



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 16 septembre 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 16 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. De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaeys

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 0.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 1. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-111 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le relief du sol, le volume et la façade, aménager des terrasses / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het terrein reliëf, het volume en de gevel, het plaatsen van een terrassen : Rue de Bosnie 23</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Alexis de Liedkerke</p>
Point 2. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-94 : démolir le hangar en fond de parcelle et le W.-C. suspendu, modifier la destination du sous-sol d'atelier de teinturerie à logement et locaux accessoires à l'immeuble, la destination du rez-de-chaussée d'antenne de quartier à commerce de services, étendre le duplex des 1er et 2ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, aménager quatre terrasses et placer une enseigne / het slopen van de hangaar onderaan de plot en van de hangende W.-C., het wijzigen van de bestemming van de kelder van ververij naar woning en nevenruimten, het wijzigen van het gelijkvloer van wijkantenne naar dienstenhandel, het uitbreiden van het 1e en 2e verdiepingen duplex in de zolders, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume, het aanlagen van vier terrassen en het plaatsen van een uithangbord : Rue Jourdan 195</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Finvest Consulting - S.R.L.</p>
Point 3. 10:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-92 : modifier le volume, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume, van de gevel, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken en het aanleggen van een terras : Rue Berckmans 25</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GBS IMMO SRL - Monsieur Bauchau Grégoire</p>
Point 4. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-124 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume du bâtiment arrière / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume van het achtergebouw : Rue de la Source 35</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Olivier Verstraeten</p>
Point 5. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-120 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le relief du sol, le volume et la façade du logement unifamilial / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het terrein reliëf, het volume en de gevel van de eengezinswoning : Place Louis Morichar 46</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Clémence Braun</p>
Point 6. 13:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-26 : modifier le nombre de logements dans une maison unifamiliale, avec extension arrière (régularisation), travaux structurels et modifications des façades / wijzigen van het aantal woningen in een eengezinswoning, met een uitbouw aan de achterzijde (regularisatie), structurele werkzaamheden en wijzigingen aan de gevels : Rue Alfred Cluysenaar 14</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Sebastien Lievens</p>
Point 7. 13:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2023-194 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et les aménagements de la zone de cours et jardins / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond, van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume, de gevel en van de aanleg van het gebied voor koeren en tuinen : Rue de Roumanie 23</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : TECHNICA - PAOLILLO - S.R.L.</p>
Point 8. 14:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-136 : modifier la destination de l'entresol de caves des logements en bureau et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van de tussenverdieping van kelders van de woningen naar bureau en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Chaussée de Charleroi 212</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jérôme Bodarwé</p>



<p>Point 9. 14:45</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-129 : étendre le logement du 3ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het uitbreiden van het 3e verdieping woning naar de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras : Rue Théodore Verhaegen 87</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Roberto Sanchis Ortola</p>
<p>Point 10. 15:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-145 : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du duplex supérieur (permis modificatif du PU2023-198) / het wijzigen van het volume en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van de bovenste duplex (wijzigingsvergunning van PU2023-198) : Rue de la Victoire 175</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Samira Kassari</p>
<p>Point 11. 15:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-107 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le relief du sol, la façade et aménager une terrasse pour la maison unifamiliale / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het terrein reliëf, de gevel en het aanleggen van een terras voor de eengezinswoning : Avenue Ducpétiaux 42</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Didier Nittélet</p>
<p>Point 12. 16:00</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-83 : modifier le volume, la façade, réaliser des travaux structurels et déplacer le conduit de hotte non domestique / het wijzigen van het volume, van de gevel, het uitvoeren van stabiliteitswerken en het verplaatsen van de leiding van de niet-huishoudelijke afzuigkap : Rue Dejoncker 23</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Nadine Gilmont</p>
<p>Point 13. 16:20</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-123 : placer un équipement technique à l'arrière du 1er étage (compresseur) / het plaatsen van een technische voorziening aan de achterkant van de 1ste verdieping (compressor) : Rue Jourdan 15</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Kamen Louise</p>
<p>Point 14. 16:40</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-185 : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en het volume : Avenue Jean Volders 25</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Pascal Presa</p>
<p>Point 15. 17:00</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-241 (13/GOU_PU/1981103) : aménager les combles en logement, réaliser des travaux structurels, construire 2 lucarnes et aménager une terrasse / het inrichten van een woning in de zolderverdieping, de uitvoering van structurele werken, het bouwen van twee dakkapelen en het aanleggen van een terras : Rue de la Victoire 9A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Graziella Fourez</p>



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 **PU2025-111** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le relief du sol, le volume et la façade, aménager des terrasses / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het terrein reliëf, het volume en de gevel, het plaatsen van een terrassen

Rue de Bosnie 23

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alexis de Liedkerke
 N° dossier : PU2025-111 / 13/AFD/1983772

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 :

2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- ~~en liséré 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'article 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- 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)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art. 8 (local WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de logements réparti comme tel :

- Des caves aux sous-sols ;
- Laverie et cuisines liées au logement du rez-de-chaussée à l'entresol ;
- Un logement au rez-de-chaussée ;
- Un logement au 1^{er} étage ;
- Un logement aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

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



- Modifier les aménagements intérieurs :
- Prolonger le logement du rez-de-chaussée à l'entresol ;
- Aménager des escaliers extérieurs donnant accès au jardin et au sous-sol ;
- Modifier le relief du sol sur un niveau complet ;
- Aménager des escaliers de l'entresol vers le rez-de-chaussée, du rez-de-chaussée vers les caves et vers l'espace sous le hall d'entrée ;
- Aménager des escaliers vers les combles ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Aménager une terrasse au rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse 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, 2 réactions ont été introduites concernant :

- l'opposition à l'aménagement d'une terrasse au 3^e étage en ce qu'elle sera susceptible d'induire des nuisances sonores importante dans l'intérieur de l'îlot ;
- l'opposition au projet de construction en ce qu'il nuira à l'identité du quartier et au patrimoine urbain ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de maintenir la terrasse du 3^e étage, que les plans font apparaître une toiture plate inaccessible ;

Considérant que la demande ne concerne pas un projet de construction mais bien de rénovation et de modification du bâti existant et qu'hormis le remplacement des menuiseries, aucune modification n'est apportée à la façade avant ;

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

Considérant le nombre de logements au sein de l'immeuble reste inchangé, que la demande vise à agrandir deux d'entre eux ;

Considérant que l'accès aux compteurs placés sous la cage d'escalier se fait en passant par un escalier de service, que ceux-ci sont accessibles à l'ensemble des habitants de l'immeuble ;

Considérant que 5 caves sont prévues au sous-sol, que leur appartenance n'est pas précisée, qu'aucun local commun permettant d'entreposer les vélos et poussettes ne semble prévu ;

Considérant que l'ancienne citerne est supprimée et est reconvertie en cave, que les espaces de rangements privatifs sont déjà généreux et que la suppression de la citerne est peu justifiée et est dommageable en termes de gestion des eaux pluviales ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les annexes WC en façade arrière ont été agrandies du rez-de-chaussée au 2^e étage, que cette modification induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'agrandissement des annexes est réalisé sous les toitures des balcons déjà couverts et n'impacte pas les propriétés mitoyennes en terme de volumétrie, mais a une incidence importante sur les pièces de vie dans les pièces adjacentes et induit à chaque étage une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme nuisant à leur habitabilité ;

Considérant que le relief du terrain a été abaissé d'un étage par rapport à la situation de droit, qu'une cour anglaise a été créée au niveau des caves, que cette modification semble toutefois ancienne et n'impacte pas les propriétés mitoyennes ;

Considérant qu'un escalier d'accès vers le jardin a été aménagé depuis l'entresol, que celui-ci déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il s'avance au-delà de la construction voisine la plus profonde, que son positionnement entre des murs mitoyens de grande hauteur permet toutefois de limiter les potentielles nuisances visuelles depuis l'escalier ;

Considérant que le premier logement s'étend de l'entresol au rez-de-chaussée, que l'entrée se fait au droit de la cage d'escalier privatisée au rez-de-chaussée, qu'elle débouche sur un hall dans la pièce annexe avec l'escalier privatisé qui distribue l'entresol ;

Considérant les informations lacunaires quant à l'accès au sous-sol, qu'en l'état il est complexe de comprendre le fonctionnement des escaliers et de vérifier leur échappée et qu'il y a lieu de fournir une coupe supplémentaire afin de s'en assurer ;

Considérant que l'entresol était à l'origine dédié à des pièces secondaires de type laverie et cuisine et dispose de la sorte d'une hauteur sous plafond très faible ne dépassant pas 2,30m ;



Considérant en effet que les plans d'archives indiquent une salle-à-manger et une cuisine en partie avant, qu'il s'agissait toutefois de locaux de service non habitables et que la salle-à-manger principale figure sur les plans de l'étage supérieur que ces pièces de service desservent ;

Considérant que la demande prévoit d'y aménager le séjour du logement inférieur sur les 3 pièces en enfilade, que le séjour déroge dès lors fortement à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que ce déficit est important et porte atteinte à son habitabilité ;

Considérant qu'à cette dérogation s'ajoute une insuffisance en éclairage naturel en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est accentuée par la fermeture du balcon en façade arrière induisant un éclairage en second jour et par l'agrandissement de l'ancienne annexe WC ;

Considérant également que le salon se situe sous le niveau du sol, que sa ventilation n'est possible que par le biais d'une fenêtre de soupirail au niveau de la rue avec les problèmes de nuisances visuelles et olfactives et d'intimité que cela suppose ;

Considérant que ce local aisé d'accès depuis la rue se prêterait mieux à l'aménagement d'un local commun pour les vélos ;

Considérant que la création de pièces de vie ne pourrait être envisagée que dans la pièce arrière et centrale et en modifiant le niveau de la dalle de sol afin de retrouver les 2,50m de hauteur sous plafond requis pour les pièces de vie ;

