



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 23 septembre 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 23 september 2025

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster :

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

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. 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. 08:40	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-143 : diviser une maison unifamiliale en 4 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et balcons (régularisation) / het verdelen van een eengezinswoning in 4 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen en balkons (regularisatie) : Chaussée de Forest 139 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : GREENNOVA - S.A.
Point 2. 09:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-257 : modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, le relief du terrain et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van een deel van de commerciële begane grond in woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, het volume, de gevel, het bodemreliëf en het aanleggen van een terras : Chaussée de Charleroi 180 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Gaëtan - Marie-Madeleine BERNAERTS - FABRE 28/05/2024
Point 3. 10:05	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-46 : démolir l'hôtel, reconstruire un immeuble de trois logements et rez-de-chaussée commercial, modifier le volume et la façade et installer une hotte non domestique et une tente solaire / het slopen van het hotel, het herbouwen van een gebouw van drie appartementen en van een commerciële gelijkvloer, het wijzigen van het volume en de gevel en het aanlagen van een niet-huishoudelijk afzuigkap en een zonnetent : Boulevard Jamar 4 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Manuel Teixeira De Sousa Ribeiro
Point 4. 10:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-128 : modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de quatre logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van het gebouw van kantoren naar 4 woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van terrassen : Rue de Bordeaux 49 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : SUTLAB - S.P.R.L.
Point 5. 11:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-25 : modifier la destination du 1er et du 2ème étage l'arrière-bâtiment d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et installer trois échelles à crinoline / het wijzigen van de bestemming van de 1e en de 2e verdiepingen van het achtergebouw, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het plaatsen van drie crinolineladders : Rue de la Croix de Pierre 63 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Bernard Lambeens
Point 6. 12:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-37 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume : Rue de Bosnie 37 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Chloé Quach



Point 7. 13:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-127 : changer l'utilisation de restaurant en commerce de services au rez-de-chaussée et à l'entresol d'un immeuble de rapport et création d'une terrasse arrière / het wijzigen van het gebruik van een restaurant naar een dienstverlenende handel op de begane grond en tussenverdieping van een huurgebouw en het creëren van een terras aan de achterzijde : Avenue de la Porte de Hal 2 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marta Cruz Campos
Point 8. 13:55	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-140 : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et la zone de cours et jardin / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen en van het gebied voor koeren en tuinen : Rue de l'Aqueduc 23 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Thomas VAN DER ELST
Point 9. 14:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-130 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade de la maison unifamiliale / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel van de eengezinswoning : Rue Berckmans 111 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Els Fastré
Point 10. 15:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-185 : modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de verdeling van de woningen en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Avenue des Villas 4A <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Gil Sedekaru
Point 11. 15:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-187 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume de la maison unifamiliale (permis modificatif PU2023-40) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume van de eengezinswoning (wijzigende vergunning SV2023-40) : Rue de Bordeaux 44 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Charles Greindl 03/12/2024
Point 12. 15:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-138 : modifier la répartition des logements, les ménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade du logement au 3e étage / het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel van de woning van de 3de verdieping : Rue d'Andenne 68 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Albane Ruel
Point 13. 16:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2019-237 : modifier le nombre, la répartition et les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels et modification du volume et de la façade et construire un abri pour les vélos / het wijzigen van het aantal, de verdeling en de binneninrichtingen van de woningen met structurele werken en wijziging van het volume en van de voorgevel en een fietsoverkapping bouwen : Rue de Suisse 29 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : MTIC CONSULTING 18/06/2024



Point 14. 16:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-192 : étendre le logement du rez-de-chaussée du bâtiment avant au sous-sol et réaliser des travaux structurels / het uitbreiden van de woning van de begane grond van het voorgebouw naar de kelder en de uitvoering van structurele structurele werken : Rue Bosquet 36 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Timothy Naber
Point 15. 17:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-119 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial vers du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond tot een woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Avenue Henri Jaspar 91 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Sabrina De Greef
Point 16. 17:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-141 : modifier la façade avant et créer une nouvelle baie en façade latérale (permis modificatif du PU2023-153) / het wijzigen van de voorgevel en het creëren een raam opening (wijzigingvergunning van PU2023-153) : Chaussée d'Alseberg 104 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : PROJET A - S.R.L. (M. Hourde)
Point 17. 18:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-126 : modifier le volume et la façade / het wijzigen van het volume en de gevel : Rue Garibaldi 38 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Money spender - S.R.L. (Mme. Murs)
Point 18. 18:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-148 : modifier la façade / het wijzigen van de gevel : Chaussée d'Alseberg 150 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Guillaume GERARD



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 **PU2025-143** : diviser une maison unifamiliale en 4 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et balcons (régularisation) / het verdelen van een eengezinswoning in 4 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen en balkons (regularisatie)

Chaussée de Forest 139

Demandeur / Aanvrager : GREENNOVA - S.A.

N° dossier : PU2025-143 / 13/AFD/1988946

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 4 lettres

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

☐ en liseré de noyau commercial

☐ en point de variation de mixité

☐ le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de la prescription particulière 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 - hauteur)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

- Diviser une maison unifamiliale en 4 logements ;
- Modifier les aménagements intérieurs :
 - o Aménager un logement studio au rez-de-chaussée ;
 - o Aménager un logement studio au 1^{er} étage ;
 - o Aménager un logement studio au 2^{ème} étage ;
 - o Aménager un logement duplex 2 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Démolir/reconstruire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Démolir les volumes des WC suspendus en façade arrière ;
- Créer une lucarne sur le versant arrière ;
- Aménager des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Aménager une terrasse dans le versant arrière ;
- Modifier les menuiseries ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, 4 réactions ont été introduites portant sur :

- Les balcons projetés en façade arrière et leur conséquence sur l'intimité, la luminosité, et la quiétude des maisons voisines ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 24/07/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 5 logements ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable ;

Considérant la typologie de l'immeuble se développant sur un rez-de-chaussée et 4 étages sur une parcelle très étroite avec des pièces arrière ne disposant que de 3m de large ;

Considérant que le nombre d'étages important rend son usage peu aisé pour une maison unifamiliale, que la superficie généreuse de l'immeuble (301m²) rend la division en plusieurs logements envisageable ;

Considérant que les logements disposent chacun d'une cave, qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol menant également aux compteurs accessibles 24/24h pour les logements, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant toutefois que les typologies proposées sont majoritairement des petits logements (3 studios et 1 logement de 2 chambres), que le projet ne rencontre pas de la sorte 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 l'aménagement du logement au rez-de-chaussée nécessite la construction d'une annexe afin d'y accueillir l'espace de nuit, que cette construction, bien que conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, induit une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme et que l'aménagement du mobilier supprime partiellement le caractère traversant du rez-de-chaussée ;

Considérant également que la création d'un séjour mono-orienté sur la voirie avec les problèmes de ventilation que cela induit est peu opportun ;

Considérant que le placement d'un escalier colimaçon dans la pièce centrale permettrait de créer un duplex disposant de 2 chambres au 1^{er} étage et d'obtenir une majorité de logements de grande taille, que la création d'un volume annexe au rez-de-chaussée serait justifiée pour agrandir le séjour d'un plus grand logement ;

Considérant également que l'accès au jardin serait plus opportun pour un logement pouvant accueillir une famille ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée pour le volume arrière est bienvenu, que sa nature n'est toutefois pas précisée et qu'il y aurait lieu d'y prévoir une toiture végétalisée extensive, permettant une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle et de ses qualités végétales et esthétiques ;

Considérant que les 2^{ème} et 3^{ème} logements prennent place respectivement aux 1^{er} et 2^{ème} étages sous la forme d'un espace indifférencié et bénéficient chacun d'une terrasse et d'un balcon ;

Considérant que les balcons dérogent à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la liaison du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage permettrait de supprimer le balcon du 1^{er} étage ;

Considérant que le balcon du 2^e étage, bien qu'en retrait de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes, induit des vues problématiques et ajoute une construction supplémentaire dans l'intérieur d'îlot densément bâti, que la présence d'une très large baie vitrée en façade arrière permet de compenser l'absence d'espace extérieur du studio et qu'il y a lieu de le supprimer également ;

Considérant que les logements des étages disposent d'un éclairage naturel généreux suite à la création de grandes ouvertures en façade arrière ;

Considérant que le 4^{ème} logement prend place aux 3^{ème} et 4^{ème} étages sous la forme d'un duplex, que le séjour est aménagé sous les combles ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour l'accès audit logement au niveau du palier du 3^{ème} étage ;

Considérant que le logement tend à se rapprocher des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, présente des aménagements spatiaux qualitatifs et un éclairage naturel important ;



Considérant que la chambre avant se situant au 3^{ème} étage présente une dérogation à l'article 10 (surface éclairante), que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration de l'immeuble et compensée par une superficie très généreuse et sa situation en hauteur permettant une plus grande luminosité ;

Considérant que la volumétrie des deux chiens assis en versant avant de la toiture a été revue afin de les rendre identiques, que ceux-ci présentent une intégration sobre et une volumétrie restreinte conforme au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'une terrasse couverte est réalisée dans le versant arrière de la toiture permettant d'offrir au séjour un espace extérieur attenant bienvenu ;

Considérant que la couverture de la terrasse ainsi que l'isolation de la toiture principale par l'extérieur induisent une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois très faible et que l'isolation permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais est acceptable pour les mêmes raisons ;

Considérant que les travaux comportent également le renouvellement de la couverture en tuiles, que celle-ci est prévue en zinc de ton gris anthracite, que ce matériau offre une intégration acceptable pour une toiture en brisis ;

Considérant que la façade avant a subi plusieurs modifications, que toutes les menuiseries ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable et sans respect des caractéristiques d'origine ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries par des menuiseries en bois de ton blanc, que cette intervention permet une revalorisation bienvenue de la façade ;

Considérant que les châssis des chiens assis ne sont pas légendés, qu'il y aurait lieu d'y prévoir la même teinte et matérialité ;

Considérant que la mise en place d'une citerne de récupération des eaux pluviales pour le logement inférieur est bienvenue pour améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

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 à condition de :

- **N'aménager qu'un seul logement de plusieurs chambres globalement conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme au rez-de-chaussée et 1^{er} étage en prévoyant le séjour sur l'entièreté du rez-de-chaussée ;**
- **Supprimer les balcons des 1^{er} et 2^e étages ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur la toiture du volume du rez-de-chaussée ;**
- **Prévoir des menuiseries en bois de teinte blanche pour les chiens assis en versant avant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-257** : modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, le relief du terrain et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van een deel van de commerciële begane grond in woning, het aantal en de verdeling van de woningen, de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, het volume, de gevel, het bodemrelief en het aanleggen van een terras

Chaussée de Charleroi 180

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Gaëtan BERNAERTS et Madame Marie-Madeleine FABRE

N° dossier : PU2023-257 / 13/AFD/1926930

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

☒ en liseré de noyau commercial

☐ en point de variation de mixité

☒ le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- art.4 (hauteur sous plafond)
- art.5 (normes minimales de superficie - mezzanine)
- art.10 (superficie nette éclairante)

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

- art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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", 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 : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 20/03/2023 pour la réalisation de travaux de modification du relief du sol supérieur à 50cm ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume, la façade, le relief du terrain et aménager une terrasse ;



Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 28/05/2024 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2024 au 20/05/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/05/2024, favorable sous réserve de respecter 13 conditions ;

Considérant qu'en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol, le rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces, que la modification de la destination du rez-de-chaussée du bien concerné par la demande en logement en partie avant rompt la continuité des commerces et l'animation de la rue ;

Considérant que, bien que le retour à l'architecture d'origine de la façade soit appréciable et bienvenu, il y aurait par conséquent lieu de conserver la destination de commerce à l'avant du bâtiment et de revoir la proposition de recomposition de la façade du rez-de-chaussée au bel étage – motivée dans le projet par la nouvelle fonction de logement – à l'aune du maintien du commerce ;

Considérant que la chambre à coucher aménagée au bel étage est exposée aux nuisances dues au trafic important de la Chaussée de Charleroi qui est une voirie régionale fréquentée et desservie par plusieurs lignes de tram et de bus de nuit, que cette pièce avant est peu adaptée à l'aménagement d'une chambre à coucher ;

Considérant que l'absence d'allège pleine à la fenêtre de ladite chambre ne permet pas de garantir l'intimité qu'il est raisonnable d'attendre pour ce genre de local habitable ;

Considérant qu'une modification de la destination de commerce à logement est toutefois envisageable en partie arrière du bel-étage voir du sous-sol, que cette modification permettrait à un logement de bénéficier directement de l'accès au jardin et à la cour basse ;

Considérant que l'extension de la cour basse dans la profondeur de la parcelle, entraînant des travaux de modifications du relief du sol et de construction de murs de soutènements, déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais qu'elle n'a pas d'incidence sur les parcelles voisines et est dès lors acceptable ;

Considérant que la terrasse suspendue au mur de clôture mitoyen au n°182 de la rue et l'escalier extérieur permettant d'y accéder depuis le jardin déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces aménagements sont susceptibles de nécessiter le renforcement et la rehausse dudit mur mitoyen ;

Considérant que le jardin constitue déjà un grand espace extérieur, qu'un accès direct sans passer par la construction d'une terrasse suspendue est envisageable ;

Considérant que le séjour en enfilade du duplex au premier étage déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et découle de la configuration d'origine des baies ;

Considérant que ce même duplex déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'il ne bénéficie pas d'une chambre à coucher d'une surface de 14m² ou plus ;

Considérant que le studio aux 2^e et 3^e étages déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que ces dérogations nuisent à son habitabilité ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle, qu'il y a lieu de revenir à la situation légale dans les plus brefs délais, à défaut de soumettre une proposition modifiée du projet en vertu de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que le projet ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu de revoir le nombre de logements à la baisse tout en maintenant un commerce en partie avant de l'immeuble ;

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 21/05/2025, que ce projet modifié a été déclaré complet le 03/07/2025 ;



Considérant que la présente demande vise à modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, le relief du terrain et aménager une terrasse et plus précisément :

- diviser le logement unifamilial en 2 logements ;
- construire un escalier extérieur ;
- rehausser un mur mitoyen ;
- régulariser le remplacement de la porte d'entrée des logements ;
- régulariser l'extension de la cour basse ;
- construire une mezzanine au haut du rez-de-chaussée et sous les combles ;
- ouvrir des trémies d'escalier ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

Considérant que le maintien de la destination de commerce à l'avant du rez-de-chaussée et du sous-sol permet de préserver la continuité des commerces et l'animation de la rue située en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol où les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces ;

Considérant que la modification de la destination de l'arrière du rez-de-chaussée et du sous-sol de commerce à logement permet au logement de bénéficier de l'accès au jardin et à la cour basse, ce qui est bienvenu ;

Considérant toutefois la taille restreinte du commerce limitant ses possibilités d'utilisation, qu'au vu de sa situation dans un pôle commercial important il y aurait lieu de revoir sa superficie à la hausse ;

