrancher la partie arrière du commerce de droite, débouchant sur le hall d'entrée des logements ;
- placer une porte d'entrée en aluminium gris en dépit d'une condition à laquelle a été octroyé le PU2024-85 ;

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

Considérant que la dernière version des plans de la situation projetée (datée du 08/07/2025) ne représente pas l'entièreté du rez-de-chaussée mais uniquement la partie avant effectivement prévue à l'usage du commerce ;

Considérant toutefois qu'une version antérieure des plans (datée du 10/12/2024) renseigne que la partie arrière, attribuée au commerce par le PU2024-85, serait utilisée comme espace de stockage au bénéfice du propriétaire de l'immeuble ;

Considérant que cette même version antérieure indique l'installation de 2 unités de climatiseur extérieures sur la toiture plate couvrant la partie arrière du commerce ;

Considérant que le retranchement de la partie arrière du rez-de-chaussée commercial au bénéfice des logements est acceptable puisque la surface commerciale aménagée pour la distribution automatique de billets n'en a pas l'usage et que le placement de la cloison de séparation est un acte aisément réversible ;

Considérant en revanche que l'installation de 2 unités de climatiseur extérieures sur la toiture plate couvrant la partie arrière du commerce déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et n'est pas envisageable dans cette partie

exiguë de l'intérieur de l'ilot où le bruit des installations, réverbéré et amplifié par les murs proches, serait nuisible à de nombreuses habitations voisines ;

Considérant qu'aucune motivation technique ou d'usage n'est fournie pour appuyer la demande de placer une porte en aluminium gris à l'entrée du commerce, en dépit de la condition du PU2024-85 demandant de prévoir une allège pleine sous la forme de panneaux de bois moulurés ;

Considérant qu'il y a lieu de satisfaire cette condition qui veille à préserver la cohérence d'aspect des portes d'entrée dans la rue ;

Considérant également que les cloisonnements projetés au niveau du sas donnant accès à l'arrière de distributeurs sont très proches de la vitrine et suppriment l'interaction avec la rue, qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements intérieurs afin de dégager l'espace devant la vitrine ;

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

- **ne pas placer d'installation technique en dehors du volume projeté par le PU2024-85 ;**
- **satisfaire la condition du PU2024-85 en prévoyant une allège pleine sous la forme de panneaux de bois moulurés pour la porte d'entrée du commerce ;**
- **revoir les cloisonnements intérieurs de manière à dégager la vitrine**