Considérant que le maintien d'une chambre au rez-de-chaussée dans la pièce avant, le déplacement du séjour dans les 2 autres pièces et l'aménagement de la 2^e chambre à l'arrière de l'entresol avec la salle d'eau dans la pièce centrale permettrait de supprimer plusieurs des dérogations précitées ;

Considérant que la chambre avant au rez-de-chaussée déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois minime et compensée par les qualités spatiales de la chambre ;

Considérant également que les dimensions du local WC proposé à l'entresol dérogent à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'un 2^e WC et que le logement dispose d'un local WC conforme à l'étage supérieur ;

Considérant qu'un logement de 1 chambre prend place au 1^{er} étage, que le séjour se situe en façade arrière et la chambre à l'avant ;

Considérant, comme précité, que l'aménagement d'un espace buanderie/réserve en partie arrière supprime le caractère traversant du séjour et le prive d'un éclairage naturel qualitatif comme en témoigne la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la même situation se répète pour la chambre arrière au 2^e étage ;

Considérant que la chambre avant déroge à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois très faible (13,97m²) et acceptable ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du 1^{er} étage au profit du duplex supérieur de 2 chambres, que les 2 chambres du logement se situent au 2^{ème} étage et que le séjour prend place au 3^{ème} étage sous la forme d'un espace traversant ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un escalier dans la chambre en façade avant au 3^{ème} étage, que cette intervention permet de lui donner accès à une mezzanine ;

Considérant que l'escalier menant à cette mezzanine déroge à certains endroits à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (coupe fournie), qu'il s'agit toutefois de l'accès à un local accessoire de rangement ce qui rend la dérogation acceptable ;

Considérant que le séjour déroge à nouveau à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est cependant faible et ne nuit pas à son habitabilité ;

Considérant que le reportage photographique intérieur laisse apparaître de nombreux décors intérieurs (plafonds moulurés, décors muraux, menuiseries, ...), qu'il y a lieu de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que des faux-plafonds ont été placés dans les pièces avant du rez-de-chaussée et des étages, qu'il y aurait lieu de réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier la présence de plafonds moulurés d'origine et de revoir les aménagements intérieurs en conséquence, le cas échéant ;

Considérant que la façade 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 (division, petits bois, double cadre, profilés, etc), que ces interventions dénaturent l'aspect architectural du bien ;



Considérant que les châssis d'origine étaient encore présents en 2019, comme en témoigne la vue *Google Street View* ;

Considérant également la présence de grilles de ventilation visibles depuis l'espace public en situation existante de fait, que celles-ci ne sont pas représentées sur les plans et qu'il y a lieu de s'assurer de leur suppression ;

Considérant également la présence de sgraffites en façade avant, qu'il y a lieu de veiller à les préserver ;

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 en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des adaptations afin de lever les objections précitées ;

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



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-94** : démolir le hangar en fond de parcelle et le W.-C. suspendu, modifier la destination du sous-sol d'atelier de teinturerie à logement et locaux accessoires à l'immeuble, la destination du rez-de-chaussée d'antenne de quartier à commerce de services, étendre le duplex des 1er et 2ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, aménager quatre terrasses et placer une enseigne / het slopen van de hangaar onderaan de plot en van de hangende W.-C., het wijzigen van de bestemming van de kelder van ververij naar woning en nevenruimten, het wijzigen van het gelijkvloer van wijkantenne naar dienstenhandel, het uitbreiden van het 1e en 2e verdiepingen duplex in de zolders, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume, het aanlagen van vier terrassen en het plaatsen van een uithangbord

Rue Jourdan 195

Demandeur / Aanvrager : Finvest Consulting - S.R.L. (M. Fulci)

N° dossier : PU2025-94 / 13/AFD/1981712

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(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection de l'Eglise Saint-Gilles ;

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. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

- o Art. 4 (profondeur de la construction) ;

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

- o Art. 10 (superficie nette éclairante)

Règlement régional d'urbanisme, Titre VI :

- o Art. 36 §1, 2° (enseigne ou publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade en zone restreinte)
- o Art. 37 §2 (enseigne ou publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte)

Règlement communal sur les bâtisses :

- o Art. 46A (enseignes et publicités)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé Eglise Saint-Gilles sis Parvis de Saint-Gilles, et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;



Considérant la situation légale de l'immeuble : atelier de teinturerie au sous-sol, antenne de quartier au rez-de-chaussée et maison unifamiliale aux étages ;

Considérant que la demande vise à démolir le hangar en fond de parcelle et le W.-C. suspendu, modifier la destination du sous-sol d'atelier de teinturerie à logement et locaux accessoires à l'immeuble, la destination du rez-de-chaussée d'antenne de quartier à commerce de services, étendre le duplex des 1^{er} et 2^{ème} étages dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, aménager quatre terrasses et placer une enseigne et plus précisément :

- Démolir le hangar en fond de parcelle construit en 1902 ;
- Démolir le W.-C. suspendu construit en 1908 ;
- Aménager un studio à l'arrière de l'ancien atelier de teinturerie ;
- Aménager un commerce de services au rez-de-chaussée (régularisation) ;
- Aménager deux chambres et leurs salles de douches privatives dans les combles ;
- Démolir toutes les cheminées ;
- Modifier les murs porteurs ;
- Aménager un nouvel escalier et sa trémie entre le 2^{ème} étage et les combles ;
- Démolir et reconstruire plus bas plancher des combles ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;
- Construire une lucarne en versant avant de la toiture et une seconde en versant postérieur ;
- Aménager une terrasse au rez-de-chaussée à l'arrière pour le commerce de services ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage à l'arrière pour la maison unifamiliale ;
- Aménager un balcon avant et un balcon arrière pour les chambres sous combles ;
- Placer 1 enseigne parallèle à la façade et 2 enseignes perpendiculaires à la façade (régularisation) ;

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 de la Commission royale des monuments et sites ;

Considérant que le rez-de-chaussée était initialement un commerce lié à l'activité de teinturerie du sous-sol, qu'un changement de destination vers une antenne de quartier a été approuvé par le PUF2003-023 visant à placer une enseigne non lumineuse, octroyé en date du 17/03/2003 ;

Considérant que l'aménagement d'un commerce de services (agence immobilière) au rez-de-chaussée à la place de l'équipement d'intérêt collectif (antenne de quartier) est compatible avec les prescriptions du PRAS pour la zone d'habitation, que le changement de destination permet de retrouver une continuité des commerces dans cette rue située en liseré de noyau commercial ;

Considérant que la démolition du hangar en fond de parcelle permet de retrouver une zone de jardin perméable bienvenue ;

Considérant toutefois que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol (catégorie 3), et que le demandeur a fourni une attestation du sol indiquant des restrictions d'usage pour la parcelle (excavations limitées à la dépollution, interdiction de potager, maintien d'une dalle, et réduire l'épaisseur de la couche végétale du jardin), que la création d'une zone de jardin est dès lors compromise ;

Considérant qu'il y aurait lieu de respecter strictement les restriction d'usage concernant la pollution du sol (parcelle : 21013_B_0116_M_007_00 pollution cat 3 parcelles polluées sans risque), de prendre contact avec Bruxelles environnement (soil facilitator soilfacilitator@environnement.brussels) pour disposer des documents du bureau d'étude ayant réalisé la reconnaissance du sol ;

Considérant également que le bien est situé en zone d'aléa inondation (aléa faible à moyen), et qu'aucun dispositif n'est prévu afin de pallier les risques d'inondation, qu'il y a lieu de prendre des mesures en ce sens ;

Considérant que le studio aménagé dans la partie arrière du sous-sol, bien que dérogeant à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, dispose d'un accès au jardin et d'un grand dégagement visuel et présente une superficie de plancher et une hauteur sous plafond généreuses ;

Considérant que les 2 logements de l'immeuble et le commerce disposent d'une cave privative, qu'aucun local commun permettant d'entreposer les vélos et poussettes n'est cependant prévu et qu'il y aurait lieu de revoir la répartition des caves et du studio en ce sens ;

Considérant que la demande prévoit d'aménager une terrasse à l'arrière du commerce au rez-de-chaussée, que celle-ci s'implante à une profondeur plus importante que celle des bâtisses voisines et génère une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la présence d'une terrasse à usage du commerce est de plus susceptible d'induire des nuisances sonores en intérieur d'îlot et qu'il conviendrait donc de la supprimer et d'aménager une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble de la toiture plate ;



Considérant également que la mise en place d'un lanterneau sur cette toiture plate permettrait de supprimer la dérogation pour l'éclairage naturel du studio ;

Considérant que le prolongement de la maison unifamiliale dans les combles est bienvenu sur le principe en ce qu'il permet l'aménagement de 2 chambres supplémentaires ;

Considérant que les deux chambres sous combles sont conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que cela n'est possible qu'au prix de très importantes modifications de volume ;

Considérant en effet que leur aménagement nécessite la construction de 2 lucarnes conséquentes, que la lucarne en versant avant impacte l'architecture de la bâtisse en proposant une hauteur de baie très importante qui rompt la dégressivité de la hauteur des étages ;

Considérant de plus que la lucarne ne s'insère pas harmonieusement dans la composition de la façade (pas d'alignement ou de centrage sur les baies des étages inférieurs) ;

Considérant la situation de la parcelle très proche d'un angle, que la construction d'une lucarne d'une telle ampleur en versant arrière induit des vues problématiques vers l'intérieur de l'îlot et les façades de la rue de Moscou, qu'il en va de même pour la terrasse attenante à la lucarne ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir le programme à la baisse en n'aménageant qu'une seule chambre et sa salle de bain sous combles et en supprimant les terrasses (une terrasse au sein du volume de la toiture pourrait être envisagée) et les lucarnes en conséquence ;

Considérant que le séjour du 1^{er} étage et la chambre avant au 2^e étage sont en déficience d'éclairage naturel et dérogent de la sorte à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois compensée par l'agrandissement de la baie arrière au maximum pour le séjour et par une superficie très généreuse pour la chambre et le séjour ;