Considérant que l'extension de la cour basse dans la profondeur de la parcelle, entraînant des travaux de modification du relief du sol et de construction de murs de soutènements, est conforme aux articles 4 (profondeur) et 13 (maintien d'une surface de pleine terre perméable et plantée) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le bien ne se situe pas en zone d'aléa d'inondation, que l'extension de la cour basse conserve une surface de pleine terre perméable et plantée suffisante pour contribuer de manière satisfaisante à la gestion des eaux pluviales et à la prévention d'îlots de chaleur, que sa régularisation est dès lors acceptable ;

Considérant que la terrasse accessible depuis le bel-étage et l'escalier extérieur y conduisant depuis le jardin dérogent à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le jardin constitue déjà un grand espace extérieur et que l'aménagement de la terrasse suspendue nécessite en outre la rehausse du mur mitoyen au n°182 de la rue ;

Considérant toutefois la commodité d'un accès direct au jardin depuis le bel-étage, que la réduction de la largeur de la terrasse pour qu'elle maintienne une distance de 190cm avec l'axe mitoyen au n°182 de la rue permettrait d'en réduire l'incidence sur les parcelles voisines et de rendre la terrasse et l'escalier extérieur acceptables ;

Considérant que la zone de cours et jardins a été entièrement imperméabilisée par une dalle de béton, que l'architecte précise en séance qu'un jardin sera rétabli, qu'il y aurait lieu de fournir un plan représentant un aménagement paysager en conformité à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la division du logement unifamilial en 2 unités au lieu des 3 initialement prévus (1 quadruplex de 2 chambres avec bureaux accessoires au logement et un studio sous les combles) est plus opportune ;

Considérant toutefois que les aménagements du quadruplex présentent des dérogations aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 5 (mezzanines) car les WC et les vestibules à l'arrière du bel-étage et du 1^{er} étage disposent d'une hauteur sous plafond de 2m12 et 2m17 respectivement et que l'espace sous la mezzanine du bel-étage offre une hauteur libre de 2m06 ;

Considérant que la cloison de la salle de douche pour la chambre secondaire, placée en pièce avant du 2^e étage, porte atteinte à ses moulures au plafond, que l'aménagement de cette salle de douche en face de l'escalier en colimaçon est préférable ;

Considérant que le studio déroge aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que la suppression de la partie du plancher permettrait de lever les dérogations à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en versant avant, l'élargissement de la fenêtre de toiture de gauche et son positionnement centré sur l'axe des baies des étages inférieurs permettrait de supprimer les dérogations aux articles 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;



Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/07/2025 motivé par le fait que les quadruplexes ne sont pas autorisés par la législation B.2.4 ;

Considérant qu'au vu dudit avis, la liaison des deux derniers étages permettrait d'y retrouver un logement de plusieurs chambres plus qualitatif, que l'aménagement du séjour du logement au 2^e étage permettrait la suppression des cloisonnements projetés et de retrouver la configuration des pièces d'origine ;

Considérant que les demandeurs et l'architecte ont proposé un projet modifié en ce sens en séance ;

Considérant que le projet présenté propose un séjour au 2^e étage et des chambres au 3^e étage pour le logement supérieur ;

Considérant que la dalle de sol de l'entresol du commerce est rehaussée de manière à s'aligner au niveau de la rue, que la mezzanine commerciale est également rehaussée en conséquence ;

Considérant que cette solution offre l'avantage d'offrir un commerce plus lumineux et en contact avec la rue, mais contraint son agrandissement vers les pièces arrière dès lors que les différences de niveau sont importantes ;

Considérant que les demandeurs précisent en séance qu'il s'agira d'une sandwicherie, que bien que la surface projetée y soit adaptée, elle contraint fortement les futures utilisations du commerce situé dans un liseré de noyau commercial important ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de proposer un agrandissement du commerce permettant une activation significative de ses espaces ;

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

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

- réduire la largeur de la terrasse pour qu'elle maintienne une distance de 190cm avec l'axe mitoyen au n°182 de la rue ;
- prévoir deux logements globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et fournir un plan précisant les aménagements paysagers de la zone de cours et jardins ;
- prévoir un agrandissement du commerce permettant une activation significative de ses espaces ;
- se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- obtenir un avis favorable exempt de remarques majeures du Service d'incendie et d'aide médical urgente ;
- réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-46** : démolir l'hôtel, reconstruire un immeuble de trois logements et rez-de-chaussée commercial, modifier le volume et la façade et installer une hotte non domestique et une tente solaire / het slopen van het hotel, het herbouwen van een gebouw van drie appartementen en van een commerciële gelijkvloer, het wijzigen van het volume en de gevel en het aanlagen van een niet-huishoudelijk afzuigkap en een zonnetent

Boulevard Jamar 4

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Manuel Teixeira De Sousa Ribeiro

N° dossier : PU2025-46 / 13/AFD/1974134

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

☒ en liseré de noyau commercial

☐ en point de variation de mixité

☒ le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur de la construction)

Article 6 (toiture –éléments techniques)

Article 16 (stockage des eaux pluviales)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 3 (superficie minimale)

Article 4 (hauteur sous plafond)

Article 10 (éclairage naturel)

Article 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant)

Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 qu'en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : café au rez-de-chaussée et hôtel aux étages ;

Considérant que la demande vise à démolir l'hôtel, reconstruire un immeuble de trois logements et rez-de-chaussée commercial, modifier le volume et la façade et installer une hotte non domestique et une tente solaire et plus précisément :

- Démolir la toiture et les planchers du 1^{er} au 3^{ème} étage et des combles et conserver les façades ;
- Reconstruire de nouveaux planchers ;
- Aménager un appartement 2 chambres au 1^{er} étage ;
- Aménager un appartement 1 chambre au 2^{ème} étage ;
- Aménager un duplex de 3 chambres au 3^{ème} étage et sous combles ;
- Reconstruire la toiture ;
- Couvrir la cour ;
- Construire une annexe au 1^{er} étage ;
- Prolonger le sous-sol sous la pièce avant du café ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;
- Modifier la façade du rez-de-chaussée commercial ;
- Augmenter la hauteur des baies de tous les étages en façade avant ;



- Modifier la teinte de la façade ;
- Installer une hotte non domestique pour le café du rez-de-chaussée ;
- Installer une tente solaire au-dessus de la vitrine et de la porte du commerce ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, 1 réaction a été introduite portant sur :

- La demande de mise en place d'un local poubelles de taille suffisante pour le rez-de-chaussée commercial afin que celles-ci ne soient pas déportées dans la rue ;
- Le fait que la transformation de la façade proposée engendre une banalisation de cette dernière et qu'il y a un manque de cohérence entre la coupe et la façade en ce qui concerne la hauteur d'allège au dernier niveau ;
- Le fait qu'il serait préférable d'imposer la restauration de la façade existante et des châssis respectant les caractéristiques d'origine ;

Considérant que le rez-de-chaussée commercial bénéficie d'un espace de réserve au sous-sol et d'une cave privative supplémentaire, qu'un local destiné aux poubelles est également prévu en partie avant du sous-sol, que ces espaces répondent au bon aménagement des lieux et permettent de limiter les nuisances (bonne gestion des déchets), que la destination de café est légalement acquise et ne fait pas l'objet de la présente demande ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 04/08/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien a fait l'objet de deux précédentes demandes de permis d'urbanisme (PU2022-189 et PU2023-129) visant respectivement à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial, aménager un apart-hôtel de 5 unités avec travaux structurels, modifier le volume et la façade et aménager des balcons et une terrasse et à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de café à restaurant, les aménagements intérieurs de l'établissement hôtelier avec travaux structurels, le volume et la façade et placer un escalier de secours en façade arrière ;

Considérant qu'en application de l'article 125 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et compte tenu de l'absence de dépôt de complément dans les 6 mois de la notification du caractère incomplet des dossiers, les 2 demandes ont été déclarées caduques ;

Considérant que la demande ne porte plus sur l'aménagement d'un établissement hôtelier mais propose la création de 3 logements, que le changement de destination est bienvenu sur le principe ;

Considérant que les logements sont de 1 chambre, 2 chambres et 3 chambres, que cette diversité répond à la volonté communale et régionale d'offrir une mixité et une majorité de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant toutefois que l'aménagement d'un logement de 2 chambres au 1^{er} étage nécessite la construction d'une extension en façade arrière et que malgré cette augmentation volumétrique, la petite chambre ne dispose pas d'une superficie suffisante (8,31m²) et déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que l'annexe induit des dérogations importantes aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et des rehausses mitoyennes en fond de parcelle, que cette construction contrevient à la volonté de dédensifier les intérieurs d'îlot et d'en améliorer les qualités esthétiques et végétales ;

Considérant la situation du bien le long d'une voirie importante et très fréquentée et sur une parcelle ne permettant pas aux logements de bénéficier d'un espace extérieur, que cette configuration est moins propice à l'accueil de familles ;

Considérant que l'aménagement d'un logement de 1 chambre identique à celui du 2^e étage à l'étage inférieur permettrait de supprimer l'annexe et les dérogations relevées, que la présence d'un grand logement de 3 chambres aux étages supérieurs permet de compenser celle de 2 petits logements ;

Considérant que les séjours des logements des 1^{er} et 2^e étages se situent en façade avant et que les chambres prennent place à l'arrière, que le séjour du 1^{er} étage présente une légère dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) et 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations sont toutefois très faibles et ne nuisent pas à son habitabilité ;

Considérant que le duplex supérieur dispose d'un séjour traversant au 3^e étage et de 3 chambres au 4^e étage, que les aménagements sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que son aménagement nécessite une rehausse de l'immeuble et la création d'une toiture avec mansardes et terrasson, que celle-ci déroge ponctuellement à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en versant postérieur, mais que cette dérogation impacte peu l'intérieur d'îlot et contribue au bon aménagement des espaces sous combles ;

Considérant que dans la version précédemment déposée, la toiture plate principale se développait sur un seul niveau, qu'afin de supprimer la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en versant avant, un décalage de la toiture a été proposé ;



Considérant toutefois que la chambre 3 côté rue présente de la sorte une hauteur sous plafond limitée à 2.30m, qu'il conviendrait de se conformer au Titre II du Règlement régional d'urbanisme avec une hauteur sous plafond de 2.50m au minimum ;

Considérant également que la typologie de la toiture en brisis est peu en adéquation avec la composition néoclassique des maisons de la rue, que l'ajout de deux petites lucarnes alignées aux baies des étages inférieurs plutôt que les fenêtres de toiture permettrait une intégration plus harmonieuse ;

Considérant que la destination du rez-de-chaussée n'est pas modifiée (café), que la demande sollicite la couverture de la cour au fond à droite de la parcelle ; qu'au vu de la situation particulièrement enclavée de l'îlot cet aménagement est envisageable ;

Considérant que, bien que sa couverture déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, cette petite cour présentait peu de qualités et pouvait être porteuse de nuisances dans l'intérieur d'îlot dès lors qu'elle est attenante au café ;

Considérant que la réalisation d'une toiture végétalisée sur l'annexe du rez-de-chaussée permet une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle bienvenue ;

Considérant que la demande vise aussi à installer une hotte non domestique, que le caisson du moteur est prévu au sein du volume bâti et que son conduit remonte au-delà de la toiture, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'en situation de droit, le sous-sol est constitué d'un terre-plein en partie avant et de caves en partie arrière, que ces dernières ont, en situation de fait, été prolongées vers l'avant en lieu et place du terre-plein, que cette modification ne soulève pas d'objection dès lors qu'elle permet de gagner des espaces de rangement ;

Considérant cependant que seules 2 petites caves sont prévues pour les 3 logements projetés et qu'aucun local commun permettant d'entreposer les vélos hormis un passage devant les sanitaires du commerce n'est prévu, que la privatisation du sous-sol au profit du commerce est trop importante et devrait être revue ;

Considérant également que l'accès aux sanitaires du commerce ne peut se faire que par le hall d'entrée des logements, que cette situation est susceptible d'être porteuse de nuisances sonores et olfactives pour les étages ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'une citerne de 1,500 litres, que ce dispositif est bienvenu mais qu'il y aurait lieu d'en augmenter la capacité afin de se conformer à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la façade arrière déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que l'impact volumétrique est toutefois faible pour un gain de performance énergétique non négligeable ;

Considérant que le projet prévoit de démolir tous les planchers à partir du 1^{er} étage et la toiture, que le demandeur indique en note explicative que la stabilité des planchers actuels est mise en cause ;

Considérant qu'il y aurait lieu de fournir un rapport d'ingénieur en attestant ou de maintenir les planchers existants ;

Considérant que la composition de la vitrine du rez-de-chaussée présente un intérêt patrimonial (larges châssis à guillotine avec croisillons en imposte, le tout constituant un ensemble géométrique harmonieux), que la demande prévoit toutefois de la remplacer entièrement, que cette intervention est regrettable ;

Considérant que la démolition des allèges des baies de la façade, le placement des garde-corps pour les remplacer, la suppression des tables d'allège et la modification du matériau et des divisions des châssis rompt la composition de la façade et en banalise l'expression ;

Considérant également qu'un crépi de teinte ocre est prévu pour le parement, que cette intervention tranche démesurément avec les façades de la rue et porte atteinte au caractère néoclassique de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de retrouver un enduit lisse minéral et des châssis en bois de ton blanc/blanc cassé, conformément aux caractéristiques d'origine ;



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

- Réaliser la toiture végétalisée extensive sur l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Supprimer l'annexe du 1^{er} étage et y prévoir un logement de 1 chambre ;
- Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre 3 au 4^e étage ;
- Maintenir au minimum une hauteur sous plafond de 2,50m sous la toiture pour les chambres du dernier étage ;
- Adapter la toiture côté rue en prévoyant un brisis muni de deux lucarnes alignées sur les baies des étages inférieurs et présentant un encadrement en bois dans le style néoclassique de l'immeuble ;
- Prévoir un accès aux sanitaires du commerce sans passer par le hall d'entrée des logements ;
- Prévoir une capacité conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires ;
- Revoir la répartition du sous-sol en prévoyant une cave privative par logement et un local commun de taille généreuse ;
- Fournir un rapport d'un ingénieur en stabilité attestant de l'impossibilité de maintenir les planchers ou maintenir ces derniers ;
- Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des châssis des étages de la façade avant (bois blanc, division bipartite et imposte,...) et ne pas modifier les baies ;
- Maintenir la devanture commerciale dans son état actuel (baies, menuiseries,...) ;
- Prévoir un enduit lisse minéral de teinte blanc/blanc cassé pour la façade avant et maintenir les éléments décoratifs (encadrements, tables d'allège) ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins et à de nouveaux actes d'instruction, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – rapport d'un ingénieur en stabilité, annexe I, formulaire statistique, 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 aux motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-128** : modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de quatre logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van het gebouw van kantoren naar 4 woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van terrassen

Rue de Bordeaux 49

Demandeur / Aanvrager : SUTLAB - S.P.R.L.