Considérant que le plancher des combles est descendu afin d'augmenter l'espace sous combles, que la hauteur sous plafond des 2 chambres au 2^e étage est de la sorte diminuée à 2,50m, qu'il y aura lieu de s'assurer de maintenir cette hauteur au minimum ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une très grande terrasse sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée, attenante au séjour du logement ;

Considérant que celle-ci déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que la présence d'un mur mitoyen de très grande hauteur à droite rend l'aménagement d'un espace extérieur envisageable ;

Considérant que la diminution de l'emprise de la terrasse en prévoyant un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche et de 2m par rapport à la façade arrière de l'annexe permettrait de diminuer son impact et la dérogation précitée ;

Considérant qu'il y aurait lieu de matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de recul ;

Considérant que l'isolation des façades arrière par l'extérieur déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que la dérogation est minime et permet d'augmenter la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant aussi que la façade avant a été modifiée, à savoir la mise en peinture ton bleu foncé des châssis et de la corniche, et la modification de la vitrine avec la création d'une entrée séparée pour le commerce et le logement ;

Considérant que la teinte des châssis et de la corniche présente une intégration acceptable avec la matérialité de la façade ;

Considérant que la nouvelle vitrine permet de séparer le logement du commerce, ce qui est bienvenu, que la vitrine présente une intégration harmonieuse avec le reste de la façade ;

Considérant que l'enseigne parallèle à la façade déroge à l'article 36, §1, 2^o du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 46 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle se développe sur plus des deux tiers de la façade et ne respecte pas le retrait d'un mètre par rapport aux limites mitoyennes, mais que celle-ci s'implante sur au panneau en bois prévu à cet effet dès l'origine de l'immeuble et s'intègre de façon satisfaisante ;

Considérant que les enseignes perpendiculaires à la façade sont placées très proches des limites mitoyennes et dérogent à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses, que l'enseigne de type bannière déroge également à l'article 37, §2 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme par sa hauteur et sa superficie, et qu'il convient donc de les supprimer ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/09/2025 justifié par le fait que les quadruplexes ne sont pas autorisés, qu'il y a dès lors lieu de déplacer la porte d'entrée du logement supérieur en conséquence ;



Considérant en conclusion de ce qui précède que bien que le projet propose des améliorations de la parcelle (aménagement d'un logement, amélioration des aménagements du logement supérieur, désenclavement de la parcelle, aménagement d'espaces extérieurs qualitatifs, nette amélioration des performances énergétiques de l'immeuble,...), il demande des adaptations afin de répondre aux remarques précitées et à l'avis 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 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-92** : modifier le volume, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume, van de gevel, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken en het aanleggen van een terras

Rue Berckmans 25

Demandeur / Aanvrager : GBS IMMO SRL - Monsieur Bauchau Grégoire
N° dossier : PU2025-92 / 13/AFD/1980709

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(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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 et en zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée, 1 logement du 1^{er} au 2^e étage, 1 logement sous les combles et caves au sous-sol pour le bâtiment avant et remise pour le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme PU2021-38 et PU2022-243 visant à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume avec travaux structurels et la façade avant pour le PU2021-38 et à modifier la destination du bâtiment arrière de remise à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs, le volume et la façade et aménager une terrasse pour le PU2022-243 ;

Considérant qu'en l'absence de documents déposés par suite de la décision du demandeur d'introduire un projet modifié en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le PU2021-38 a été déclaré caduc le 13/01/2022 ;

Considérant le classement sans suite du PU2022-243 en raison de la décision du demandeur de retirer sa demande de permis d'urbanisme à la suite de l'avis favorable sous conditions de la commission de concertation du 14/05/2024 ;



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

- rehausser la toiture ;
- construire une lucarne en versant arrière ;
- modifier la vitrine du commerce ;
- régulariser la suppression du balcon en pierre bleue au premier étage ;
- régulariser le placement du garde-corps au premier étage ;
- régulariser la mise en peinture des éléments en pierre bleue des étages ;
- modifier les cloisonnements au sous-sol et aux étages ;
- ouvrir une trémie d'escalier ;
- remplacer un plancher pour aménager une soupente ;
- agrandir des baies et remplacer des éléments porteurs ;

Considérant que plusieurs actes réalisés sans qu'un permis y afférent n'ait été sollicité et obtenu (modification de la destination du bâtiment arrière de remise à logement, couverture de la cour, prolongement du plancher du rez-de-chaussée pour combler les vides devant les anciennes vitrines) ne font explicitement pas partie de l'objet de la présente demande et doivent être régularisés par ailleurs sous peine de procès-verbal ;

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 04/08/2025 (favorable) ;

Considérant qu'en versant avant, le profil de toiture projeté déroge à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'il ne présente pas la même inclinaison que celui du n°27 de la rue, que toutefois la différence de hauteur est faible et permet d'aménager un séjour et une cuisine bénéficiant d'une hauteur sous plafond et de surfaces éclairantes généreuses, ce qui rend la dérogation acceptable ;

Considérant toutefois que la hauteur des baies des 3 chiens assis projetés est presque similaire à celle des étages inférieurs, qu'il y aurait lieu de réduire leur hauteur afin de retrouver la dégressivité de la composition de la façade ;

Considérant que le nouveau profil de toiture déroge également à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sur une partie du versant arrière (notamment en raison de la profondeur de la bâtisse existante), que ce dépassement local du profil autorisé est relativement réduit et permet l'aménagement d'une chambre disposant d'une hauteur sous plafond de 250cm sur toute sa superficie, ce qui rend la dérogation acceptable ;

Considérant que la terrasse aménagée au même endroit déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais qu'elle est placée en retrait du plan de la façade arrière, que sa largeur est réduite de sorte à ne pas créer de vues préjudiciables sur les parcelles voisines et qu'elle permet de doter le logement supérieur d'un espace de séjour extérieur bienvenu, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les travaux structurels prévus sous les combles rehaussés (agrandir une baie, remplacer un mur porteur par une poutre, reconstruire un plancher et aménager une soupente) sont justifiés en ce qu'ils permettent de rendre le logement supérieur plus spacieux et d'améliorer sa distribution et son éclairage naturel ;

Considérant que le logement inférieur (du 1^{er} au 2^e étage) est conforme aux normes d'habitabilité des logements, que les travaux structurels projetés permettent également d'en améliorer la distribution et l'éclairage naturel ;

Considérant que les corps et manteaux de cheminée des pièces avant sont conservés en situation projetée, ce qui est bienvenu, mais qu'ils sont supprimés dans les pièces arrière et que le reportage photographique ne permet pas de juger de la qualité des décors que ces derniers pourraient présenter ;

Considérant que la présence de faux-plafonds dans les pièces des étages ne permet pas d'attester de la présence ou non de moulures au plafond remarquables qu'il y aurait lieu de préserver et de rendre visibles ;

Considérant qu'au sous-sol, le projet prévoit une petite cave pour chaque logement du bâtiment avant ainsi qu'un local commun pour trois vélos, qu'en plus du local situé en-dessous du bâtiment arrière, une petite cave supplémentaire semble réservée au logement infractionnel du bâtiment arrière et que le reste des locaux (ne servant pas de dégagement) est alloué au commerce ;

Considérant que le local pour les vélos est de taille très restreinte pour 3 logements et un commerce, qu'il y aurait lieu de proposer un local de taille plus généreuse ;

Considérant également que la pièce située à l'arrière du rez-de-chaussée (dans le prolongement de l'escalier vers les logements) et dont l'utilisation légale est celle de « refuge » et de couloir pourrait constituer un local plus commode pour le rangement des vélos et des poussettes ;



Considérant également qu'il serait opportun de végétaliser les toitures plates des annexes dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme concernant le bâtiment arrière ;

Considérant que la vitrine projetée s'accorde harmonieusement à la façade et au reste des menuiseries dont les divisions et les profils respectent les caractéristiques d'origine de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu de représenter les doubles cadres des impostes des fenêtres du 2^e étage et des lucarnes (conformément à ce qui est renseigné en légende) ;

Considérant que la mise en peinture des seuils de fenêtres et des bandeaux ainsi que la disparition du balcon en pierre bleue et le placement d'un garde-corps en travers de la baie sont regrettables, que la date précise de ces actes postérieurs à l'année 1999 n'est pas attestée ;

Considérant qu'en raison de l'inscription du bien à l'inventaire du patrimoine architectural, il y a lieu de rétablir le balcon et le garde-corps en ferronnerie d'origine ainsi que l'aspect naturel des seuils de fenêtre et des bandeaux en pierre bleue, tels que les représente la photographie dudit inventaire ;

Considérant que le placement d'une citerne d'eau de pluie est bienvenu au sein de cette parcelle entièrement imperméabilisée depuis les années 1870 ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un revêtement d'albédo élevé (teinte claire) pour le revêtement supérieur de la lucarne en versant arrière pour contribuer à la réduction du phénomène des îlots de chaleur ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à partiellement régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement, qu'il y a donc lieu de réaliser le permis dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) d'une part et de mettre immédiatement fin aux infractions en matière d'urbanisme restantes (modification de la destination du bâtiment arrière de remise à logement, couverture de la cour, prolongement du plancher du rez-de-chaussée pour combler les vides devant les anciennes vitrines) d'autre part ;