N° dossier : PU2025-128 / 13/AFD/1987018

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

☐ en liseré de noyau commercial

☐ en point de variation de mixité

☐ le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

Article 4 (profondeur de la construction)

Article 6 (hauteur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme Titre II :

Article 3 (superficie minimale)

Article 4 (hauteur sous plafond)

Article 10 (superficie nette éclairante)

Article 17 (absence de local pour vélos et voitures d'enfants)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de bureaux ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de quatre logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager 4 appartements au sein de l'immeuble répartis comme suit :
 - o 1 logement de 3 chambres au sous-sol et rez-de-chaussée ;
 - o 1 appartement de 1 chambre au 1^{er} étage ;
 - o 1 appartement de 1 chambre au 2^{ème} étage ;
 - o 1 logement de 1 chambre en duplex sous combles ;
- Démolir deux cheminées ;
- Modifier des murs porteurs ;



- Reconstruire la dalle du grenier ;
- Aménager deux escaliers en colimaçon et leurs trémies ;
- Démolir une partie de l'annexe du sous-sol et y aménager un patio ;
- Isoler la toiture et la façade arrière par l'extérieur ;
- Construire un escalier extérieur entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Modifier les châssis de la porte-fenêtre du 1^{er} étage, du rez-de-chaussée et du soupirail ;
- Modifier la porte d'entrée ;
- Démolir et reconstruire une partie de la toiture de l'annexe du sous-sol ;
- Construire une extension aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages ;
- Aménager une terrasse en toiture plate arrière du rez-de-chaussée ;
- Aménager un balcon au 1^{er} étage ;
- Aménager une terrasse au 2^{ème} étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/07/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le changement de destination de bureau vers du logement est bienvenu sur le principe et est compatible avec les prescriptions du Plan régional d'affectation du sol pour la zone d'habitation ;

Considérant que le projet propose 1 logement de 3 chambres et 3 appartements de 1 chambre, que ce programme ne rencontre pas 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 premier logement se développe sur le rez-de-chaussée et le sous-sol arrière de l'immeuble, que les pièces de séjour se situent au sous-sol et les 3 chambres au rez-de-chaussée ;

Considérant que la parcelle est entièrement construite, qu'il est proposé de démolir une partie du volume en fond de parcelle et une partie centrale afin de créer deux zones de pleine terre plantée, que ces interventions permettent un désenclavement bienvenu de la parcelle ;

Considérant toutefois que le désenclavement proposé reste faible et qu'au vu de la superficie très importante du séjour du logement inférieur il y aurait lieu de proposer une perméabilisation plus importante de la parcelle ;

Considérant qu'une augmentation de la profondeur du jardin en fond de parcelle de 2m et de la largeur du patio de 60cm permettrait de proposer une réelle amélioration des qualités végétales et esthétiques de la parcelle et de sa gestion des eaux pluviales ;

Considérant également la présence d'un arbre dans le fond du jardin, qu'il y aurait lieu de veiller à sa préservation ;

Considérant que la dalle de sol est abaissée au niveau du bâtiment avant afin d'obtenir les 2,50m de hauteur sous plafond requis pour les pièces de vie, qu'il y a lieu de s'assurer de conserver au minimum cette hauteur ;

Considérant que la partie du séjour dans l'annexe arrière dispose d'une hauteur sous plafond généreuse de 2,87m et d'une large baie vitrée en façade arrière lui offrant des qualités d'habitabilité, que les espaces de vie sont particulièrement généreux avec une superficie totale de près de 70m² ;

Considérant également que les aménagements intérieurs du duplex sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que l'aménagement de ces pièces de vie privatise une grande partie du sous-sol de la maison et se fait au détriment des locaux partagés, que l'absence de local pour vélos et voitures d'enfants engendre une dérogation à l'article 17 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le duplex dispose déjà d'un espace de buanderie spacieux pouvant accueillir un WC et qu'il y aurait lieu de proposer un local commun en lieu et place du WC et vestiaire du logement ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe au bel étage et son escalier d'accès depuis le sous-sol dérogent à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 6 (hauteur) dudit titre pour la reconstruction de la dalle de la terrasse, que la situation centrale de l'escalier et la position de la dalle de la terrasse entre des profils mitoyens plus hauts permettent de ne pas porter préjudice aux parcelles adjacentes ;

Considérant toutefois la faible hauteur du mur mitoyen de droite et d'une petite partie du mur mitoyen de gauche depuis la terrasse, que la réduction de sa profondeur à celle du mur de clôture mitoyen de gauche et la prévision d'une zone de retrait inaccessible de 1,90m depuis la limite mitoyenne de droite au-delà du profil mitoyen permettrait de limiter les dérogations et les vues préjudiciables ;



Considérant que la mise en place de lanterneaux permet un éclairage zénithal bienvenu du salon, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir une toiture végétalisée extensive sur le reste des zones de retrait et de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

Considérant que la mise en place d'un cache-vue sur le mur mitoyen du n°51 induit à nouveau une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il ne s'agit pas d'un dispositif pérenne et qu'il y a lieu de le supprimer ;

Considérant que le logement de 1 chambre du 1^{er} étage est globalement conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que son aménagement nécessite toutefois des modifications volumétriques en façade arrière ;

Considérant en effet qu'un nouveau volume est construit en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle en lieu et place de l'annexe existante, que celui-ci occasionne une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation se limite à la partie supérieure du volume et que les rehausses mitoyennes de part et d'autre sont limitées en hauteur et en profondeur, que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la terrasse du 1^{er} étage est conforme au du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa position enclavée entre les murs de clôture mitoyen existants de plus grande hauteur et sa faible profondeur permettent de limiter sa fréquentation et son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le séjour du logement du 2^e étage hors espace de bureau dans l'extension déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne présente pas une superficie suffisante ;

Considérant qu'un bureau est aménagé au sein d'une extension en façade arrière afin d'augmenter la superficie des pièces de séjour, que l'annexe existante est démolie et reconstruite pour se faire ;

Considérant que la reconstruction de l'annexe est peu opportune pour accueillir un si petit espace, que l'annexe est de plus rehaussée d'un étage supplémentaire afin d'y aménager des sanitaires pour le 4^e logement, que la volumétrie est peu justifiée et déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que la chambre déroge à l'article 10 (éclairage naturel) dudit titre et que la dérogation est due à la suppression du caractère traversant des pièces en enfilade ;

Considérant que la chambre du logement des 3^e et 4^e étage nécessite d'abaisser le plancher du 4^e étage afin d'en augmenter la hauteur sous plafond, que malgré cette modification structurelle importante la chambre déroge aux articles 3 (superficie) et 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations nuisent à son habitabilité ;

Considérant que la salle de douche attenante à la chambre ne dispose également pas d'une hauteur sous plafond suffisante ;

Considérant enfin que le séjour déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la diminution de sa hauteur sous plafond au minimum requis ne permet pas de compenser la dérogation ;

Considérant dès lors qu'au vu des faibles qualités d'habitabilité des deux petits logements supérieurs, leur réunion permettrait de supprimer l'annexe projetée et les dérogations qu'elle induit, de retrouver un séjour traversant au 2^e étage et plusieurs chambres conformes aux normes d'habitabilité au 3^e étage, que la mixité des typologies des logements en serait également améliorée ;

Considérant que la terrasse projetée au 2^e étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et occasionne des vues préjudiciables de par sa situation en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, que la démolition de l'annexe permettrait d'agrandir la terrasse en largeur jusqu'au mur mitoyen de gauche de plus grande hauteur et de proposer un retrait par rapport à la façade arrière permettant de limiter les vues et les dérogations ;

Considérant qu'il est prévu de végétaliser la totalité de la toiture plate de l'annexe du sous-sol, que cela contribue à l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur d'îlot et qu'il y aurait lieu de veiller à retrouver des toitures végétalisées extensives également sur l'ensemble des zones de retrait des terrasses ;

Considérant que l'isolation de toiture par l'extérieur déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation est due à la hauteur de la bâtisse plus élevée que les deux profils mitoyens, que la dérogation est toutefois minimale au vu de l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment que l'isolation permet et est dès lors acceptable ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière par l'extérieur, bien que dérogeant par endroits à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, soulève les mêmes remarques ;



Considérant qu'un bassin d'orage ainsi qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 5m³ sont prévus, que ces dispositifs permettent une gestion bienvenue des eaux pluviales sur la parcelle, qu'il y aurait lieu de s'assurer que la citerne soit utilisée à des fins sanitaires et que sa capacité soit conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant la représentation sommaire des menuiseries de la façade avant (absence de dessin de la porte d'entrée, obturation de l'imposte et absence d'allège pleine de la porte du 1^{er} étage, absence de double cadre dans les parties fixes, ...), que les menuiseries d'origine sont toujours en place et qu'il convient de s'assurer de reproduire fidèlement leurs caractéristiques d'origine en cas de remplacement ;

Considérant que des petits bois semblent avoir été ajoutés dans l'imposte du châssis du rez-de-chaussée, que sa proportion a également été modifiée, que ces modifications semblent avoir été réalisées dès l'origine et ne portent pas atteinte à la composition de la façade ;

Considérant qu'il semblerait qu'un ouvrant soit ajouté en partie centrale de l'imposte afin de ventiler la chambre, qu'il y aurait lieu de retrouver des doubles cadres dans les parties fixes de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant que la division quadripartite plutôt que tripartite du châssis du soupirail ne soulève pas d'objection ;

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

- Se conformer à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la capacité de la citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires ;
- Augmenter les superficies de pleine terre créées en augmentant la largeur du patio de 60cm et la profondeur du jardin en fond de parcelle de 2m ;
- S'assurer de la bonne préservation de l'arbre situé au fond de la parcelle ;
- Revoir les aménagements du sous-sol en attribuant le vestiaire et WC du logement inférieur à un local commun pour les logements ;
- Maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour les pièces de vie au sous-sol ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive pour la toiture de l'annexe du sous-sol et les zones de retrait des terrasses ;
- Prévoir une zone de recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite et limiter la profondeur de la terrasse au mur de clôture mitoyen de gauche au 1^{er} étage, et matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;
- Supprimer l'annexe reconstruite aux 2^e et 3^e étages ;
- Limiter la profondeur de la terrasse du 2^e étage au profil mitoyen de gauche et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;
- Supprimer le brise-vue sur le mur mitoyen avec le n°51 au rez-de-chaussée ;
- Ne pas modifier la dalle du grenier ;
- N'aménager qu'un seul logement de plusieurs chambres aux 2^e et 3^e étages globalement conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine pour la porte, les châssis du rez-de-chaussée (à l'exception de l'imposte et des petits bois) et des étages de la façade avant (dessin de la porte d'entrée, imposte vitrée et allège pleine de la porte du 1^{er} étage, double cadre dans les parties fixes, ...) ;
- Retrouver des doubles cadres dans les parties fixes de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée ;

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 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-25** : modifier la destination du 1er et du 2ème étage l'arrière-bâtiment d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et installer trois échelles à crinoline / het wijzigen van de bestemming van de 1e en de 2e verdiepingen van het achtergebouw, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het plaatsen van drie crinolineladders

Rue de la Croix de Pierre 63

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Bernard Lambeens

N° dossier : PU2025-25 / 13/AFD/1971681

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur de la construction)

Article 6 (hauteur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 3 (superficie de plancher minimale)

Article 4 (hauteur sous plafond)

Article 7 (salle de bains)

Article 8 (W.-C)

Article 10 (superficie nette éclairante)

Article 11 (vue directe libre)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale dans le bâtiment avant et atelier dans l'arrière-bâtiment ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination de l'arrière-bâtiment d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et installer trois échelles à crinoline et plus précisément :

- Aménager un appartement de 2 chambres par étage aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'arrière-bâtiment (logements n°7 et 8) ;
- Aménager six logements dans la maison unifamiliale du bâtiment avant répartis de la manière suivante :
 - o 1 studio au rez-de-chaussée et au sous-sol côté rue (logement 1) ;
 - o 1 appartement de 1 chambre dans la pièce arrière du rez-de-chaussée et dans l'annexe (logement 2) ;



- 1 studio au 1^{er} étage côté rue (logement 3) ;
- 1 studio au 1^{er} étage côté arrière (logement 4) ;
- 1 duplex de 1 chambre au 2^{ème} étage et sous combles côté rue (logement 5) ;
- 1 duplex 1 chambre au 2^{ème} étage et sous combles côté arrière (logement 6) ;
- Aménager une trémie et un escalier en colimaçon dans les logements 5 et 6 ;
- Aménager une mezzanine dans les logements 1, 3 et 4 ;
- Régulariser la couverture de la cour entre la façade postérieure de l'atelier et le mur mitoyen arrière ;
- Régulariser l'extension réalisée au sous-sol ;
- Modifier la matérialité et les modénatures de la corniche ;
- Modifier les châssis et la porte d'entrée en façade avant et régulariser la mise en peinture d'éléments en pierre bleue ;
- Installer 3 échelles à crinoline en façade postérieure du bâtiment avant, en façade postérieure et avant de l'arrière-bâtiment ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à aménager 8 logements, dont les typologies sont les suivantes : 3 studios, 3 appartements 1 chambre et 2 appartements 2 chambres ;

Considérant que les logements projetés sont majoritairement de petite taille (6 logements sur 8), que cette concentration de petits logements va à l'encontre de 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 dossier comporte des éléments relatifs à l'ancienneté des unités de logements, que ces éléments ne permettent toutefois pas de les avaliser (pas d'élément probant de l'existence en continu de 8 logements simultanément, non-respect des normes en vigueur à l'époque, réalisation de travaux structurels, ...) ;

Considérant effectivement que bon nombre d'unités ne respectaient pas les normes du Règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise (hauteur sous plafond et éclairage), ni le Règlement régional d'urbanisme actuel, que de plus les aménagements s'accompagnent de travaux structurels soumis à l'époque à permis d'urbanisme (construction de mezzanines, couverture d'une cour et extension du sous-sol, placement d'escaliers, ...) ;

Considérant que le logement n°1 (studio) est aménagé au rez-de-chaussée et au sous-sol côté rue, que, de par sa position de plain-pied avec la voirie, cette configuration n'est pas propice à un logement indépendant ;

Considérant en effet le peu d'intimité du logement 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 de plus que la pièce de vie au niveau haut du logement déroge à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (superficie de plancher insuffisante) et que la cuisine en pièce basse déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond inférieure à 2.50m), que les dérogations nuisent à son habitabilité ;

Considérant que le logement 2 (1 chambre) est aménagé dans l'annexe arrière du rez-de-chaussée, que le séjour déroge à l'article 10 du Règlement régional d'urbanisme (superficie nette éclairante insuffisante), que sa mono-orientation vers le mur mitoyen avec le n°65 et son recul limité à 2.61m ne permettent pas de vues directes horizontales libres de tout obstacle sur au moins 3m, en dérogation à l'article 11 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que toutes les baies donnent sur le passage donnant accès aux deux logements de 2 chambres situés dans le bâtiment arrière, que l'intimité du logement s'en voit compromise ;

Considérant que les logements (studios) n°3 et 4 au 1^{er} étage sont aménagés de manière symétrique autour de la cage d'escalier, que leurs pièces de vie dérogent à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (défaut d'éclairage naturel), que cette dérogation est très importante côté cour ;

Considérant de plus que ces 2 logements ne possèdent pas de salle de bains mais d'une douche au sein de la cuisine en dérogation à l'article 7 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que ces aménagements ne répondant pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les mezzanines réalisées dans les logements 1, 3 et 4 compromettent encore plus l'habitabilité des logements en en diminuant la hauteur sous plafond, se font au détriment de la lecture des plafonds patrimoniaux d'origine et induisent une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la hauteur sous plafond insuffisante des chambres qui y sont aménagées ;

Considérant que les appartements 5 et 6 (1 chambre) aux 2^{ème} étage et combles sont également agencés de manière symétrique, qu'ils présentent tous deux des superficies de plancher insuffisantes pour leur pièce de vie au 2^e étage, que celle



de l'appartement arrière est en déficience d'éclairément naturel et que les chambres au 3^e étage ont une hauteur sous plafond insuffisante ;

Considérant de plus que les WC de ces logements ne sont accessibles que depuis le palier commun en dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les séjours des logements 7 et 8 aménagés dans le bâtiment arrière dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme et que la chambre principale du logement 8 ne fait que 9.5m² en dérogation à l'article 3 dudit titre ;

Considérant également que la cuisine du logement 8 présente également une superficie de plancher insuffisante (7.1m² au lieu de 8.0m²) ;

Considérant que les très nombreuses et systématiques dérogations des logements témoignent de leur mauvaise habitabilité et de la surdensification de l'immeuble ;

Considérant de plus que l'évacuation des logements mono-orientés du côté arrière du bâtiment avant et du bâtiment arrière nécessite le placement d'échelles à crinoline ajoutant encore des constructions supplémentaires, que malgré ces dispositifs, le service d'incendie et d'aide médicale urgente a remis un avis défavorable sur le projet en date du 26/07/2025 (défavorable) aux motivations suivantes :

« (...) »

En ce qui concerne la seconde sortie des logements de l'immeuble moyen, la solution des échelles ne répond pas aux conditions minimales reprises au § 2.2.2. de la notice réglementaire reprise au point D de la rubrique 2.2. du présent rapport (réglementation).

Cette dernière préconise les solutions suivantes :

Dans les bâtiments moyens, la deuxième possibilité d'évacuation peut être :

- 1. un deuxième escalier intérieur débouchant sur un lieu sûr*
- 2. un escalier extérieur débouchant sur un lieu sûr*
- 3. une ouverture de façade munie d'une fenêtre s'ouvrant de l'intérieur et accessible par les auto-échelles des services d'incendie. »*

Considérant que le placement d'un escalier extérieur accentuerait les dérogations et ne serait pas acceptable, que seules des solutions intérieures devraient être envisagées ;

Considérant qu'aucun local commun permettant d'entreposer les vélos et poussettes des 8 logements n'est prévu, que cela n'est pas acceptable pour un immeuble d'une telle densité ;

Considérant que l'extension des caves sous l'annexe ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'extension du bâtiment arrière en fond de parcelle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Règlement régional d'urbanisme, que dès lors la volumétrie porte atteinte à l'intérieur d'îlot et que le bien se situant hors liseré de noyau commercial en zone d'habitation, l'activité productive (atelier) ne peut y porter atteinte (prescription 2.5 du PRAS) ;

Considérant que le caisson en PVC placé autour de la corniche d'origine appauvrit l'expression architecturale de la façade ;

Considérant que les nouveaux châssis sont également en P.V.C., que les impostes des fenêtres et des portes-fenêtres ne sont pas alignées, que la porte est remplacée par une menuiserie ne respectant pas les caractéristiques d'origine (teinte, matérialité, proportion et répartition d'ouvrant et de dormant), que ces interventions sont regrettables et portent atteinte à la composition de l'ensemble ;

Considérant que les éléments de pierre bleue des étages (consoles de balcons, bandeaux en allège) ont été peints, qu'il convient de les décaper et d'y retrouver la pierre naturelle ;

Considérant que l'aménagement de logements dans le bâtiment arrière et la division du bâtiment avant devrait s'accompagner d'un désenclavement et d'une réelle amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle, que rien n'est proposé en ce sens ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux, qu'il convient de réduire significativement le nombre de logements et de revoir l'ensemble des aménagements dans le respect du patrimoine de l'immeuble afin de supprimer les nombreuses dérogations précitées et les objections du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

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



--



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-37** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume
Rue de Bosnie 37

Demandeur / Aanvrager : Madame Chloé Quach
N° dossier : PU2025-37 / 13/AFD/1973190

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur de la construction)

Article 6 (hauteur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 3 (superficie minimale)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble mixte de quatre logements avec café au rez-de-chaussée ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-16/11) dressé le 04/04/2011 pour la modification des aménagements intérieurs non conformément au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, l'ouverture dans un mur porteur et la construction de mezzanines ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-82) portant sur des transformations générales de l'immeuble, que ce permis a été notifié en date du 15/11/2022 ;

Considérant que cette demande visait à régulariser une situation infractionnelle, qu'il avait été imposé au demandeur de terminer les travaux dans les 18 mois suivant la notification du permis d'urbanisme et que ce délai expirait donc le 15/05/2024 ;

Considérant qu'il apparaît sur les documents de la situation de fait que les travaux n'ont pas été réalisés, que le délai pour ce faire est dépassé et que la situation infractionnelle perdure à ce jour ;

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

- Modifier les aménagements intérieurs des appartements du 2^{ème} et du 3^{ème} étage ;
- Modifier et régulariser la construction d'une mezzanine au 2^{ème} et au 3^{ème} étage ;



- Construire un volume dans la cour aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- régulariser des modifications réalisées structurelles réalisées lors des travaux de la construction de l'annexe au 1^{er} étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/08/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bâtiment est situé à l'angle des rues de Bosnie et de Serbie, que sa configuration est particulièrement enclavée ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1991-111) portant sur la transformation de l'immeuble par la construction d'annexes, que ce permis a été délivré en date du 20/08/1991 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle le 06/01/2011, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis et que les annexes n'ont pas été construites ;

Considérant que le PU2022-87 a autorisé la construction d'une annexe au 1^{er} étage au niveau de l'aéra conformément au permis d'urbanisme de 1991 afin d'y accueillir la salle de bain du logement concerné ;

Considérant que deux petites modifications structurelles ont réalisées par rapport au permis délivré, à savoir :

- la fenêtre de la salle de bain a été légèrement modifiée ;
- une marche de 17cm a été réalisée entre la chambre et la salle de douche ;

Considérant que ces modifications sont mineures et acceptables ;

Considérant que la demande vise principalement à proposer un aménagement identique à celui du 1^{er} étage pour les logements des 2^e et 3^e étages ;

Considérant que le déplacement des salles de bain dans un nouveau volume dans la cour permet d'en agrandir la superficie et de proposer un espace tampon de rangement/vestiaire donnant sur les séjours ;

Considérant que l'exhaussement du volume de salles de bains dans l'aéra, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme vient combler un vide entre des mitoyens existants de très grande hauteur et présente de la sorte un impact réduit sur les propriétés voisines, que les dérogations sont acceptables ;

Considérant toutefois que les baies créées dans les salles de bain créent un vis-à-vis possible avec la cage d'escalier de l'immeuble mitoyen sis rue de Serbie 1-3, qu'il conviendra d'y prévoir un vitrage translucide ;

Considérant que la construction des annexes augmente légèrement la dérogation à l'éclairage naturel des chambres, que les ouvertures supprimées étaient de taille réduite, étaient de surcroît orientées au nord et donnaient sur la cour, enclavées et distantes de 2.25m du mur aveugle de la bâtisse rue de Bosnie 33 ;

Considérant que les généreuses hauteurs sous plafond (supérieures à 3.00m) des chambres et leur situation aux 2^e et 3^e étage permettent toutefois de les rendre confortables et de rendre la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également de régulariser les mezzanines construites sans autorisation aux 2^e et 3^e étages, que celles-ci sont conformes à l'article 5 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et permettent l'aménagement d'un petit espace de rangement ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de s'assurer de ne pas y prévoir de local habitable, la hauteur sous plafond au-dessus de la mezzanine étant très faible ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'envisager le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales afin de compenser la densification de la parcelle par une amélioration de la gestion de ses eaux pluviales ;

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 un vitrage translucide pour les fenêtres des salles de bain ;
- Ne pas aménager de locaux habitables sur les mezzanines ;
- Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;



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 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-127** : changer l'utilisation de restaurant en commerce de services au rez-de-chaussée et à l'entresol d'un immeuble de rapport et création d'une terrasse arrière / het wijzigen van het gebruik van een restaurant naar een dienstverlenende handel op de begane grond en tussenverdieping van een huurgebouw en het creëren van een terras aan de achterzijde

Avenue de la Porte de Hal 2

Demandeur / Aanvrager : Madame Marta Cruz Campos

N° dossier : PU2025-127 / 13/AFD/1986979

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

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'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - Dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
- Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire).

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.10 (éléments en saillie sur la façade)

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 63 (Cheminées débouchant sur la voie publique)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 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 légal du patrimoine immobilier ;

Considérant la situation légale de l'immeuble (2-4) : caves, chaufferie et sanitaires du restaurant au sous-sol, entrées des logements et du commerce (restaurant) situé au rez-de-chaussée, salon lounge du restaurant en mezzanine, 2 logements par étage du 1^{er} au 5^e étage, et 2 logements en duplex au 6^e étage et dans les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2007-43) portant sur la transformation du rez-de-chaussée commercial avec entresol en restaurant, que ce permis a été délivré en date du 14/11/2007, de même qu'une autre demande de permis d'urbanisme (PU2011-13) pour le remplacement de certains châssis, la réalisation d'une marquise, et d'une coursive dans le restaurant, que ce permis a été notifié en date du 07/12/2016 ;



Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués n'étaient que partiellement conforme au permis d'urbanisme PU2007-43 : placement d'un auvent, et placement de structures portantes non prévues dans la demande de permis ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-077/10 dressé le 08/11/2010 pour la modification de l'aspect de la façade par la mise en place d'un auvent mobile, et pour le placement de structures portantes ;

Considérant que le permis d'urbanisme PU2011-13 a permis de régulariser les infractions citées dans le PV13-077/10 avec comme conditions de supprimer la tente solaire en façade avant, et de réserver la coursive à des fins techniques (pas d'accessibilité au public) ;

Considérant que la présente demande vise à changer l'utilisation de restaurant en commerce de services au rez-de-chaussée et à l'entresol d'un immeuble de rapport avec création d'une terrasse arrière et plus précisément :

- Changer l'utilisation du restaurant en salle de yoga avec kitchenette en partie arrière, avec suppression d'un escalier, et aménagement d'un espace d'entraînement, de sanitaires et d'un local administratif à l'entresol ;
- Aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe arrière donnant sur la cour ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, 1 réclamation a été introduite portant sur : le souhait d'obtenir des précisions concernant l'usage de la nouvelle terrasse et de la zone de cour et jardin, de même que sur les horaires et le contrôle du bruit par rapport à des cours de sport, et sur l'opposition totale de l'abattage de l'arbre central du jardin ;

Considérant que les horaires et le contrôle du bruit ne relève pas de l'urbanisme, qu'il y a lieu de gérer le lieu en bon père de famille ;

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

Considérant que le maintien d'un commerce en liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) autorisant jusqu'à 1000m² est positif, le projet comptabilisant +/-450m² ;

Considérant que ce type de changement d'utilisation (restaurant vers centre de yoga) en zone d'habitation est favorable et compatible avec l'habitation ;

Considérant la situation du bien sur une avenue à trafic dense, bénéficiant d'une excellente desserte en transports en commun (métros/trams/bus), et d'un parking public à 400m, et donc d'une accessibilité favorable pour ce type de commerce ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de style Beaux-Arts, construit en 1911 par l'architecte Benjamin de Lestré de Fabribeckers, où la salle du rez-de-chaussée présente de grandes qualités spatiales et des décors qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant que, selon la note explicative, la structure et l'enveloppe du bâtiment ne seront pas modifiées, mais bien l'aménagement intérieur ;

Considérant que d'après les photos intérieures fournies, les décors intérieurs (plafonds moulurés, colonnes ornées,...) semblent avoir été emballés, mais pas supprimés ;

Considérant que la perte de visibilité de ces éléments est dommageable d'un point de vue patrimonial, qu'il y aurait lieu de réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier la présence de ces éléments de décors, de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant qu'une cloison légère en accordéon (limitée en hauteur) sera, sans nuire aux décors intérieurs, placée au sein de la pièce principale afin de pouvoir diviser la salle en deux (travaux non soumis à permis d'urbanisme) ;

Considérant également que des cloisons, placées sous la coursive, permettront d'aménager un petit rangement et un local dédié au matériel d'entretien (travaux non soumis à permis d'urbanisme) ;

Considérant que l'escalier (construit en infraction) encore présent dans la salle principale, et menant à la coursive, sera déposé (garde-corps de la coursive à fermer) ;

Considérant que la pièce arrière (anciennement cuisine du restaurant) sera transformée en petite cuisine/caféteria pour ce centre de yoga (pas de cuisine professionnelle ni de hotte prévues) et en vestiaires pour le personnel ;

Considérant que la transformation de la salle polyvalente à l'arrière en salle de yoga secondaire avec la suppression d'un escalier menant à l'entresol (non nécessaire) ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'entresol accessible uniquement via la cuisine/caféteria sera destiné à être utilisé comme espace d'entraînement avec salle de douches/wc annexe, et pour le local administratif ;



Considérant qu'il s'agissait du salon/lounge du restaurant en situation légale, que 4 marches ont été rajoutées dans le futur espace d'entraînement vers l'espace situé à l'arrière de la façade avant (derrière l'oculus) ;

Considérant que cet ajout est dû à la volonté d'une part de placer le plancher entre l'oculus et la baie de la porte, de manière à ne pas être perceptible depuis la rue (la porte étant majoritairement vitrée et ouvragée), et d'autre part de ne pas camoufler les moulures encore présentes au plafond du hall d'entrée ;

Considérant néanmoins que cet espace situé au-dessus des marches n'offre qu'une hauteur sous plafond très limitée (et non précisée en coupe), et donc non exploitable pour le centre de yoga (hormis pour l'entretien de l'oculus) ;

Considérant que la transformation de la plateforme arrière en terrasse entraîne une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la totalité de celle-ci ;

Considérant que bien qu'il s'agisse d'une terrasse de petites dimensions (moins de 12m²), accessible uniquement par le propriétaire depuis le local administratif, la promiscuité avec les balcons des étages est importante et susceptible d'induire des vues préjudiciables ;

Considérant que l'escalier en bois (présent actuellement et en infraction) menant vers l'espace de cour et jardin sera supprimé (voir note explicative), ce qui est bienvenu ;

Considérant que la cour (en situation d'origine) mais transformée en jardin dans le permis PU2007-43 par un aménagement de jardin de qualité ne peut être accessible par les clients du commerce afin de préserver la tranquillité de l'intérieur de l'ilot ;

Considérant que les photos montrent la présence de plusieurs arbres et d'une partie en pleine terre verdurisée qui semble être conforme à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais qui ne sont pas dessinés en plan, qu'il y a lieu de s'en assurer ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales afin d'améliorer la gestion des eaux de pluie de la parcelle ;

Considérant que même si la note explicative précise que l'enveloppe extérieure ne sera pas modifiée, la façade avant présente des évacuations dans les châssis de l'imposte au niveau de la baie centrale, et ce en contradiction avec l'article 63 du Règlement communal sur les bâtisses et l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme qui précise que les systèmes de ventilation sont interdits en façade avant ;