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

- **réduire la hauteur des 3 chiens assis en versant avant afin de retrouver une dégressivité des baies par rapport à l'étage inférieur ;**
- **réaliser des sondages au travers des faux-plafonds des pièces aux étages et fournir un reportage photographique permettant de juger de la présence de décors remarquables (moultures au plafond, manteaux de cheminée dans les pièces arrière...)** ;
- **proposer un local commun pour les vélos de taille plus généreuse pour l'immeuble ;**
- **reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine pour les châssis des étages de la façade avant (doubles cadres des impostes des fenêtres du 2^e étage et des lucarnes,..)** ;
- **rétablir un balcon et son garde-corps en ferronnerie au premier étage en s'inspirant du balcon d'origine ;**
- **décaper les seuils de fenêtre et les bandeaux en pierre bleue en façade avant ;**
- **prévoir un revêtement d'albédo élevé (teinte claire) pour le revêtement supérieur de la lucarne en versant arrière ;**
- **réaliser le permis dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) d'une part et mettre immédiatement fin aux infractions en matière d'urbanisme restantes (modification de la destination du bâtiment arrière de remise à logement, couverture de la cour, prolongement du plancher du rez-de-chaussée pour combler les vides devant les anciennes vitrines) d'autre part ;**

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

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-124** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume du bâtiment arrière / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume van het achtergebouw

Rue de la Source 35

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Olivier Verstraeten

N° dossier : PU2025-124 / 13/AFD/1985816

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(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.6 (toiture - lucarnes)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble avant avec 3 logements et immeuble arrière avec un logement ;

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

- Modifier les baies en façade avant du bâtiment arrière ;
- Ouvrir une baie au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- Démolir l'abri de jardin attenant au bâtiment arrière et reconstruire une annexe ;
- Construire une lucarne au versant avant de la toiture du bâtiment arrière ;

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 22/07/2025 affirmant que la demande est dispensée de leur avis ;

Considérant que la démolition de l'abri de jardin et la reconstruction d'une annexe vise à y aménager un local WC pour les invités, un espace de buanderie et un local pour les vélos ;



Considérant que ce volume permet de servir d'espace tampon afin de ne pas entrer directement dans le séjour du logement et d'en améliorer le confort thermique, que l'aménagement d'un WC permet de ne pas faire monter deux étages aux invités afin de se rendre aux sanitaires de la salle de bain de la chambre ;

Considérant également l'exiguïté des locaux de vie existants et l'absence de cave pour le logement, que l'ajout de locaux de rangement est bienvenu ;

Considérant que la reconstruction du volume induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'emprise de l'ancien abri est toutefois diminuée et que des compensations sont proposées ;

Considérant en effet qu'une grande partie de la dalle de la cour est démolie afin d'y retrouver de la pleine terre, que la citerne de récupération des eaux pluviales est réhabilitée afin de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant que le volume projeté nécessite une rehausse du mur de clôture mitoyen de 60cm afin d'obtenir la hauteur sous plafond de 2,20m requise pour des locaux non habitables, que cette intervention a toutefois fait l'objet d'un accord avec les propriétaires de la parcelle mitoyenne ;

Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est prévue sur l'annexe reconstruite, que l'aménagement d'une toiture semi-intensive permettrait une plus nette amélioration des qualités végétales et esthétiques et de gestion des eaux la parcelle, qu'un décaissement légèrement plus important de la dalle de sol déjà rabaissée permettrait la mise en œuvre d'une couche plus épaisse de terre sur la toiture ;

Considérant que ces améliorations significatives de l'intérieur de l'îlot permettent de compenser les dérogations liées à la construction de l'annexe ;

Considérant que les modifications aux baies de la façade avant du bâtiment arrière ne soulèvent pas d'objection car elles améliorent l'habitabilité du logement ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une lucarne au versant avant du bâtiment arrière, que cette nouvelle construction déroge à l'article 6 du titre I en ce qu'elle dépasse de plus de 2m le profil de toiture autorisé ;

Considérant toutefois que l'orientation de la parcelle et la position de la lucarne au centre de la toiture permettent de limiter son impact, que sa création permet l'amélioration de l'habitabilité de la seule chambre à coucher du logement, actuellement très restreinte, par la rehausse d'une partie de la hauteur sous plafond à 2,50m ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de maintenir au minimum une hauteur de 2,50m sous la lucarne afin d'être conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

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 :

- **Maintenir une hauteur sous plafond de 2,50m sous la lucarne projetée ;**
- **Réaliser l'aménagement de la cour en proposant la perméabilisation de celle-ci telle que représentée sur les plans ;**
- **Réhabiliter la citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires ;**
- **Augmenter le décaissement de dalle de sol de l'annexe projetée afin d'aménager une toiture végétalisée semi-intensive sans augmenter la rehausse mitoyenne ;**
- **Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**

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

Les dérogations à aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour l'annexe au rez-de-chaussée sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-120** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le relief du sol, le volume et la façade du logement unifamilial / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het terrein reliëf, het volume en de gevel van de eengezinswoning

Place Louis Morichar 46

Demandeur / Aanvrager : Madame Clémence Braun

N° dossier : PU2025-120 / 13/AFD/1983862

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(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" approuvé en date du 04/07/1996

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

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)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville"

art. 15 (généralités)

art. 16 (portes)

art. 19 (fenêtres et portes fenêtres)

art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

art. 25 (balcons et barres d'appui)

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

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

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



Vu le procès-verbal d'infraction PV13-34/25 dressé le 01/09/2025 pour la modification des aménagements intérieurs avec travaux structurels, du relief du sol, du volume et de la façade ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le relief du sol, le volume et la façade du logement unifamilial et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Agrandir la cour anglaise au sous-sol ;
- Modifier le relief du sol pour créer une terrasse ;
- Modifier l'annexe arrière en rehaussant la toiture ;
- Aménager des escaliers vers les combles, vers le sous-sol et vers le jardin depuis le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les menuiseries et le garde-corps au rez-de-chaussée de la façade avant ;

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

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

- L'aménagement de la terrasse au bel étage, les vues que celle-ci induira vers la propriété mitoyenne et la demande que le mur mitoyen soit rehaussé afin d'éviter lesdites vues ;
- La cuisine aménagée au 3^e étage et le fait qu'il s'agit d'une maison unifamiliale et que dès lors cet équipement n'est pas nécessaire dès lors qu'il pourra induire des nuisances sonores pour la chambre adjacente dans la propriété mitoyenne ;
- La crainte que le 3^e étage soit utilisé en tant qu'Airbnb ;
- La demande que les conduits de cheminée soient isolés ;
- Les excavations réalisées sans permis d'urbanisme au sous-sol ;

Considérant qu'en situation de fait la maison a été divisée en 3 logements, que la demande prévoit de revenir au caractère unifamilial de la situation de droit ;

Considérant que l'escalier menant au jardin depuis le rez-de-chaussée induit une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que celui-ci présente toutefois peu d'impact sur les propriétés voisines, sa visibilité étant limitée par des murs de clôture existants d'une hauteur supérieure à 1,90m, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au bel étage est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que sa surface est réduite et limitée à l'emprise de l'étage inférieur, que celle-ci s'adosse à un mur mitoyen de grande hauteur du côté gauche ;

Considérant toutefois qu'une zone de balcon d'une profondeur de 56cm est maintenue vers le mitoyen de droite, que celui-ci ne bénéficie pas d'une hauteur suffisante pour éviter les vues vers la propriété voisine et qu'une rehausse est peu justifiée pour une zone de passage si étroite et peu praticable, qu'un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne serait plus opportun ;

Considérant que les modifications structurelles du rez-de-chaussée permettent une ouverture plus ample du séjour sur la salle à manger et un agrandissement de la largeur de la pièce centrale tout en maintenant les éléments de décor intérieur, que ces nouveaux aménagements permettent un usage plus fonctionnel de ces pièces de vie et une amélioration de l'éclairage de la pièce centrale ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la cuisine située dans l'annexe d'origine est relativement faible par rapport au séjour (2,56m), que le projet prévoit dès lors de revoir les niveaux des paliers de l'annexe en augmentant la hauteur sous plafond de la cuisine, que cette modification améliore l'habitabilité de ces dernières et que le niveau fini de l'annexe est inchangé ;

Considérant qu'un bureau est aménagé dans la pièce arrière du sous-sol, que la création de cet espace nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier droit est placé dans la pièce arrière ;

Considérant que la profondeur de la cour basse a été augmentée, que ces travaux ont été réalisés sans autorisation préalable et ont fait l'objet du procès-verbal d'infraction PV13-34/25 ;

Considérant que l'augmentation de la profondeur de la cour permet au bureau de bénéficier d'un dégagement visuel suffisant et d'un éclairage naturel qualitatif, que l'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée se fait de l'autre côté, n'enclavant pas l'espace de la cour ;

Considérant que cet espace est conforme aux normes d'habitabilité excepté sa hauteur sous plafond qui déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,48m), qu'au vu du fait que les travaux sont en cours de réalisation, il y a lieu de s'y conformer ;



Considérant que le 1^{er} étage est consacré entièrement à une suite parentale avec dressing et salle de bain et qu'une nouvelle salle de bain est aménagées au 2^{ème} étage ;

Considérant que la chambre principale au 1^{er} étage 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 (3,22m) et une superficie généreuse avec un dressing spacieux (32,55m²), que la baie en façade arrière se développe déjà sur toute la largeur de la façade et la baie en façade avant est limitée à sa configuration d'origine ;

Considérant que les deux chambres secondaires aménagées au 2^{ème} étage présentent également une dérogation audit article, que la dérogation est une nouvelle fois compensée par des surfaces généreuses pour chaque chambre (18,62m² et 15,41m²) et une hauteur sous plafond confortable (3,12m) ;

Considérant que la note explicative fournie précise que, bien que le 3^{ème} étage dispose d'une kitchenette, qu'il ne s'agit pas d'un studio pour des locations temporaires, que cet étage est destiné à accueillir des membres de la famille occasionnellement, qu'il y aura toutefois lieu de s'assurer du maintien du caractère unifamilial de l'immeuble et de ne pas y prévoir de logement indépendant ;

Considérant que la kitchenette n'est pas prévue contre le mur mitoyen comme le mentionne la réaction lors de l'enquête publique mais bien contre la cage d'escalier ;