Considérant de plus que ces éléments dénaturent fortement cette façade reprise à l'inventaire légal du patrimoine immobilier, et de qualité architecturale remarquable, qu'il y aura dès lors lieux de les supprimer ;

Considérant que le dernier permis concernant la façade est le PU2011-13, mais considérant que celui-ci ne comporte pas de légende des matériaux, hormis les châssis qui sont en aluminium de teinte noire ;

Considérant dès lors que pour les autres matériaux de la façade du rez-de-chaussée, il y a lieu de se référer au permis de 1953, où la base et le chapiteau des pilastres devaient être en cuivre rouge, mais sont finalement maintenus comme à l'origine (1911) en bronze ;

Considérant également qu'il y a lieu de veiller à ne pas occulter totalement la vitrine afin de maintenir l'interaction avec l'espace public ;

Considérant que l'accès vers le futur centre de yoga et vers les logements est bien différencié : deux portes différentes situées de part et d'autre de la baie centrale ;

Considérant que, même si le titre IV du Règlement régional d'urbanisme ne s'applique pas dans ce changement d'utilisation (pas de modification majeure), un accès aux personnes à mobilité réduite serait positif ;

Considérant de plus que l'accès au centre par les personnes à mobilité réduite est facile par la porte à rue (de plain-pied avec le trottoir) ;

Considérant dès lors qu'une toilette accessible aux personnes à mobilité réduite devrait prendre place dans l'espace sanitaire prévu au rez-de-chaussée, avec un accès possible jusqu'à celui-ci ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des évacuations de la chaudière située en sous-sol, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise partiellement à régulariser une situation infractionnelle (pour le placement de 2 escaliers, l'un au niveau de la pièce principale et l'autre dans l'espace de cour et jardin, de même que des deux systèmes de



ventilation en façade avant), qui nécessite des travaux d'aménagement et qu'il y a donc lieu de réaliser le permis dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

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

- Réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier la présence d'éléments de décor intérieur de la salle principale, les préserver et les maintenir apparents (plafonds moulurés, colonnes et pilastres ornés,...)
- Fermer le garde-corps de la coursive au niveau de l'escalier construit en infraction ;
- Maintenir la cafeteria/cuisine comme strictement accessoire au centre de yoga ;
- N'utiliser l'espace situé à l'arrière de l'oculus (au-dessus des 4 marches) uniquement pour l'entretien de celui-ci ;
- Ne pas donner accès à l'espace de cour et jardin aux clients du centre de yoga ;
- Prévoir un aménagement paysager répondant à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (surface de pleine terre plantée sur 50% de la surface de la zone de cour et jardin), et en maintenant l'arbre principal ;
- Supprimer les deux systèmes de ventilation dans les impostes de la baie centrale en façade avant ;
- Prévoir une toilette pour les personnes à mobilité réduite facilement accessible, au niveau du rez-de-chaussée ;
- Représenter l'emplacement des évacuations des chaudières, et ce dans le respect de l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;
- Ne pas occulter totalement la vitrine ;
- Supprimer la terrasse au 1^{er} étage ;

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

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-140** : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et la zone de cours et jardin / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen en van het gebied voor koeren en tuinen

Rue de l'Aqueduc 23

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Thomas VAN DER ELST

N° dossier : PU2025-140 / 13/AFD/1988832

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

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)

dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)

dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ

art. 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

art. 15 (généralités)

art. 19 (fenêtres et portes fenêtres)

art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-331) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, la modification du volume et de la façade et la réalisation de travaux structurels, l'aménagement d'une terrasse et de la zone de cours et jardin, que ce permis a été refusé en date du 09/03/2020 ;



Considérant que le demandeur a introduit un recours contre la décision du Collège des Bourgmestre et échevins de refuser ledit permis, que le recours a abouti à un refus du Gouvernement en date du 15/02/2023 ;

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

- Diviser une maison unifamiliale en 3 logements :
 - o Aménager un logement duplex de 2 chambres aux sous-sol et rez-de-chaussée ;
 - o Aménager un logement de 1 chambre au 1^{er} étage ;
 - o Aménager un logement duplex de 2 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Augmenter la profondeur de la cour anglaise et modifier le relief du sol ;
- Construire une pergola ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager un escalier du 3^{ème} étage vers les combles ;
- Modifier la façade et les menuiseries ;
- Aménager des terrasses aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- Aménager un escalier extérieur entre le rez-de-chaussée et le jardin ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 25/07/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 4 logements ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable, que la demande de permis d'urbanisme précédente (PU2017-331) prévoyait de les maintenir ;

Considérant que la présente demande prévoit de diminuer le nombre de logements de 4 à 3 en réunissant les 2^e et 3^e étages pour créer un duplex de 2 chambres ;

Considérant que le projet prévoit dès lors une majorité de logements de plusieurs chambres et rencontre de la sorte la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, qu'un local vélos de taille généreuse y est également prévu dans la pièce avant, que les logements de plusieurs chambres bénéficient également chacun d'un espace extérieur qualitatif ;

Considérant également que le local vélo dispose d'un accès direct bienvenu depuis la voirie, que le demandeur précise en séance que celui-ci est également utilisé pour stationner une voiture, que la division de l'immeuble en plusieurs logements doit s'accompagner de l'aménagement d'un local commun pour les vélos/poussettes et qu'il y a dès lors lieu de ne pas y donner accès à des véhicules ;

Considérant que le local déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est inférieure aux 2,20m requis (2,15m), qu'il s'agit toutefois d'un local accessoire destiné à un garage en situation de droit ;

Considérant qu'une remise surmontée d'une pergola existe en situation de fait au rez-de-chaussée, que bien qu'elle semble ancienne, celle-ci n'apparaît pas dans les plans de la situation de droit ;

Considérant que la demande prévoit de démolir la remise mais de maintenir la pergola, que celle-ci induit une rehausse du mur de clôture mitoyen sur lequel elle s'appuie et déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la rehausse est réalisée en structure métallique légère, qu'il s'agit d'une structure très ancienne conservée, que son impact est acceptable ;

Considérant que le 1^{er} logement prend place aux sous-sol et rez-de-chaussée, que les pièces de vie communes se situent dans la partie arrière du rez-de-chaussée, que la chambre principale se situe au sous-sol arrière et la 2^e chambre en façade avant au rez-de-chaussée ;

Considérant que la création de ce duplex nécessite la privatisation de l'escalier commun menant au sous-sol, que celle-ci ne restreint pas l'accès aux espaces communs pour les autres logements au vu de la présence d'un accès latéral depuis le hall d'entrée ;

Considérant que le logement est globalement conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ;



Considérant que l'agrandissement de la cour anglaise par rapport au PU2017-331 permet d'augmenter l'éclairage naturel de la chambre, de lui offrir un plus grand dégagement visuel et dès lors d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant que la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et la voirie permet d'offrir à la chambre du rez-de-chaussée une certaine intimité, que le maintien des portes intérieures vers le séjour permet la préservation de l'enfilade des pièces d'origine ;

Considérant que cette chambre présente une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration de l'immeuble et compensée par une superficie très généreuse pour une chambre secondaire ;

Considérant que le projet prévoit, suite à l'agrandissement de la cour anglaise, de reconstruire un escalier extérieur depuis le rez-de-chaussée vers le jardin, que, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, cette construction permet un accès direct au jardin depuis le séjour, qu'il s'agit d'un dispositif ponctuel et restreint n'induisant pas d'impact sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que le 2^{ème} logement de 1 chambre prend place au 1^{er} étage, que le séjour en partie avant présente une dérogation à l'article 10 (surface éclairante) du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est inhérente à la configuration des baies de la façade d'origine et est compensée par les qualités spatiales de cette pièce maintenue dans son état d'origine ;

Considérant que le reportage photo intérieur laisse apercevoir la présence d'un plafond mouluré dans la pièce centrale du 1^{er} étage, que la demande propose de réaliser le cloisonnement entre la chambre et le séjour sous la forme d'une cloison d'une hauteur de 2,40m surmontée d'un vitrage sur les derniers mètres permettant de laisser passer la lumière, que ce dispositif porte toutefois atteinte à la lecture de la pièce ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de ne pas cloisonner les espaces et de maintenir un logement indifférencié (studio) ;

Considérant que le 3^{ème} logement prend place aux 2^{ème}, 3^{ème} étages et combles, que les pièces de vies communes se situent au 2^{ème} étage ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour ce logement au niveau du palier du 2^e étage ;

Considérant qu'un escalier quart tournant est placé dans la chambre arrière au 3^e étage donnant accès à la mezzanine, que celui-ci n'entrave pas l'espace ;

Considérant que le logement tend à se rapprocher des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, présente des qualités spatiales et un éclairage naturel important suite à la création de grandes ouvertures en façade arrière et d'une terrasse tropézienne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que la salle de bain en façade avant déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois ponctuelle et acceptable ;

Considérant qu'une première terrasse attenante au séjour est aménagée au 2^e étage, qu'une zone de retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite et de 2,83m par rapport à la limite mitoyenne de gauche est prévue, que cette configuration permet de limiter les vues préjudiciables et rend la dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme que l'aménagement de la terrasse induit acceptable ;

Considérant qu'une toiture verte intensive est prévue sur la zone de recul de droite, qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps sur son pourtour et de prévoir également une végétalisation extensive de la toiture plate de gauche afin de proposer une réelle amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que la terrasse aménagée dans le versant arrière de la toiture s'inscrit globalement dans le gabarit existant, que le retrait de plus de 2m de la terrasse par rapport aux limites mitoyennes permet de ne pas induire de vues problématiques et de limiter l'impact de la terrasse sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également sa superficie restreinte ne pouvant accueillir qu'un nombre restreint de personnes et son accès uniquement possible depuis la chambre permettant de limiter sa fréquentation et ses potentielles nuisances sonores ;

Considérant que la création du local de rangement dans la pièce avant du 2^e étage porte atteinte au plafond mouluré et à la spatialité du séjour, que le logement dispose déjà d'une mezzanine pouvant servir de rangement et qu'il y a lieu de supprimer ce local ;

Considérant également que la mezzanine déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y a dès lors lieu de n'y prévoir qu'un local habitable (rangement) ;



Considérant que le dessin de la façade fourni n'est pas représentatif de la situation existante de fait en ce que le dessin des menuiseries y est sommaire ;

Considérant que celles-ci ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable et sans reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine (double cadre des impostes, absence de moulures des profilés, teinte) comme en témoignent les dérogations aux articles 15, 16 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant toutefois que les proportions et divisions des châssis d'origine sont respectées, que la teinte présente une harmonie satisfaisante avec la façade et que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la teinte de l'enduit de la façade avant a été modifiée, passant d'une teinte blanche caractéristique de l'architecture néoclassique à une teinte bleu-gris clair en dérogation à l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que la teinte reste toutefois claire et sobre et ne dénature pas l'immeuble ;

Considérant que la position des fenêtres de toiture induit une dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'au vu de la hauteur de la façade ceux-ci seront toutefois peu visibles depuis l'espace public et ne portent pas atteinte à la composition de la façade ;

Considérant que la représentation graphique de la corniche en façade avant est relativement sommaire, qu'il y a lieu de maintenir une expression et une composition conformes à l'origine ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître que des éléments de décors (cheminées, murs et plafonds moulurés, menuiseries intérieures, ...) sont présents dans les pièces avant, qu'il y aurait lieu de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que les travaux structurels intérieurs visent principalement à ouvrir les pièces de séjour les unes sur les autres et d'en améliorer l'usage et l'éclairage naturel et ne soulèvent dès lors pas d'objection ;

Considérant que le maintien d'une citerne de récupération des eaux pluviales est bienvenu permettant de limiter les risques d'inondations, qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de l'utiliser à des fins sanitaires pour les logements ;

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 à condition de :

- Supprimer la cloison séparant la chambre du séjour au 1^{er} étage et y prévoir un logement indifférencié ;
- Supprimer le local de rangement dans le séjour au 2^e étage ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Prévoir un local non habitable (rangement) pour la mezzanine ;
- Matérialiser l'emprise de la terrasse au 2^{ème} étage par la pose d'un garde-corps, réaliser la toiture intensive dans la zone de retrait de droite et prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait de gauche ;
- Maintenir les éléments de décors intérieurs (cheminées, plafonds moulurés et décors muraux, menuiseries intérieures, ...) apparents à tous les niveaux ;
- Etudier la possibilité d'utiliser la citerne existante à des fins sanitaires ;
- Ne pas stationner de véhicule dans le garage et le dédier à un local vélos ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 12, 15, 16, 19 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-130** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade de la maison unifamiliale / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel van de eengezinswoning

Rue Berckmans 111

Demandeur / Aanvrager : Madame Els Fastré

N° dossier : PU2025-130 / 13/AFD/1986996

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

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

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

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 - hauteur)

dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.10 (éléments en saillie sur la façade)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses

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

art. 63 (cheminées débouchant sur la voie publique)

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

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

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

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

- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;



- Régulariser la construction de l'annexe arrière au 1^{er} étage ;
- Régulariser la construction de l'annexe arrière au 2^{ème} étage ;
- Régulariser l'aménagement d'un escalier extérieur et ses murs de soutènement entre le sous-sol et le jardin ;
- Placer une évacuation en façade avant ;
- Régulariser la rehausse de la façade avant ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit de maintenir le caractère unifamilial de l'immeuble tel qu'en situation de droit ;

Considérant qu'une salle de jeux a été aménagée en partie arrière au sous-sol, que ce local déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'un local accessoire disposant d'une hauteur sous plafond relativement généreuse de 2,60m ;

Considérant également que la profondeur de la cour basse permet à cette pièce de vie de bénéficier d'un dégagement visuel suffisant, qu'un reportage photographique de la cour a également été fourni démontrant que l'éclairage naturel disponible est satisfaisant pour répondre à l'habitabilité de la pièce ;

Considérant qu'aucun sas n'est prévu entre le local WC et la salle de jeux en dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'un espace de vie secondaire et que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la mise en œuvre d'un escalier extérieur reliant la salle de jeux au jardin ne soulève pas d'objection, de même que l'ouverture du mur entre les deux pièces arrière au rez-de-chaussée, ces interventions permettant d'améliorer la fonctionnalité de la maison ;

Considérant qu'une annexe contenant un dressing a été construite au niveau du 1^{er} étage, que celle-ci occasionne une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que cette construction semble ancienne, n'a fait l'objet d'aucune plainte, et présente un impact acceptable ;

Considérant que la chambre qui y est aménagée déroge à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit en éclairage est cependant compensé par une hauteur sous plafond importante (4,20m) et une superficie très généreuse (espace dressing supplémentaire) permettant de compenser la dérogation, que la baie en façade arrière se développe déjà sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation de la terrasse attenante à ladite chambre, également en dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que son emprise est limitée et que son implantation contre un mur de clôture mitoyen de plus de 2m de haut permet de limiter les vues vers la propriété voisine, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une annexe a été construite en partie gauche au 2^{ème} étage afin d'aménager une salle de bain supplémentaire, que celle-ci déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle s'avance au-delà des profils mitoyens de part et d'autre et a nécessité une rehausse du mur mitoyen de droite ;

Considérant toutefois que cette modification semble également ancienne (apparaît sur les vues aériennes de 1987) et que la rehausse impacte peu la propriété mitoyenne de droite ;

Considérant que les deux chambres aménagées au 2^{ème} étage présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois suffisante pour éclairer des chambres de 14m² conformes à l'article 3 dudit titre, est liée à la configuration d'origine des baies et est compensée par une hauteur sous plafond importante (3,30m) et des superficies très généreuses (plus de 22m²) ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre avant au 3^{ème} étage déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que celle-ci est inférieure aux 2,50m requis (2,44m), que la dérogation est toutefois compensée par une superficie très généreuse pour une chambre secondaire ;

Considérant également que les deux chambres du 3^e étage dérogent à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'ajout et/ou la modification d'une fenêtre de toiture permettrait aisément de s'y conformer ;



Considérant que la salle de bain du même étage 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 qu'au vu de la situation du bien proche d'une zone d'aléa d'inondation, il serait dès lors bienvenu de réhabiliter la citerne et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de compenser l'augmentation volumétrique et la densification de la parcelle par une amélioration de ses qualités végétales et esthétiques et de la gestion des eaux pluviales, que la prévision d'une toiture végétalisée extensive au-dessus des annexes du 1^{er} et 2^{ème} étages serait bienvenue ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître de nombreux décors intérieurs au rez-de-chaussée et aux étages (décors muraux, portes intérieures, plafonds moulurés, corps des cheminées, colonnes, ...), qu'il y a lieu de les conserver et de les maintenir apparents ;

Considérant que le permis de construction de la maison de 1863 prévoyait un niveau de corniche plus bas mais qu'il apparaît que la façade avant a été rehaussée dès la construction du bâtiment, que cette intervention a été réalisée dans l'esprit de son architecture ;

Considérant que les menuiseries d'origine ont été peintes en vert très pâle en situation existante de fait, qu'il est prévu de revenir à la teinte d'origine soit une teinte blanche et bois naturel pour la porte d'entrée, que ce retour à l'origine est bienvenu ;

Considérant qu'un des châssis du sous-sol a été remplacé par une menuiserie en PVC, que cette intervention est très peu visible et ne modifie pas l'aspect architectural du bien ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, et, celles en façade avant également à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 63 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation ne peut être tolérée et qu'il y a lieu de se conformer auxdits articles ;

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

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

- Se conformer aux articles 62 et 63 du Règlement Communal sur les Bâtisses et à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour les chaudières et leur évacuation ;
- Réaliser un sondage afin de vérifier si la citerne de récupération des eaux pluviales est encore en place, la réhabiliter le cas échéant ou en prévoir une nouvelle (aérienne ou souterraine) ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive sur les annexes des 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Conserver et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décor intérieur (moulures aux murs et plafonds du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, cheminées, portes intérieures, ...) ;
- Se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les chambres au 3^{ème} étage ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 4, 8 et 10 Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-185** : modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de verdeling van de woningen en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken

Avenue des Villas 4A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Gil Sedekaru
N° dossier : PU2025-185 / 13/XFD/1995057

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

art.8 (WC)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : équipement paramédical au rez-de-chaussée, 2 appartements par étage du 1^{er} au 4^e étage ;

Considérant que la demande ne concerne que le 1^{er} étage de l'immeuble et vise à modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Modifier la répartition entre les deux logements du 1^{er} étage ;
- Modifier des baies dans des murs porteurs ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/09/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que 2 logements sont présents au 1^{er} étage, que dans la situation de droit du permis de 1921, le logement situé côté rue des villas disposait d'une salle de bain qui a été cédée au logement adjacent ;

Considérant qu'en situation de fait, la salle de bain est située derrière la cage d'escalier contre la cuisine, que cette configuration ne soulève pas d'objection dès lors que le séjour reste relativement spacieux (31,3m²), mais qu'aucun sas n'existe entre la salle de douche et le séjour ;

Considérant que l'absence de sas occasionne une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional et nuit à la bonne habitabilité du logement, qu'au vu de la superficie généreuse de la salle de bain, il est possible de se conformer audit article ;

Considérant que le cloisonnement des 3 pièces du logement a également été modifié, que la chambre aménagée à l'angle de l'immeuble déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle totalise moins de 14m² (12,9m²), que la dérogation est toutefois relativement faible et compensée par la hauteur sous plafond et l'éclairage naturel généreux de la chambre ;

Considérant également que la modification de la répartition entre les 2 logements a permis d'agrandir le logement de très petite taille côté rue Garibaldi et d'offrir une répartition plus équitable de l'étage ;



Considérant que le logement côté rue Garibaldi ne fait pas l'objet de la demande, que les aménagements représentés induisent des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y aura lieu de le régulariser par ailleurs ;

Considérant que les façades de l'immeuble ne font pas non plus l'objet de la demande, qu'il apparaît que les châssis ont été remplacés par des menuiseries ne respectant pas les caractéristiques d'origine en dérogation aux articles 15 (généralités) et 19 (portes et portes-fenêtres) du Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" , qu'il y aura lieu de les régulariser par ailleurs ;

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

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

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

- **Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en proposant un sas entre le séjour et le WC ;**
- **Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

La dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-187** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume de la maison unifamiliale (permis modificatif PU2023-40) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume van de eengezinswoning (wijzigende vergunning SV2023-40)

Rue de Bordeaux 44

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Charles Greindl
N° dossier : PU2024-187 / 13/AFD/1957368

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-40) visant à modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume, la façade et le relief du terrain, que ce permis a été notifié en date du 27/06/2023 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume de la maison unifamiliale (permis modificatif PU2023-40) et plus précisément :

- Ouvrir des baies intérieures (murs porteurs) ;
- Réaliser un escalier et sa trémie ;
- Démolir et reconstruire la toiture (modifier le profil de la toiture) ;
- Construire une lucarne au versant arrière de la toiture ;



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

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

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

Considérant que le projet vise principalement la modification des volumes d'annexes au rez-de-chaussée afin de permettre un agencement alternatif des espaces de séjour de la maison unifamiliale et que leur aspect est également revu ;

Considérant que ces adaptations consistent en la rehausse du profil des toitures des annexes, que ces modifications engendrent des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme par les rehausses mitoyennes et par l'agrandissement des volumes ;

Considérant que les modifications sont justifiées par une volonté d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et de remplacer la verrière initialement prévue par des toitures en ossature bois permettant l'aménagement de toitures végétalisées extensives, que les rehausses sont relativement limitées ;

Considérant qu'il est aussi prévu de ne plus rehausser le profil de la toiture et de proposer 2 lucarnes superposées ;

Considérant que bien que ces nouvelles interventions volumétriques cherchent à conserver le niveau d'origine de la toiture, les nouvelles pièces de vie créées présentent des dérogations à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leur hauteur sous plafond insuffisante ;

Considérant en effet que les 2 nouvelles chambres sous combles initialement prévues sont remplacées par une salle de jeux, que sa hauteur sous plafond malgré l'ajout d'une lucarne reste très insuffisante et que la modification volumétrique, en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, n'est dès lors pas justifiée ;

Considérant que la superposition de 2 lucarnes altère considérablement le gabarit originel de la maison offrant une volumétrie disproportionnée au regard de la propriété voisine n°46, beaucoup plus basse ;

Considérant que la dérogation pour la hauteur sous plafond insuffisante sous la lucarne inférieure dans la chambre arrière est acceptable en ce que la majorité de sa superficie et les 9m² requis par le titre II du Règlement régional d'urbanisme pour une chambre secondaire, est située sous une hauteur sous plafond conforme ;

Considérant que la chambre avant du 2e étage présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son éclairage naturel insuffisant, que la dérogation découle toutefois de la baie d'origine et est compensée par les qualités spatiales de la pièce ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, que celle-ci devra 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 :

- Supprimer la lucarne supérieure et ne pas aménager de local habitable sous combles ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 13/06/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume de la maison unifamiliale (permis modificatif PU2023-40) et plus précisément :

- Ouvrir des baies dans les murs intérieurs (murs porteurs) ;
- Réaliser un escalier et sa trémie ;
- Démolir et reconstruire la toiture en en modifiant le profil ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Rehausser la façade arrière ;
- Modifier le volume d'annexe du rez-de-chaussée ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

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

Considérant que les modifications des volumes au rez-de-chaussée sont maintenues telles que dans la version initiale du projet, que les considérations de la commission de concertation précédente les concernant restent d'actualité ;

Considérant que la chambre avant du 2^e étage présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son éclairage naturel insuffisant, que la dérogation découle toutefois de la baie d'origine et est compensée par les qualités spatiales de la pièce ;

Considérant que la volumétrie du 2^e étage est revue en prolongeant la hauteur de la façade existante sur la partie droite afin de supprimer l'expression des 2 lucarnes superposées ;

Considérant de la sorte que la façade de la chambre du 2^e étage est inchangée par rapport à la situation de droit, que la hauteur sous-plafond y est ponctuellement dérogatoire à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation ne concerne qu'une partie de la chambre et est compensée par une superficie très généreuse pour une chambre secondaire et par un dégagement visuel et un éclairage naturel importants ;

Considérant que la lucarne au 3^e étage a été modifiée afin d'obtenir la hauteur sous plafond de 2,50m requise pour une pièce de vie, qu'une chambre supplémentaire y est aménagée ;

Considérant que la volumétrie de la lucarne est conforme à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, que son retrait par rapport à la façade et aux limites mitoyennes permet d'en limiter l'impact ;

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 :

- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais

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



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-138** : modifier la répartition des logements, les ménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade du logement au 3^e étage / het wijzigen van de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel van de woning van de 3^e verdieping
Rue d'Andenne 68

Demandeur / Aanvrager : Madame Albane Ruel
N° dossier : PU2025-138 / 13/AFD/1988594

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

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 :
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
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 :

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

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond)
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses :

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

Considérant que le bien se situe en zone 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 4 logements ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV 13-5/18 dressé le 18/01/2018 pour la réalisation de travaux structurels impliquant la solution de problèmes de stabilité, soumis à permis d'urbanisme avec l'intervention d'un architecte, la modification de volume par la fermeture de la terrasse et l'installation de deux sorties d'évacuations de gaz brûlés en façade arrière ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV 13-4/18 dressé le 05/02/2018 pour la couverture du jardin, la fermeture des terrasses et les sorties d'évacuation de gaz brûlés en façade arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade du logement au 3^e étage et plus précisément :

- Privatiser une partie de la cage d'escalier commune pour l'accès au logement du 3^e étage ;
- Elargir la baie de la façade arrière au 3^e étage ;
- Construire une volée d'escalier supplémentaire vers un entresol ;
- Intégrer la terrasse à intérieur du logement ;



- Modifier les châssis de la façade avant au 3^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

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

Considérant que le projet vise à supprimer une situation infractionnelle et prévoit de revoir les aménagements intérieurs du logement du 3^e étage ;

Considérant qu'en situation de fait, la chambre et un bureau sont situés en façade avant et que le séjour et la salle de bain sont situés en façade arrière ;

Considérant que la demande prévoit d'inverser les espaces de jour et de nuit afin d'offrir plus de quiétude à la chambre et de lui aménager une salle de douche attenante, que ces aménagements sont bienvenus ;

Considérant que l'ancien WC situé à l'origine sur le balcon est déplacé dans la salle de douche, qu'un sas entre le séjour et cette dernière est créé afin de se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que, s'il l'on exclus le palier d'entrée, le séjour projeté déroge à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois faible (26,60m²) et que si on y additionne la surface du palier ouvert sur le séjour, la superficie totale atteint les 28m² requis ;

Considérant que ce même séjour déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son éclairage naturel est insuffisant, que la dérogation découle toutefois de la configuration des baies d'origine et est fortement atténuée par le placement d'un lanterneau au niveau du palier offrant une lumière zénithale bienvenue ;

Considérant que la baie en façade arrière est agrandie afin d'offrir à la chambre un éclairage naturel généreux ;

Considérant que le balcon en façade arrière, à l'origine partiellement couvert, a été intégré au logement, que la partie centrale sans couverture a été recouverte afin de créer un volume compact ;

Considérant que cette modification, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, intervient à distance des murs de clôture mitoyen et n'en nécessite pas de modification, qu'il s'agit de la prolongation d'un volume déjà existant n'impactant pas l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la fermeture de la terrasse tend à uniformiser l'expression de la façade arrière et considérant également l'ancienneté de cette modification volumétrique et l'absence de réaction depuis lors ;

Considérant que la demande prévoit la création d'un palier supplémentaire et sa volée d'accès depuis la cage d'escalier afin de créer un espace de rangement ;

Considérant que la hauteur sous plafond dudit rangement déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'il s'agit d'un local d'entreposage rendant la dérogation acceptable ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement bienvenu des châssis infractionnels du 3^e étage en façade avant en PVC par des menuiseries en bois blanc se rapprochant des caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'il y aurait lieu de veiller à l'épaisseur de la traverse entre l'imposte et les parties ouvrantes et de prévoir un double cadre dans l'imposte afin de reproduire fidèlement lesdites caractéristiques ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière déroge à l'article 62 du Règlement Communal sur les bâtisses en ce que le conduit débouche en façade latérale de l'annexe, que cette situation est porteuse de nuisances pour l'intérieur de l'îlot et qu'il y a lieu de le faire longer la façade arrière et déboucher à 2,20m au-delà de la corniche afin de se conformer audit article ;

Considérant qu'il serait opportun d'isoler la chaudière de la chambre, que la demanderesse précise en séance que c'est son souhait via la création d'un cloisonnement, que la légère réduction de la chambre qui en résulterait, bien qu'en dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, serait très faible et acceptable ;

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 :

- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la conduite d'évacuation de la chaudière ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis en façade avant (bois, teinte blanche, doubles cadres des impostes et épaisseur constante des traverses et montants) ;
- Prévoir un élément de fermeture entre l'espace chaudière et la chambre ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 3, 4 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la fermeture du balcon arrière sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-237** : modifier le nombre, la répartition et les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels et modification du volume et de la façade et construire un abri pour les vélos / het wijzigen van het aantal, de verdeling en de binneninrichtingen van de woningen met structurele werken en wijziging van het volume en van de voorgevel en een fietsoverkapping bouwen

Rue de Suisse 29

Demandeur / Aanvrager : MTIC CONSULTING

N° dossier : PU2019-237 / 13/AFD/1722785

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

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 :

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.8 (WC)

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

Vu le procès-verbal d'infraction PV13-026-10 dressé le 13/04/2010 pour la modification du volume de la toiture ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-81) visant à changer la destination principale de l'immeuble de bureau en logement et aménager une terrasse, que ce permis a été notifié en date du 06/01/2017 ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 1 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée et 1er étage, 1 logement de 2 chambres au 2e étage, 1 logement de 1 chambre au 3e étage, 1 logement de 3 chambres aux 4e et 5e étages ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 11/10/2018, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :



- Au 5ème étage (combles) une salle de douche avec un wc et une kitchenette ont été aménagées, et une porte d'entrée palière a été placée (sans placement de la porte palière du duplex (4ème et 5ème étages). Ces modifications supposent la création d'un logement isolé, ce qui modifie le nombre et la répartition des logements ;
- Les aménagements de l'appartement du 3ème étage n'ont pas été réalisés ;
- La zone de retrait de la terrasse au 3ème étage n'a pas été respectée ;
- La buanderie au 3ème entresol est utilisée comme chambre ;
- La citerne d'eau de pluie n'a pas été maintenue conformément aux plans et impositions des permis délivrés ;
- Le parking en intérieur d'îlot n'a pas été supprimé et aménagé dans sa totalité en jardin conformément aux plans et impositions des permis délivrés
- La hauteur sous plafond des annexes au 2ème étage et au 3ème entresol ne correspond pas à la hauteur renseignée sur les plans des permis délivrés ;
- Au sous-sol, une modification des cloisonnements et une redistribution des locaux ont été réalisées;
- La baie entre la cuisine et la salle à manger au 2ème étage a été élargie ;
- La salle de bain au 2ème étage a été transformée en dressing et une nouvelle salle de bain a été créée dans le volume du séjour.