Considérant que les 3 chambres du 3^{ème} étage et la salle de bain sous combles présentent une dérogation importante à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la chambre 6 présente de plus une dérogation à l'article 3 (superficie) dudit titre et la chambre à l'article 10 dudit titre, qu'il y aurait lieu de supprimer le plancher du grenier et de revoir les aménagements du 3^{ème} étage afin de retrouver des chambres globalement conformes ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître que des décors intérieurs à haute valeur patrimoniale sont encore présents au rez-de-chaussée et aux étages (décors muraux, pilastres, portes intérieures, plafonds moulurés, corps des cheminées), qu'il y a lieu de les conserver et de les maintenir apparents ;

Considérant que la végétalisation de la toiture de ladite annexe permet une amélioration des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle, qu'il y aurait lieu de la prévoir extensive ;

Considérant la présence d'un arbre à haute tige dans le fond de la parcelle, qu'il y aura lieu de lui offrir l'entretien nécessaire afin de garantir sa préservation ;

Considérant qu'au vu de la profondeur très généreuse du jardin, il serait bienvenu de prévoir la plantation d'autres arbres à haute tige, dans le respect du Code Rural (distance de 2m par rapport aux limites mitoyennes) ;

Considérant la représentation de deux citernes de récupération d'eau pluviale sur les plans, qu'au vu de la situation du bien situé dans une zone d'aléa d'inondation faible, il serait bienvenu de les utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant que les menuiseries du 2^{ème} étage ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable sans respect des caractéristiques d'origine, qu'il est prévu de remplacer l'ensemble des menuiseries par des châssis en bois de teinte gris anthracite ;

Considérant la modification de la teinte, bien qu'induisant une dérogation aux articles 15, 16 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », présente une intégration acceptable ;

Considérant toutefois qu'au vu de la qualité des châssis d'origine encore en place, il y aurait lieu de soit les maintenir et d'y placer un double vitrage, soit de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine, y compris pour les moulurages des profilés, surtout pour le châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y aurait également lieu de retrouver un garde-corps conforme aux caractéristiques d'origine au rez-de-chaussée afin de se conformer à l'article 25 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et de retrouver la composition de la façade ;

Considérant que les fenêtre de toiture placées en versant avant dérogent à l'article 22 du même règlement et sont fortement visibles depuis l'espace public, que la dérogation porte atteinte à la composition générale de l'ensemble ;



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

- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la hauteur sous plafond du bureau au sous-sol ;**
- **Réduire l'emprise du balcon du bel étage à une distance de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite, et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;**
- **Maintenir le caractère unifamilial de l'immeuble (pas de logement indépendant ou d'unité locative de courte durée dans les combles et grenier) ;**
- **Prévoir un garde-corps conforme aux caractéristiques d'origine pour la baie du rez-de-chaussée en façade avant ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant ou maintenir les châssis existants et doubler le vitrage si nécessaire (double cadre dans les impostes, profilés moulurés, moulurage du châssis du rez-de-chaussée, ...) ;**
- **Conserver et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décor intérieur présents au rez-de-chaussée et aux étages (décors muraux, corps des cheminées, plafonds moulurés, menuiseries intérieurs, éléments structurels, ...) ;**
- **Se conformer à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour les fenêtres de toit ;**
- **Utiliser les citernes de récupération des eaux pluviales à des fins sanitaires ;**
- **Supprimer le plancher de la pièce sous combles afin de se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les deux chambres au 3^{ème} étage et revoir les aménagements dudit étage afin de les rendre globalement conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'annexe arrière droite ;**

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).

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-26** : modifier le nombre de logements dans une maison unifamiliale, avec extension arrière (régularisation), travaux structurels et modifications des façades / wijzigen van het aantal woningen in een eengezinswoning, met een uitbouw aan de achterzijde (regularisatie), structurele werkzaamheden en wijzigingen aan de gevels

Rue Alfred Cluysenaar 14

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Sebastien Lievens
 N° dossier : PU2025-26 / 13/AFD/1971667

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(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : - Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Application de l'art. 126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
 Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
 Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire).

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

- Art.4 (profondeur de la construction)
- Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
- Art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

- Art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- Art.8 du titre II du RRU (WC)
- Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses :

- Art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

- 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 (ZICHEE) 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 légal ;

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

Considérant que la présente demande vise à diviser une maison unifamiliale en plusieurs logements, avec extension arrière (régularisation), travaux structurels et modifications des façades et plus précisément :

- Créer un logement de 1 chambre en duplex rez-de-chaussée / sous-sol avec aménagement d'un escalier et d'une extension arrière ;
- Aménager deux logements de 1 chambre (l'un au 1^{er} étage, et l'autre au 2^e étage), avec des cloisonnements supplémentaires ;
- Créer un 4^e logement de 1 chambre en duplex dans les combles avec aménagement d'un escalier, ouverture d'une baie et placement de trois fenêtres de toit coté avant ;
- Modifier le relief du sol ;
- Modifier les châssis en façade avant ;
- Peindre les briques du soubassement en ton gris ;

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 04/08/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise à régulariser différentes modifications réalisées, selon la note explicative, depuis les années 1980 (modification de volume en façade arrière et division de la maison en plusieurs logements) ;

Considérant que la lettre adressée au SPF Finances en 1981, de même que l'historique des compteurs de 1996 fournis par Sibelga sont des informations, mais ne permettent pas de prouver la division de la maison unifamiliale ;

Considérant néanmoins que la redevance annuelle d'abonnement de l'IBDE pour la consommation d'eau relevée entre 1996 et 1997 permet d'établir l'existence de 4 logements ;

Considérant qu'en situation de fait, 5 logements sont aménagés au sein de l'immeuble ;

Considérant que le demandeur souhaite régulariser les 3 unités situées aux étages, et complète cette demande par la régularisation accompagnée de modifications de l'unité située au sous-sol / rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que le projet propose 4 logements de 1 chambre, ce qui ne permet pas de s'accorder à la volonté communale et régionale, qui préconise la création de logements de plusieurs chambres et une diversité de types de logements ;

Considérant également que ces logements sont de petites dimensions, la maison comptabilisant (sous-sol compris) 270m², superficie favorable pour la création de 2 logements au maximum ;

Considérant aussi que les ¾ des logements présentent plusieurs dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme, dont des dérogations aux normes d'éclairage déjà en vigueur à l'époque de la division en plusieurs logements (art.19 du RGB) ;

Considérant de façon plus détaillée, que les logements du 1^{er} étage et du 2^e étage présentent de fortes dérogations à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme au niveau de la chambre et de la cuisine (10,10m² et 5,16m²) ;

Considérant que dans ces logements, une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme apparaît également au niveau de la chambre, et une dérogation à l'article 8 de ce même titre engendre un contact direct entre le wc et la cuisine ;

Considérant que le logement supérieur en duplex dans les combles montre également une très forte dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme au niveau du séjour/salle à manger/cuisine (14,91m²) et des dérogations à l'article 10 de ce même titre pour ces espaces et également pour la chambre ;

Considérant également que d'après la photo de la nouvelle cage d'escalier vers le grenier, une dérogation ponctuelle à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme semble apparaître ;

Considérant de plus que le cloisonnement d'une partie de la cage d'escalier au profit du logement inférieur en duplex (accès de la salle à manger vers la cuisine au rez-de-chaussée), engendre a priori aussi une très légère dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (+/-2m17 mesuré en coupe) ;

Considérant que les photos intérieures montrent de manière générale un maintien des cheminées et des moulures, mais la suppression d'une porte de belle facture située au rez-de-chaussée (également entre la salle à manger et la cuisine) ;



Considérant que pour ce même logement inférieur, l'extension réalisée dans la cour déroge de manière non négligeable aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, dérogation d'extension déjà présente anciennement, selon les articles 73 du Règlement communal des bâtisses de 1890 et 53 du Règlement communal sur les bâtisses de 1906 qui imposaient une cour d'au moins 1/5^e de la superficie du terrain sur lequel s'élève la construction, situation dès lors toujours infractionnelle ;

Considérant que cette extension est liée à la transformation de la laverie/cave en salle de bains et buanderie pour le logement inférieur, et à la volonté d'obtenir un accès direct vers ces espaces depuis la chambre (anciennement cuisine/caves) ;

Considérant toutefois que la privatisation de l'espace derrière la volée d'escalier permettrait d'accéder à ces espaces depuis la chambre sans construire un volume dans la cour ;

Considérant également que l'espace de cour et jardin déroge à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, en ce que moins de 50% de cette zone (bien orientée mais entourée de hauts murs) est en pleine terre et plantée ;

Considérant qu'une modification du relief du sol a été réalisée afin d'aligner le niveau des cours au niveau le plus bas, ne favorisant pas l'accès à l'ensoleillement, les murs mitoyens étant très élevés ;

Considérant que les logements inférieurs disposent d'un petit rangement en cave ou aux entresols, et le dernier logement situé dans les combles dispose d'un grenier accessible via le nouvel escalier mais où la hauteur maximale s'élève à 2m10 ;

Considérant qu'un espace vélos, de même qu'un local poubelles et un local compteurs accessible 24h/24 par tous les utilisateurs des logements, sont prévus dans les sous-sols ;

Considérant que les nouveaux châssis en bois déjà placés en façade avant, sont en dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" (RCUZ), en ce que le cintrage et le double cadre au niveau des impostes sont absents, dénaturant (principalement au bel étage), les qualités patrimoniales de la façade ;

Considérant qu'actuellement, un volet déroulant en PVC sur la baie des sous-sols est présent, mais ne figure pas dans la demande de permis d'urbanisme, ce qui souligne la disparition de cet élément contradictoire à l'esprit du RCUZ ;

Considérant que l'imposte d'origine de la porte a été conservée mais considérant que la porte en bois d'origine, même si elle ne figure pas dans les plans d'archives de 1908, peut se retrouver dans la porte voisine de gauche (immeuble similaire n°12), et donc présenter deux parties vitrées avec ferronnerie, au-dessus d'un panneau bas mouluré ;

Considérant que les briques situées entre le soubassement en pierre bleue et le seuil continu en pierre bleue du bel étage ont été peintes en gris afin de donner une continuité de couleur sur l'ensemble du soubassement, mais considérant qu'un manque d'homogénéité et un contraste apparaissent dès lors avec le reste de la façade ;

Considérant que 3 fenêtres de toiture (destinées au logement dans les combles) ont été rajoutées, mais en les plaçant de manière dérogatoire par rapport à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" (RCUZ) ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, en ce que les évacuations des chaudières pour tous les logements peuvent être porteuses de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant en conclusion, que les infractions et le projet ne peuvent être validés au regard des considérants précités, qui témoignent du mauvais aménagement des lieux ;

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-194** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et les aménagements de la zone de cours et jardins / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond, van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume, de gevel en van de aanleg van het gebied voor koeren en tuinen

Rue de Roumanie 23

Demandeur / Aanvrager : TECHNICA - PAOLILLO - S.R.L. (Mme. Reis)
 N° dossier : PU2023-194 / 13/AFD/1915012

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(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- 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 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 : magasin dans la pièce avant du rez-de-chaussée, logement unifamilial au rez-de-chaussée et aux étages et caves au sous-sol ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 25/03/2021 pour la construction de deux lucarnes en versant avant et arrière de la toiture sans qu'un permis d'urbanisme y afférent n'ait été sollicité et obtenu ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et les aménagements de la zone de cours et jardins et plus précisément :

- créer une lucarne en versant avant et une lucarne en versant arrière ;



- diviser le logement unifamilial en 3 logements ;
- ouvrir une trémie d'escalier ;
- ouvrir une baie ;
- étendre le plancher du grenier ;
- hausser les linteaux des baies de la façade arrière ;
- modifier les aménagements de la zone de cours et jardins ;
- modifier la vitrine ;
- modifier le panneau gauche de la porte d'entrée des logements ;

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 29/07/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le remplacement des châssis des étages et de la grande fenêtre tripartite en PVC du rez-de-chaussée par un châssis fixe avec imposte à double cadre, alignée à celle de la porte d'entrée et divisée de sorte à s'approcher des caractéristiques de la vitrine reprise en élévation de la situation légale, est bienvenu ;

Considérant que l'aspect naturel de ce nouveau châssis en méranti s'accorde harmonieusement à celui de la porte d'entrée des logements ;

Considérant que l'intégration des boîtes aux lettres au panneau gauche de la porte d'entrée des logements est également bienvenue ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir une allège pleine sous la forme de panneaux en bois mouluré pour la porte-fenêtre ;

Considérant que la modification de l'aménagement de la zone de cours et jardins par rapport à la situation légale déroge à l'article 13 (maintien d'une surface de pleine terre, perméable et plantée suffisante) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant l'article 13 § 4 de l'ordonnance sol : une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge du demandeur d'un permis d'urbanisme visant des actes ou travaux en contact avec le sol sur plus de 20 m² sur une parcelle inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 ou une catégorie combinée à 0 impliquée par cette demande, et ce avant la délivrance du permis ;

Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 0 (pollution possible) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise et que le projet entraîne des travaux en contact direct avec le sol de plus de 20 m², qu'il y aurait lieu de se renseigner auprès du facilitateur sol afin de connaître les éventuelles restrictions d'usage (soilfacilitator@environnement.brussels) ;

Considérant que la division du logement unifamilial en 3 logements (2 logements d'une chambre et un studio) ne rencontre pas la volonté communale et régionale de veiller au maintien d'une majorité de logements capables d'accueillir des familles avec enfants sur leur territoire ;

Considérant que l'extension du logement à l'intégralité du rez-de-chaussée et la modification de la destination de la pièce avant de commerce à logement qu'elle implique est acceptable sur le principe ;

Considérant toutefois que cette pièce avant donne sur la rue au travers d'une grande vitrine et que la différence de son niveau de plancher par rapport au niveau du trottoir est inférieure à 60cm, ce qui ne garantit pas l'intimité de l'unique chambre qui y est projetée ;

Considérant qu'il y aurait plutôt lieu d'aménager un local accessoire au logement pouvant s'accommoder d'une relation visuelle avec l'espace public (bureau, atelier...) dans cette pièce avant du rez-de-chaussée ;

Considérant que le séjour du logement inférieur déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la situation pourrait être améliorée par l'agrandissement des baies de la façade arrière ;

Considérant que la salle de bain aménagée au sous-sol déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,13m) ;

Considérant que les locaux habitables indifférenciés du 1^{er} étage dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre habitable au dernier étage nécessite la construction de 2 lucarnes, que malgré cette augmentation volumétrique, la hauteur sous plafond de la chambre sous la lucarne arrière déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant également que la régularisation en l'état de la lucarne avant n'est pas acceptable puisque la très faible épaisseur de sa couverture telle que représentée en coupe longitudinale de la situation existante et projetée ne garantit pas sa réalisation selon les règles de l'art ;

Considérant que la construction de 2 lucarnes est peu justifiée pour la création d'un logement de petite taille ;

Considérant de plus que la chambre que la lucarne avant éclaire déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la salle de bain du logement supérieur déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement d'urbanisme sur une partie de sa superficie que les aménagements intérieurs permettent toutefois de minimiser ;

Considérant que l'immeuble ne comporte pas de local commun aux logements pouvant servir à entreposer des vélos et des poussettes, que l'accès aux compteurs n'est pas détaillé ;

Considérant que les sorties de chaudières des 3 unités de logement dérogent à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que l'aménagement de 3 unités de logement excède la capacité de l'immeuble, qu'il y a lieu de revoir ce nombre à la baisse ainsi que les aménagements intérieurs en conséquence ;

Considérant qu'à défaut de l'introduction d'un projet modifié en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, il y a lieu de revenir strictement et dans les plus brefs délais à la situation légale pour l'ensemble de l'immeuble ;

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-136** : modifier la destination de l'entresol de caves des logements en bureau et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van de tussenverdieping van kelders van de woningen naar bureau en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken
Chaussée de Charleroi 212

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jérôme Bodarwé
N° dossier : PU2025-136 / 13/AFD/1989134

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 :

2 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection de la maison personnelle et atelier de l'architecte Victor Horta.

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de l'art. 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 : /

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements avec bureau au rez-de-chaussée (pour le n°216) ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction référencé PV 13-52/24 et dressé le 27/11/2024 pour :

- La modification du nombre et de la répartition des logements et, concomitamment, le changement de destination des caves en un logement, par l'aménagement d'un logement dans l'annexe palière entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
- Le non-respect des règlements d'urbanisme en vigueur (titre II du Règlement régional d'urbanisme) ;
- Le maintien de ces actes et travaux jusqu'à ce jour.

Considérant que la demande vise à modifier la destination de l'entresol de caves des logements en bureau et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Aménager un bureau en lieu et place des espaces de rangement ;
- Modifier la structure portante de l'annexe ;
- Ouvrir des baies aux façades de l'annexe ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, 2 réactions ont été introduites portant sur :



- L'objection à l'aménagement du bureau dès lors qu'il y a déjà un manque d'espaces de rangement accessibles pour les 3 logements de l'immeuble, que l'accessibilité aux locaux de rangement a été convenue lors de la vente des appartements ;
- Le fait qu'après la vente des 3 logements, le propriétaire a déclaré à chacun des nouveaux propriétaires que les espaces de rangement avaient déjà été promis aux autres appartements du n°216 de la même rue et qu'aucun des 3 logements ne dispose à ce jour d'un espace de rangement accessible et à part entière ;
- Le fait que l'ajout d'une unité de bureau densifie l'occupation de l'immeuble et est susceptible d'induire des nuisances ;
- Le fait que l'entresol est actuellement loué en studio puis comme Airbnb, avec toutes les nuisances que cela induit, et que des fenêtres avec des vues préjudiciables vers le logement du 1^{er} étage y ont été réalisées ;

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

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

Considérant que la demande vise à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant, en effet, qu'en situation de fait l'entresol abrite un logement, qu'en situation légale cet espace est dédié à des locaux de rangement privatif pour les trois logements existants dans l'immeuble depuis le permis d'urbanisme PU2019-245 ;

Considérant que le PU2019-245 visait notamment à régulariser la construction d'une extension à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, que celle-ci a été accordée parce qu'elle permettait l'aménagement de locaux de rangement pour les logements, le sous-sol étant entièrement dédié au commerce ;

Considérant que la demande vise à supprimer ces rangements privatifs pour y aménager un bureau, que l'entièreté du rez-de-chaussée et la partie avant du sous-sol sont destinées à du bureau depuis au moins 1967 et que cette superficie correspond déjà au solde de bureau admissible pour cette zone ;

Considérant que la prescription 0.14.2° du PRAS souligne que la superficie de bureau au sein de l'immeuble peut être augmentée à condition que ce dernier soit *accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ou accessoire à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant l'activité* ;

Considérant que la note explicative fournie à l'appui de la demande confirme le caractère accessoire de ce bureau aux logements existants dans l'immeuble, que l'aménagement d'une unité indépendante supplémentaires densifierait démesurément l'immeuble et serait susceptible d'induire des nuisances de passage au sein de ce dernier ;

Considérant que la note explicative stipule que les locaux de rangement sont déplacés au sous-sol, qu'aucun plan précis n'a cependant été fourni afin de s'en assurer, qu'en l'absence d'informations complémentaires la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant accessoirement que les modifications structurelles de cette annexe à l'entresol ne soulèvent pas d'objections et que les baies créées améliorent les qualités spatiales du local ;

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



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-129** : étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het uitbreiden van het 3e verdieping woning naar de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras

Rue Théodore Verhaegen 87

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Roberto Sanchis Ortola
 N° dossier : PU2025-129 / 13/AFD/1986991

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(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

article 6 (hauteur de la toiture)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

article 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 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, magasin, dépôt, cour et atelier au rez-de-chaussée, 1 appartement 1 chambre par étage du 1^{er} au 3^{ème} étage et mansardes sous combles ;