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre, la répartition et les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels et modification du volume et construire un abri pour les vélos et plus précisément :

- Revoir le nombre et la répartition des logements en supprimant 1 logement et en aménageant :
 - 1 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée et 1^{er} étage
 - 1 logement de 3 chambres aux 2^e et 3^e étages
 - 1 logement de 2 chambres aux 4^e et 5^e étages
- Revoir les aménagements du sous-sol ;
- Placer un escalier intérieur entre le 2^e et le 3^e étage ;
- Agrandir les lucarnes en versant avant et arrière ;
- Agrandir la baie du 3^e étage en façade arrière ;
- Agrandir la baie entre la cuisine et le séjour au 2^e étage ;
- Construire un abri pour 10 vélos dans le fond de la parcelle ;
- Construire un mur dans la zone de cours et jardins séparant la propriété des n°29 et 27 sur 3,78m ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 18/06/2024 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur la demande du syndic de la copropriété que :

- *L'arbre juste devant l'emplacement parkings (10 vélos) soit placé dans le fond du jardin afin de ne pas casser la vue sur le jardin et de couper la lumière pour le lot 1 (rez-de-chaussée)*
- *Déplacer l'emplacement parking sur le terrain appartenant exclusivement au propriétaire du 29 en le plaçant par exemple dans la zone à destination des poubelles*
- *Prévoir que les arbres qui doivent être plantés entre les parcelles du 27 et du 29 respectent dans la mesure du possible la hauteur imposée par l'acte de base alors que le projet prévoit des arbres qui font au minimum 5-6 mètres et qui dès lors supprimeront la lumière du rez et d'une partie du 1^{er} étage dans un premier temps et qui à long terme pourrait couper la lumière à la totalité du 1^{er} étage et du 2^e*
- *Réduire la largeur ou déplacer légèrement le parterre fleuri afin que les meubles de jardin appartenant au lot 1 qui sont aussi utilisés par le lot 2 ne soient pas écrasés dans la partie privative de ce lot. De plus cette parcelle couperait le chemin prévu dans l'acte de base pour la servitude de passage qui permet aux propriétaires des 4 lots de sortir avec leurs vélos par le 28 rue d'Ecosse*
- *Si les propriétaires du 29 le souhaitent, de prolonger le bac en acier corten afin que des plantations puissent être faites sur la parcelle du 27 du moment que la hauteur des plantes ne dépasse pas les 2 mètres*

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

Considérant qu'il est prévu de transformer le local commun de rangement au sous-sol en cave privative destinée à l'un des 3 logements, qu'au vu de la superficie généreuse des 3 caves, la suppression d'un local commun est acceptable ;

Considérant qu'un local poussettes commun est aménagé en lieu et place de l'ancienne citerne, que la citerne est déplacée du côté droit, que ces aménagements ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la buanderie du 2^e entresol a été diminuée à 2,10m, qu'il s'agit toutefois d'un local de rangement accessoire rendant la dérogation acceptable ;



Considérant que la hauteur sous plafond de l'annexe du 2e étage a été réduite à 2,05m au lieu des 2,50m prévus dans le permis de 2016, que la note explicative justifie la dérogation par le fait que lors du chantier il est apparu que la dalle du plafond de la pièce était en béton et ne pouvait être relevée ;

Considérant que le projet prévoit de déplacer la cuisine en conséquence dans la pièce arrière du séjour et que seule une arrière-cuisine est maintenue dans l'annexe ;

Considérant dès lors qu'il s'agit d'un local de réserve, que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité du logement et que la superficie du séjour reste très généreuse sans celle de l'annexe ;

Considérant que la salle de bain a été déplacée vers le séjour, que cette modification permet d'augmenter la superficie de la chambre principale et ne soulève pas d'objection dès lors qu'aucune dérogation n'est induite par ces travaux et que cette pièce ne contenait plus d'éléments de décor intérieur ;

Considérant que les 2 logements des étages supérieurs ont été réunis en 1 seul logement de 3 chambres, que cette modification permet d'offrir des vastes pièces de jour au logement projeté et de rationaliser les cloisonnements ;

Considérant que le séjour prend place au 3e étage, que la partie salle-à-manger en façade avant déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que sa superficie éclairante est insuffisante (16,7m² pour 26,39m² requis), que la dérogation est toutefois compensée par des surfaces très généreuses et par le fait que les cloisons projetées au centre du séjour sont prévues sous la forme de parois vitrées ;

Considérant que l'agrandissement de la baie en façade arrière permet le placement d'un large châssis vitré amenant un éclairage naturel très généreux au sein du séjour ;

Considérant que 2 vastes chambres sont aménagées au 4e étage, qu'il est prévu de rassembler 2 chiens assis en versant avant et arrière en 1 seul afin de palier à la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme de ces 2 pièces de vie ;

Considérant toutefois que cette modification est peu heureuse dès lors qu'elle rompt la symétrie de l'ensemble architectural et augmente la volumétrie en façade arrière déjà densément bâtie suite à l'aménagement des terrasses et à la présence d'une annexe de très grande hauteur ;

Considérant de plus qu'elle entraîne une dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la modification de la toiture du versant arrière ;

Considérant que la dérogation est atténuée par les très vastes superficies des chambres et par des hauteurs sous plafonds relativement généreuses et est dès lors acceptable sans nécessité de modifier la toiture ;

Considérant qu'un escalier tournant est placé de manière centrale afin de distribuer les 4e et 5e étage, qu'il y a lieu de s'assurer que l'échappée du couloir d'accès au séjour au 3e étage soit conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne au dernier étage a été rehaussée par rapport au permis d'urbanisme de 2016, que l'architecte précise en séance qu'il y a une erreur de représentation dans l'élévation, qu'il y a lieu de la corriger ;

Considérant que la demande prévoit également la construction d'un abri pour les vélos au fond de la zone de cours et jardins, que cette construction déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son implantation nécessite de traverser la zone de cours et jardins et qu'il serait préférable de le déplacer dans la zone prévue pour le local poubelles près de l'accès à la rue d'Ecosse ;

Considérant son emprise restreinte (12,50m²), que la prévision d'une toiture végétalisée intensive permettrait d'atténuer l'impact de la construction sur l'intérieur de l'îlot et la gestion de ses eaux pluviales ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des U inversés pour l'accroche des vélos ;

Considérant qu'il y aurait lieu de détailler plus amplement l'aménagement paysager proposé en précisant les arbres à maintenir/planter et les essences projetées en concertation avec le service Espaces Verts de la commune et dans le respect du Code rural (distance de 2m par rapport aux limites mitoyennes) et de prévoir une fosse autour de l'arbre existant contre le n°31 afin de s'assurer de sa survie ;

Considérant également qu'il y a lieu de s'assurer d'y prévoir au moins 50% de pleine terre plantée et qu'un revêtement perméable pour les zones de terrasses serait bienvenu ;

Considérant qu'un mur de clôture mitoyen est érigé depuis la façade arrière de l'immeuble sur une profondeur de 3,78m, que cette construction déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il permet toutefois de créer une certaine intimité entre les deux propriétés et présente une emprise limitée ;



Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, que le projet prévoit de réimplanter une citerne d'eau pluviale pour l'arrosage du jardin, qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de l'utiliser pour les sanitaires des logements ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière du logement inférieur, qu'il y a lieu de veiller à ce que les 3 évacuations soient conformes 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 et sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente, à condition de:

- *Ne pas aménager de local habitable dans l'annexe au 2e étage ;*
- *Ne pas modifier les chiens assis des versants avant et arrière ;*
- *Prévoir une échappée pour le couloir d'accès au séjour au 3e étage conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*
- *Détailler plus amplement l'aménagement paysager proposé en précisant les arbres à maintenir/planter et les essences projetées en concertation avec le service Espaces Verts de la commune et dans le respect du Code rural (distance de 2m par rapport aux limites mitoyennes) et prévoir une fosse autour de l'arbre existant contre le mitoyen du n°31 permettant son développement ;*
- *Prévoir au moins 50% de pleine terre plantée dans la zone de cours et jardins ;*
- *Déplacer le local vélo dans la zone prévue pour les poubelles et y prévoir une toiture végétalisée intensive et des U inversés pour l'accroche des vélos ;*
- *Corriger la représentation de la lucarne du dernier étage en versant arrière ;*
- *Prévoir les évacuations des chaudières conformes à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;*
- *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 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 31/01/2025, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre, la répartition et les aménagements intérieurs des logements avec travaux structurels et modification du volume et de la façade et construire un abri pour les vélos et plus précisément :

- Revoir le nombre et la répartition des logements en supprimant 1 logement et en aménageant :
 - 1 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée et 1^{er} étage
 - 1 logement de 3 chambres aux 2^e et 3^e étages
 - 1 logement de 2 chambres aux 3^e, 4^e et 5^e étages
- Revoir les aménagements du sous-sol ;
- Placer un escalier intérieur entre le 2e et le 3e étage ;
- Placer un escalier intérieur entre le 4e étage et les combles ;
- Agrandir les lucarnes en versant avant ;
- Agrandir la baie du 3e étage en façade arrière ;
- Agrandir la baie entre la cuisine et le séjour au 2e étage ;
- Construire un abri pour 10 vélos dans le fond de la parcelle ;
- Construire un mur dans la zone de cours et jardins séparant la propriété des n°29 et 27 sur 3,78m ;
- Régulariser l'abattage d'un arbre à haute tige ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/08/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les 3 conditions de la commission de concertation précédente concernant la zone de cours et jardins ont été remplies et que :



- l'aménagement paysager a été détaillé en précisant les arbres à maintenir/planter et les essences projetées en concertation avec le service Espaces Verts de la commune et dans le respect du Code rural (distance de 2m par rapport aux limites mitoyennes) ;
- 50% de pleine terre plantée est prévue dans la zone de cours et jardins ;
- le local vélo a été déplacé dans la zone prévue pour les poubelles en y prévoyant une toiture végétalisée ;

Considérant toutefois que la nature de la toiture végétalisée du local vélo n'a pas été précisée et ne semble pas être intensive au vu de son épaisseur en coupe, qu'il y a lieu de se conformer à la condition de la commission de concertation précédente la concernant ;

Considérant que l'objet de la demande inclus également la régularisation de l'abattage d'un arbre à haute tige localisé dans la partie gauche de la parcelle, proche de la façade arrière ;

Considérant que les raisons invoquées pour l'abattage sont :

- sa proximité avec la façade arrière ;
- le fait que sa couronne était imposante et que lors de vents violents, celle-ci venait frapper contre la façade ;
- le fait que l'arbre était également proche du mur mitoyen et menaçait la stabilité de celui-ci ;

Considérant que l'arbre a déjà été abattu, que cette intervention n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable et est regrettable ;

Considérant qu'il est prévu de compenser la perte de l'arbre par la replantation d'un arbre de 1^{ère} grandeur (hêtre pourpre) à une distance de 2m par rapport à la limite de propriété et à une plus grande distance de la façade arrière, que cette mesure de replantation a été réalisée en concertation avec le service Espaces Verts de la commune ;

Considérant que la représentation de la lucarne en versant arrière a été corrigée ;

Considérant que l'annexe du 2^e étage abrite une arrière-cuisine et n'est donc pas un local habitable ;

Considérant que la création d'une lucarne arrière a été supprimée, ainsi que la réunion de 2 des chiens assis en versant avant ;

Considérant cependant que le projet prévoit d'adapter la largeur des 3 chiens assis avant, afin de permettre le passage des meubles, que les châssis adaptés sont alignés aux travées des étages inférieurs et que cette intervention ne porte pas atteinte à la composition de l'ensemble et est acceptable ;

Considérant que les châssis sont prévus en bois de teinte noire conformément aux étages inférieurs, que la représentation des châssis des porte-fenêtres est toutefois erronée en ce qu'ils ne présentent pas d'allège pleine en bois mouluré, que le reportage photo laisse toutefois apercevoir que celles-ci sont bien présentes ;

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, le logement inférieur est inchangé ;

Considérant par contre que la répartition entre les 2 logements supérieurs a été revue de manière à créer deux logements en duplex plutôt qu'un logement indépendant au 2^e étage et un logement sur les 3 derniers étages ;

Considérant que le premier duplex dispose de 3 chambres en façade avant, d'un séjour principal en façade arrière et d'un 2^e espace de séjour secondaire en façade arrière au 3^e étage, que les pièces de vie présentent des superficies très généreuses et sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que les WC des 2^e et 3^e étages dérogent à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucun sas entre ce dernier et le séjour n'est prévu, que le placement d'une porte dans la baie vers le séjour permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que l'escalier du duplex est positionné en lieu et place de la salle de douche du 2^e étage, que celle-ci est déplacée du côté du séjour, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le logement supérieur est de 2 chambres, que son accès se fait via un escalier tournant placé contre le mitoyen de gauche sur le palier du 3^e étage, que sa configuration a été rendue plus confortable par rapport au dernier permis octroyé (PU2016-81) ;

Considérant toutefois que l'escalier et son accès restent étriqués (porte donnant en haut des marches de l'escalier, étroitesse du palier d'accès sous la volée d'escalier), qu'au vu de la qualité du logement il y aurait lieu d'en améliorer l'accès (positionnement de la porte, confort du palier,...) ;



Considérant également que le séjour a été agrandi en lui adjoignant la chambre adjacente en façade arrière, que la superficie qui en résulte est très confortable (39,12m²hors cuisine) ;

Considérant que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation découle toutefois de la configuration des baies d'origine et de la condition de la commission de concertation de ne pas modifier les lucarnes en versant arrière, qu'elle est compensée par la grande superficie du séjour et que la situation est améliorée par rapport au PU2016-81 ;

Considérant qu'un WC est aménagé au niveau de la salle de douche sous combles, que ce dernier présente une hauteur sous plafond insuffisante dérogeant à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'un WC secondaire et que la dérogation est acceptable ;

Considérant que seul 1 conduit d'évacuation de chaudière est représenté en coupe, qu'il y a lieu de s'assurer que tous les conduits respectent 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 une toiture végétalisée intensive pour le local vélos et des U inversés pour l'accroche des vélos ;
- Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC du 2^e et du 3^e étage ;
- Prévoir des allèges pleines en bois mouluré pour les portes fenêtres en façade avant ;
- Prévoir les évacuations des chaudières conformes à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;
- Améliorer l'accès vers le logement supérieur (positionnement de la porte, confort du palier,...)