Considérant que la demande vise à étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Démolir les cheminées
- Aménager une terrasse dans le versant avant de la toiture ;
- Construire une lucarne dans le versant postérieur de la toiture ;
- Placer une descente d'eau pluviale en façade avant ;

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 01/08/2025 (favorable sous conditions) ;



Considérant que la bâtisse est en mitoyenneté avec deux bâtiments plus bas, que l'isolation par l'extérieur de la toiture entraîne de facto une dérogation à l'article 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation est minime, n'impacte pas le voisinage et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que la prolongation du logement du 3^{ème} étage dans les combles permet l'aménagement d'un logement de 3 chambres permettant d'accueillir une famille avec enfants et offrant une diversité de logements au sein de l'immeuble ;

Considérant que le logement est conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme hormis pour la chambre arrière au 3^e étage en dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) dudit titre, que la dérogation est toutefois faible et compensée par une superficie de plancher généreuse ;

Considérant que le projet prévoit de démolir les corps des cheminées, qu'il conviendrait de s'assurer que celles-ci ne sont pas utilisées par les autres logements de l'immeuble ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse dans le versant avant de la toiture sera peu susceptible d'être visible depuis l'espace public, que cette intervention permet d'offrir au logement un espace extérieur attenant au séjour traversant au 4^e étage ;

Considérant toutefois que la hauteur des murs mitoyens de part et d'autre de la terrasse n'atteint pas les 1,90m requis en tout point afin de limiter les vues vers les propriétés mitoyennes, qu'il y aurait dès lors lieu de réduire l'emprise de la terrasse en prévoyant un retrait d'1,90m par rapport aux deux limites mitoyennes ;

Considérant que la demande prévoit de reconstruire le plancher entre le 4^e étage et les combles actuellement en très mauvais état et d'aménager une 3^e chambre sous combles ;

Considérant qu'afin de rendre les combles habitables, une lucarne est créée dans le versant arrière de la toiture, que cette construction génère dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme dès lors qu'il s'agit déjà de l'immeuble le plus haut ;

Considérant que la chambre projetée totalise 18.8m² et que le logement dispose déjà d'une chambre de 14m² à l'étage inférieur, que la réduction de la largeur de la lucarne en l'alignant au corps de cheminée permettrait de maintenir une chambre confortable tout en diminuant la dérogation et l'impact de la construction ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous la lucarne et dans le séjour à l'étage inférieur est de 2,50m, qu'il s'agit du minimum requis et qu'il y a lieu de s'assurer du maintien d'au moins 2,50m pendant les travaux ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une descente d'eau pluviale en façade avant, que celui-ci nécessite de créer des encastrements et des coudes pour passer à travers ou devant les éléments de modénature de la façade et que cette intervention est peu heureuse ;

Considérant qu'il y aurait lieu de dévier la descente d'eau en façade arrière ou de la placer dans une gaine à l'intérieur de l'immeuble ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ne sont pas représentées, qu'il a lieu de s'assurer du respect de leurs caractéristiques d'origine ;

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

- Réduire l'emprise de la terrasse en prévoyant un retrait d'1,90m par rapport aux deux limites mitoyennes ;
- S'assurer que les corps de cheminée démolis ne servent pas aux logements des étages inférieurs et les conserver le cas échéant ;
- Maintenir une hauteur sous plafond sous la lucarne et pour le séjour au 4^e étage de minimum 2,50m ;
- Supprimer la descente d'eau en façade avant ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries de la façade avant ;
- Réduire la largeur de la lucarne arrière en l'alignant au corps de cheminée tout en maintenant une chambre conforme au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

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

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



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-145** : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du duplex supérieur (permis modificatif du PU2023-198) / het wijzigen van het volume en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van de bovenste duplex (wijzigingsvergunning van PU2023-198)

Rue de la Victoire 175

Demandeur / Aanvrager : Madame Samira Kassari
 N° dossier : PU2025-145 / 13/AFD/1989178

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(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

application de l'art. 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)

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'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones 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 : immeuble de 3 logements répartis de la manière suivante :

- 1 logement duplex 2 chambres aux sous-sol et rez-de-chaussée ;
- 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage et entresol ;
- 1 logement duplex 3 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2009-55) portant sur la modification du nombre et la répartition des logements avec extension en volume, que ce permis a été notifié en date du 14/12/2010 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : modification du nombre de logements, utilisation de la toiture plate au premier étage en terrasse, évacuation des chaudières non conforme, modification de l'aménagement intérieur et de l'accès au logement du premier étage et à l'entresol, modification de l'extension de volume ;



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-80) portant sur la modification du nombre et la répartition des logements avec travaux structurels et visant principalement à diviser le logement des étages supérieurs en 2 studios, que ce permis a été refusé en date du 01/09/2020 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-198) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, que ce permis a été notifié en date du 22/04/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels du duplex supérieur (permis modificatif du PU2023-198) et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer un escalier de l'entresol vers le 1^{er} étage ;
- Ajouter un volume annexe reliant l'entresol au 1^{er} 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 la présente demande maintient la division en 3 logements telle que proposée par le PU2023-198 mais propose une révision de certains aménagements au niveau du logement du 1^{er} étage et entresol ;

Considérant en effet que la demande précédente prévoyait la construction d'un volume entièrement vitré au 1^{er} étage afin d'y intégrer l'escalier, que la demande actuelle propose de réduire le volume au strict minimum afin qu'il puisse accueillir l'escalier ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme PU2019-80 prévoyait initialement de régulariser le petit volume vitré pour l'accès à la salle de bain déjà réalisé, que ce dernier n'a pas été accepté au vu du fait qu'il présentait une échappée insuffisante pour l'escalier, des parois non conformes aux exigences PEB, et une largeur d'escalier insuffisante ;

Considérant que dans la présente demande, les parois du volume ont été revues afin de se conformer aux exigences PEB, que l'échappée est conforme à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme et que la largeur de l'escalier a été agrandie ;

Considérant que, bien que dérogeant aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, le volume de l'escalier présente une superficie restreinte limitée à sa fonction de liaison entre l'entresol et le 1^{er} étage, que sa réduction permet de supprimer la rehausse mitoyenne que le volume précédent induisait ;

Considérant toutefois que la chambre déroge à l'article 10 (éclairage naturel) nuisant à son habitabilité, que l'agrandissement de la baie permettrait de s'y conformer ;

Considérant que pour améliorer les qualités végétales et la gestion des eaux pluviales de la parcelle, la prévision de toitures végétalisées extensives sur les annexes est bienvenue, que les terrasses sont supprimées ;

Considérant que l'accès au duplex supérieur a été déplacé au niveau du palier du 1^{er} étage, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître que des décors intérieurs sont encore présents aux 1^{er} et 2^{ème} étages (plafonds moulurés, corps des cheminées), qu'il y a lieu de les conserver et de les maintenir apparents ;

Considérant que les châssis du sous-sol et du rez-de-chaussée diffèrent toujours des châssis des 2^{ème} et 3^{ème} étages, qu'ils ont été remplacés par du PVC sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, que ceux-ci ne font pas l'objet de la demande mais qu'il y aura lieu de reproduire fidèlement leurs caractéristiques d'origine ;

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 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre (agrandissement de la baie) ;**
- **Conserver et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décor intérieur (moultures aux plafonds aux 1^{er} et 2^{ème} étages, cheminées, ...)** ;
- **Réaliser les toitures végétalisées extensives des annexes ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-107** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le relief du sol, la façade et aménager une terrasse pour la maison unifamiliale / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het terrein reliëf, de gevel en het aanleggen van een terras voor de eengezinswoning **Avenue Ducpétiaux 42**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Didier Nittelet
N° dossier : PU2025-107 / 13/AFD/1983394

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(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection du bâtiment classé : « maison art nouveau » au n° 47 de l'avenue Ducpétiaux à 1060 Saint-Gilles

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 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. 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))
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

art. 25 (Balcons et barres d'appui)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le relief du sol, la façade et aménager une terrasse pour la maison unifamiliale et plus précisément :

- Construire un escalier et une trémie pour l'accès aux combles ;
- Démolir les cheminées dans les pièces avant ;
- Agrandir la cour anglaise ;



- Placer des fenêtres de toiture ;
- Placer des aérateurs aux fenêtres de la façade avant ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;
- Aménager une terrasse à l'arrière 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 médicale urgente (maison unifamiliale) ;

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

Considérant que l'extension de la cour anglaise au niveau arrière du sous-sol est acceptable au vu de la superficie généreuse de la zone de cours et jardins, qu'elle est justifiée par la volonté de bénéficier d'un accès au jardin depuis le sous-sol tout en aménageant une terrasse au rez-de-chaussée ;

Considérant que la création de la terrasse suspendue à l'arrière du rez-de-chaussée permet d'offrir aux espaces de séjour un espace extérieur de plain-pied et un accès aisé au jardin, qu'elle résout la différence importante entre les deux niveaux et que par conséquent cette dernière améliore l'habitabilité de la maison unifamiliale ;

Considérant que cette terrasse suspendue réduit la luminosité au niveau de la cour anglaise et des espaces intérieurs au niveau du sous-sol mais que cela reste néanmoins acceptable au vu du caractère non habitable des pièces de caves à cet étage inférieur ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche donnant sur la parcelle n°40 de l'avenue Dupcétiaux, que la rehausse proposée est toutefois réduite (0,94mx1,08m), qu'elle est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et qu'elle présente un impact limité ;

Considérant que la reconfiguration de la baie de la façade arrière du sous-sol (trumeaux supprimés) ne soulève également pas d'objection ;

Considérant que les gaines, corps et manteaux de cheminées des pièces avant sont supprimés, que le reportage photographique, bien que peu documenté, permet de constater qu'il s'agit d'une situation existante et qu'il s'agit d'un acte regrettable pour cette maison à la valeur patrimoniale non négligeable ;