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 - formulaire de demande d'avis et fiche descriptive du Service d'incendie et d'aide médicale urgente).

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



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-192** : étendre le logement du rez-de-chaussée du bâtiment avant au sous-sol et réaliser des travaux structurels / het uitbreiden van de woning van de begane grond van het voorgebouw naar de kelder en de uitvoering van structurele structurele werken

Rue Bosquet 36

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Timothy Naber
N° dossier : PU2025-192 / 13/XFD/1995836

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.8 (WC)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 6 logements ;

Considérant que la demande vise à étendre le logement du rez-de-chaussée du bâtiment avant au sous-sol et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Régulariser la construction d'une mezzanine dans la chambre avant du logement ;
- Construire un escalier interne et une trémie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;

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

Considérant que la chambre dans laquelle s'implante la mezzanine dispose d'une hauteur sous plafond très généreuse (5,43m) rendant envisageable la création d'une mezzanine ;

Considérant que l'espace de dressing en mezzanine est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et permet à la chambre de bénéficier d'une surface de rangement supplémentaire ;

Considérant que le retrait de 1,12m par rapport aux fenêtres permet de maintenir l'éclairage de la chambre ;

Considérant que la demande sollicite également la création d'un escalier interne au logement vers sa cave privative afin de ne pas devoir y accéder depuis les communs et de pouvoir utiliser cet espace en tant que buanderie/atelier, qu'un local vélo est maintenu accessible depuis les communs ;

Considérant qu'au vu de la superficie relativement importante du séjour, la création d'une trémie vers le sous-sol est acceptable ;

Considérant toutefois qu'au vu des pauvres conditions d'habitabilité du sous-sol (absence d'éclairage naturel), l'aménagement d'une pièce d'atelier n'est pas acceptable, qu'il y a lieu d'y maintenir un local non habitable accessoire au logement (buanderie, rangement) ;



Considérant que l'aménagement intérieur du logement présente une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la salle de bain contenant le WC s'ouvre directement sur l'espace de séjour, que cette configuration est peu heureuse et qu'il y a lieu de retrouver un sas entre les deux pièces ;

Considérant que le dernier permis délivré (PU 2020-149) exigeait le maintien apparent et la préservation des éléments de décor intérieur dans le logement et qu'au vu des photographies fournies à l'appui de la demande cette condition n'a pas été respectée ;

Considérant en effet que les photographies laissent apparaître le placement de faux plafonds au niveau des pièces de séjour du logement ;

Considérant qu'au vu de la valeur patrimoniale qu'ils présentent, les décors intérieurs doivent être maintenus apparents et être préservés ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'il était impossible de les préserver, qu'il y aurait lieu d'apporter une justification en ce sens ;

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, sous réserve de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale à condition de :

- Ne pas prévoir de local habitable dans la pièce du sous-sol ;
- Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le WC du rez-de-chaussée ;
- Maintenir apparents les plafonds moulurés d'origine des deux pièces de séjour (supprimer les faux-plafond) ou fournir une justification de l'impossibilité de les maintenir ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, rapport justifiant l'impossibilité de maintenir les plafonds moulurés d'origine).



Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-119** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial vers du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond tot een woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel
Avenue Henri Jaspar 91

Demandeur / Aanvrager : Madame Sabrina De Greef
N° dossier : PU2025-119 / 13/DER/1983876

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

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 : Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) - ilot formé par rue Hôtel des Monnaies, de la Source, Berckmans, Jourdan, Bosquet, Avenue de la Toison d'Or et Henri Jaspar

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

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 ;

Considérant la situation légale du rez-de-chaussée de l'immeuble :

- Un commerce avec un logement lié au rez-de-chaussée côté Rue de l'Hôtel des Monnaies 7 ;
- Un bureau pour profession libérale côté Avenue Henri Jaspar 91 ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial vers du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Modifier la destination commerciale du rez-de-chaussée en 2 logements ;
- Modifier les aménagements intérieurs :
 - o Aménager un logement 2 chambres côté Rue de l'Hôtel des Monnaies 7 ;
 - o Aménager un studio côté Avenue Henri Jaspar 91 ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier le plancher de la cour ;
- Modifier les menuiseries ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 23/08/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement est envisageable au vu de sa compatibilité avec la zone mixte du PRAS, en application de son article 3.5.1° ;



Considérant que la suppression du commerce à cet endroit est envisageable sur le principe, que ce tronçon de voirie est situé hors liseré de noyau commercial ;

Considérant que le projet propose l'aménagement d'un studio mono-orienté et d'un logement de 2 chambres au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant la situation de la parcelle traversante entre deux voiries très fréquentées, et proche d'une entrée du métro du côté Henri Jaspar et la situation du rez-de-chaussée de plain-pied avec les voiries, que l'aménagement d'un logement indépendant y est peu souhaitable ;

Considérant en effet le peu d'intimité du logement par rapport à la rue risquant d'induire une occultation permanente de la baie, une rupture de l'interaction avec l'espace public et un manque d'éclairage naturel au sein du logement ;

Considérant que le studio et la chambre du 2^e logement présentent de plus déjà une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au vu du gabarit de l'immeuble l'ajout d'un 12^{ème} logement surdensifierait son occupation et empêcherait la création de logements de meilleure qualité en termes de taille, de typologie et de qualité spatiale ;

Considérant que les façades diffèrent des élévations du permis de construction de l'immeuble de 1936, que ce dernier prévoyait une vitrine et un châssis en 4 parties du côté rue de l'Hôtel des Monnaies et deux larges baies pour l'avenue Henri Jaspar mais qu'il apparaît qu'elles ont été construites différemment ;

Considérant que ces modifications semblent anciennes au vu de l'utilisation de pierre de type granit noir et au soubassement en pierre bleue et présentent une intégration harmonieuse dès lors qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de la travée centrale de l'immeuble ;

Considérant que les dimensions des baies au rez-de-chaussée du côté de la rue Hôtel des Monnaies ne sont pas modifiées, que les divisions actuelles ne soulèvent pas d'objection mais que l'utilisation du matériau aluminium appauvrit l'expression de la façade ;

Considérant le dessin simplifié de la porte d'entrée, qu'il y aurait lieu d'y retrouver également une composition s'inspirant de la porte d'origine et constituée de panneaux en bois mouluré ;

Considérant que les châssis de l'avenue Henri Jaspar ont été remplacés par des menuiseries en PVC de ton blanc, sans demande de permis préalable et sans respect des caractéristiques d'origine ;

Considérant que la nouvelle division en 5 parties du châssis ne soulève pas d'objection mais que l'utilisation du matériau aluminium appauvrit à nouveau l'expression de la façade ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que, bien que la suppression du commerce soit envisageable, le projet ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux et qu'une autre destination serait plus opportune (équipement d'intérêt collectif, bureau,...) ;

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



Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-141** : modifier la façade avant et créer une nouvelle baie en façade latérale (permis modificatif du PU2023-153) / het wijzigen van de voorgevel en het creëren een raam opening (wijzigingvergunning van PU2023-153)

Chaussée d'Alseberg 104

Demandeur / Aanvrager : PROJET A - S.R.L. (Monsieur Hourde)

N° dossier : PU2025-141 / 13/AFD/1988850

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

☒ en liseré de noyau commercial

☐ en point de variation de mixité

☒ le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : ancienne boucherie sise chaussée d'Alseberg 108 ;

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 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 communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'hôtel de ville » :

- Article 15 (généralités)
- Article 16 (portes)
- Article 43 (volets)

Considérant que le bien se situe 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 du bien classé « Ancienne Boucherie » sis Chaussée d'Alseberg 108 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : salle de spectacle et ses locaux accessoires au rez-de-chaussée dont un espace de restauration côté rue et 2 logements aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-153) visant à créer une salle de spectacle avec espace de restauration et locaux accessoires en lieu et place d'un parking de 47 emplacements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, que ce permis a été notifié en date du 17/06/2024 ;

Considérant que la présente demande constitue une modification du permis susmentionné et vise à modifier la façade avant et à créer une nouvelle baie en façade latérale ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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 à ce jour ;

Considérant que la création d'une nouvelle baie en façade latérale de l'arrière-bâtiment vise à offrir aux bureaux davantage de lumière ;



Considérant que le demandeur précise dans la note explicative que le châssis sera fixe, sans ouvrant, comme pour les autres châssis de cette façade et conformément à la condition de la commission de concertation du PU2023-153 les concernant ;

Considérant que les modifications de la façade avant consistent au déplacement de la porte d'entrée en retrait de l'alignement des façades de la rue pour permettre à celle-ci de s'ouvrir vers l'extérieur sans empiéter sur l'espace public, ainsi qu'au placement d'un caisson de volet roulant pour limiter les nuisances hors des heures d'ouverture de l'établissement ;

Considérant que la modification du sas d'entrée est nécessaire pour se conformer à l'article 6 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2019 fixant les conditions d'exploitation des salles de spectacles, théâtres, salles de fêtes, etc., ainsi qu'à l'article III.3-12 du Code du bien-être au travail ;

Considérant également que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente sollicite une ouverture de la porte vers l'extérieur ;

Considérant que la composition proposée présente une intégration satisfaisante et ne soulève pas d'objection, que les dérogations aux articles 15 (généralités) et 16 (portes) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » que cette modification induit sont acceptables ;

Considérant que le placement du volet de fermeture est justifié par la volonté d'éviter que l'espace résiduel entre la façade et la porte en recul ne devienne une zone propice aux incivilités en dehors des heures d'ouverture ;

Considérant que le caisson de volet roulant déroge à l'article 43 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » qui préconise que les caissons à volets soient intérieurs ou intégrés harmonieusement dans le plan de la façade ;

Considérant que la nouvelle porte est réduite en hauteur afin de pouvoir s'ouvrir sous le caisson à volet ;

Considérant qu'il y aurait lieu de proposer une solution esthétique afin de rendre invisible le caisson, qu'un élément de traverse plus épais et en bois mouluré sur toute la largeur de la baie permettrait une intégration harmonieuse ;

Considérant que la légère modification de la partie de la vitrine induirait de la sorte une dérogation à l'article 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que celle-ci serait toutefois acceptable au vu des éléments précités ;

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

- Proposer une solution esthétique afin de rendre le caisson à volet invisible (élément de traverse plus épais et en bois mouluré sur toute la largeur de la baie)

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

Les dérogations aux articles 15, 16 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 17.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-126** : modifier le volume et la façade / het wijzigen van het volume en de gevel

Rue Garibaldi 38

Demandeur / Aanvrager : Money spender - S.R.L. (Madame Murs)

N° dossier : PU2025-126 / 13/AFD/1986855

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

- Article 4 (profondeur de la construction)

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

- Article 15 (généralités)
- Article 19 (portes et portes-fenêtres)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol et 1 appartement par étage du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage soit un immeuble de 4 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume et la façade et plus précisément :

- Isoler la façade arrière et les façades de l'annexe par l'extérieur ;
- Modifier les châssis du rez-de-chaussée de la façade avant ;
- Modifier la teinte des autres menuiseries de la façade avant de blanc à vert olive ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière et de l'annexe déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du règlement régional d'urbanisme, que l'impact de cette intervention est toutefois minime et que les bénéfices en confort thermique justifient la dérogation ;



Concernant que les châssis de la façade avant ont actuellement été remplacés sans autorisation par des menuiseries ne respectant pas les caractéristiques d'origine, que la demande prévoit de les remplacer en s'en rapprochant (proportions, la matérialité, divisions), que cette intervention est bienvenue ;

Considérant qu'au vu de la valeur patrimoniale de la façade il y aurait lieu de s'assurer de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des châssis (divisions, proportions, épaisseur constante des montants, profilés moulurés) ;

Considérant que les divisions des châssis du rez-de-chaussée sont modifiées d'un châssis à guillotine vers un double ouvrant, que cette modification, bien que dérogeant aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », permet une ventilation plus aisée des locaux et ne porte pas atteinte à la composition de la façade ;

Considérant que les photos de 1995 laissent apercevoir que les châssis du rez-de-chaussée n'étaient pas cintrés du fait de la présence de caissons à volet, qu'il serait plus esthétique de retrouver des châssis respectant le cintrage des baies ;

Considérant que les éventuels volets devront être invisibles une fois totalement ouverts ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer, pour l'ensemble des châssis, de prévoir des doubles cadres pour les parties fixes ;

Considérant que la teinte de l'ensemble des menuiseries est modifiée de blanc à vert olive, que cette modification induit une dérogation à l'article 15 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » mais présente une intégration acceptable avec la teinte du parement de la façade ;

Considérant que la corniche reprend aussi cette teinte vert olive, que cela permet une cohérence d'ensemble ;

Considérant que le reportage photo laisse apercevoir des sorties de chaudière en façade arrière en dérogation à l'article 62 du règlement communal sur les bâtisses, que cette situation est nuisible à la qualité de l'air de l'intérieur de l'îlot et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

- **Prévoir des châssis cintrés au rez-de-chaussée et s'assurer que les éventuels futurs volets soient invisibles une fois entièrement ouverts ;**
- **Prévoir des doubles cadres pour les parties fixes de l'ensemble des châssis, et reproduire fidèlement leurs caractéristiques d'origine (divisions, proportions, épaisseur constante des montants, profilés moulurés) ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**

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

Les dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 18.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-148** : modifier la façade / het wijzigen van de gevel
Chaussée d'Alseberg 150

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Guillaume GERARD
 N° dossier : PU2025-148 / 13/AFD/1989571

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" :

Article 15 (généralités)

Article 16 (portes)

Article 20 (vitrites)

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" ;

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

Considérant que la demande vise à modifier la façade et plus précisément :

- Déplacer l'imposte de la porte d'entrée au droit de celle-ci ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que deux demandes de permis d'urbanisme référencées PU2020-249 et PU2021-133 portant sur des modifications similaires ont été introduites, que ces demandes sont restées sans suite au stade de l'incomplet ;

Considérant que la vitrine actuelle date de 1956, qu'elle présente d'importants signes d'usure et que l'imposte vitrée de la porte d'entrée s'affaisse au côté droit ;

Considérant de plus que les demandeurs indiquent que le verre se fissure largement, qu'un remplacement de la vitrine est nécessaire ;

Considérant que le remplacement de la vitrine s'accompagne du déplacement de l'imposte de la porte d'entrée afin d'éviter de futures fissures, ainsi que d'une modification de la teinte des menuiseries d'aluminium anodisé ton naturel à bleu foncé ;



Considérant que les modifications prévues, bien que dérogeant aux articles 15, 16 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", impactent peu l'aspect architectural de la bâtisse et ne soulèvent pas d'objection particulière ;

Considérant que les photos laissent apercevoir que le rez-de-chaussée a été utilisé en tant que dentiste, que, la situation légale étant celle d'un commerce de biens meubles, il y a lieu de l'utiliser à ces fins ou d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour tout changement de destination ;

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

La dérogation aux articles 15, 16 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.