Considérant que les photographies intérieures fournies ne permettent pas d'avoir une vue claire de tous les éléments de décor au sein de la maison, que le restant des cheminées n'est pas visible, que des faux plafonds masquent les éventuelles moulures au plafond et que dès lors un nouveau reportage photographique intérieur exhaustif est nécessaire ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager un bureau dans la pièce à l'entresol, que cette pièce déroge aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur sous plafond et l'éclairage naturel y sont insuffisants ;

Considérant qu'il s'agit d'une pièce de vie accessoire au sein d'une maison unifamiliale disposant de plusieurs chambres et d'espaces de vie généreux, que la dérogation à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant toutefois que l'ajout d'un lanterneau ou d'une baie en façade latérale permettrait de se conformer à l'article 10 dudit titre et d'atténuer la dérogation pour la hauteur sous plafond ;

Considérant également que la chambre arrière au 1^{er} étage présente un éclairage naturel insuffisant, mais que le déficit est faible et que la dérogation découle de la configuration de la baie d'origine en façade arrière et qu'elle est compensée par sa superficie importante et ses qualités spatiales ;

Considérant que le placement d'un escalier en colimaçon au sein du bureau au 2^e étage afin d'accéder à une mezzanine sous combles ne soulève pas d'objection sur le principe, que la mezzanine est acceptable pour autant que cet espace sous combles ne soit pas destiné à un local habitable, celle-ci ne disposant pas d'une hauteur sous plafond suffisante ;

Considérant qu'il est prévu de placer des fenêtres de toiture au niveau du versant avant de la maison, que le positionnement proposé présente une dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » car ces menuiseries ne sont pas axées ni alignées aux baies des étages inférieurs, que celles-ci seront toutefois peu visibles depuis la rue et que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la mise en peinture de la porte d'entrée induit une dérogation aux articles 15 et 16 de ce même règlement d'urbanisme zoné en ce que la teinte proposée (RAL 5011) ne correspond pas à celle d'origine mais que le bleu foncé projeté s'inspire des menuiseries des bâtisses environnantes et s'accorde harmonieusement avec l'expression néoclassique de la maison ;



Considérant que les châssis dérogent pour la même raison aux articles 15 et 19 dudit règlement d'urbanisme zoné, qu'il y aurait lieu de retrouver une teinte blanche pour ces derniers afin de respecter les caractéristiques néoclassiques de la maison ;

Considérant également que le dessin des menuiseries ne reproduit pas fidèlement les caractéristiques d'origine (absence de double cadre dans les impostes, respect du cintrage des baies du 1^{er} étage, épaisseur constante des montants et traverses,...), qu'il y a lieu de s'y conformer et de ne pas placer de grilles de ventilation visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le garde-corps en ferronnerie du balcon a été remplacé sans respect de ses caractéristiques d'origine en dérogation à l'article 25 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y aurait lieu de retrouver un garde-corps s'en rapprochant ;

Considérant qu'une citerne figure sur les plans d'origine, qu'il y aurait lieu de réaliser les sondages nécessaires afin de la réhabiliter et de l'utiliser à des fins sanitaires ou d'en placer une nouvelle ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir des toitures végétalisées extensives sur les annexes afin de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur et d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

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:

- Fournir un reportage photographique exhaustif des éléments de décor intérieur à tous les étages, les préserver et les maintenir apparents le cas échéant ;
- Ne pas aménager de local habitable sous combles ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le bureau à l'entresol ;
- Prévoir un garde-corps pour le balcon du 1^{er} étage en façade avant se rapprochant des caractéristiques d'origine ;
- Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des châssis de la façade avant (doubles cadres aux impostes, finesse des montants et traverses, aérateurs non visibles depuis l'espace public, teinte blanche) ;
- Réhabiliter la citerne existante ou en placer une nouvelle et l'utiliser à des fins sanitaires ;
- 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, reportage photo intérieur).

Les dérogations à l'article 4 du titre II du RRU pour le bureau à l'entresol, à l'article 10 du titre II du RRU pour la chambre arrière au 1^{er} étage et aux articles 16 et 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-83** : modifier le volume, la façade, réaliser des travaux structurels et déplacer le conduit de hotte non domestique / het wijzigen van het volume, van de gevel, het uitvoeren van stabiliteitswerken en het verplaatsen van de leiding van de niet-huishoudelijke afzuigkap
Rue Dejoncker 23

Demandeur / Aanvrager : Madame Nadine Gilmont
N° dossier : PU2025-83 / 13/AFD/1979319

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(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE"

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" et en zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : 2 commerces au rez-de-chaussée, 2 logements par étage du 1er au 3e étage, caves en sous-sol et mansardes sous les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-118) consistant à changer l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à restaurant, modifier le volume avec travaux structurels, la façade et placer une tente solaire et une enseigne, que ce permis a été notifié en date du 31/05/2023 ;

Considérant que la hotte du restaurant n'a pas été placée à l'endroit prévu par les plans approuvés du PU2021-118 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume, la façade, réaliser des travaux structurels et déplacer le conduit de hotte non domestique et plus précisément :

- Régulariser la fermeture d'un volume annexe couvert à l'arrière du commerce de gauche ;
- Régulariser la mise à niveau du plancher et la suppression des marches d'escalier à l'intérieur dudit volume ;
- Modifier les menuiseries des vitrines des deux commerces ;
- Régulariser la position actuelle de la hotte du restaurant ;

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 29/08/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la fermeture du volume annexe est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'a pas d'incidence sur la perméabilité de la parcelle ni sur l'ensoleillement ou l'enclavement des parcelles voisines, qu'elle est dès lors acceptable ;



Considérant que les travaux de mise à niveau du plancher de ce volume annexe et la suppression des marches d'escalier ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que l'harmonisation des vitrines des deux commerces est bienvenue, que le placement de châssis en aluminium de ton noir ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la hotte du restaurant s'élève à une hauteur sensiblement égale à celle des cheminées de l'annexe la plus profonde – c'est-à-dire à un niveau plus élevé que les fenêtres de toiture en versant arrière, que cette hauteur assure un tirage suffisant et prévient de manière satisfaisante les nuisances potentielles pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant toutefois l'absence d'information quant à la hauteur exacte du conduit d'évacuation au-delà de la toiture et de la position du moteur de la hotte, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les Bâtisses et de prévoir le moteur de la hotte à l'intérieur du volume bâti ;

Considérant qu'il apparaît qu'une terrasse destinée à la clientèle a été aménagée dans la zone de cours et jardins, que celle-ci est susceptible d'induire des nuisances problématiques dans l'intérieur d'îlot et qu'il y a lieu de ne pas y donner accès à la clientèle ;

Considérant qu'il apparaît également qu'une dalle de béton a été coulée dans la zone de cours et jardins, que cette intervention ne fait pas l'objet de la demande et qu'il y a lieu de se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

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

- **Ne pas donner accès à la clientèle à la zone de cours et jardins ni l'utiliser à des fins commerciales ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les Bâtisses pour le conduit d'évacuation de la hotte et prévoir son moteur à l'intérieur du volume bâti ;**
- **Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins ;**

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).



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-123** : placer un équipement technique à l'arrière du 1er étage (compresseur) / het plaatsen van een technische voorziening aan de achterkant van de 1ste verdieping (compressor)
Rue Jourdan 15

Demandeur / Aanvrager : Kamen Louise
N° dossier : PU2025-123 / 13/AFD/1985349

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(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

RCUZ : Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie « QUARTIER LOUISE »

Zone de protection : /

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

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

application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme :

art.6 (toiture - éléments techniques)

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement en liseré de noyau commercial et en zone générale pour les enseignes 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 : espace commercial (restaurant) du sous-sol au 1^{er} étage et logement de 3 chambres du 2^e au 3^e étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme PU2024-112 visant à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade (permis modificatif du PU2021-54) et plus précisément :

- déplacer l'escalier du commerce ;
- prolonger le plancher du 1^{er} étage jusqu'à la verrière ;
- modifier le profil de la verrière ;
- placer un conduit de hotte non domestique ;
- remplacer les châssis en PVC blanc de l'étage par des châssis en aluminium noir ;
- modifier la vitrine et l'entrée du commerce ;
- modifier la porte d'entrée des logements ;
- placer une tente solaire

Considérant que ce permis a été notifié en date du 28/08/2025 ;

Considérant que la demande vise à placer un équipement technique à l'arrière du 1er étage (compresseur) ;

Considérant que la demande visait initialement également à placer une tente solaire, une enseigne parallèle et une enseigne perpendiculaire, qu'en attente de l'issue de la demande de permis d'urbanisme PU2024-112 introduite en parallèle et visant



la modification de la façade, il n'était pas possible de statuer sur ces dernières, que le permis a cependant été octroyé depuis lors ;

Considérant que le demandeur demande en séance d'inclure également les enseignes et la tente solaire à l'objet de la demande ;

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 27/08/2025 (favorable) ;

Considérant que l'implantation de la pompe à chaleur déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (installations techniques) en ce qu'elle n'est pas intégrée au sein du volume de la toiture ;

Considérant toutefois que son positionnement désolidarisé du mur mitoyen n'est pas de nature à porter atteinte à la propriété voisine, que l'intégration de l'appareil à l'intérieur d'un caisson acoustique permet de limiter les éventuelles nuisances (sonores et visuelles) liées à son utilisation ;

Considérant alors que la pose de l'appareil est acceptable ;

Considérant accessoirement que les plans montrent un accès à la plateforme concernée par la demande, que cet accès doit être strictement pour des raisons techniques, comme pour l'entretien, conformément au PU 2024-211 ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'aménager une toiture végétalisée extensive sur la plateforme afin de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur et d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que la tente solaire se développe sur toute la largeur de la façade, qu'il y aurait lieu de limiter son emprise à la largeur de la vitrine commerciale ;

Considérant que les deux enseignes projetées sont conformes à la réglementation en vigueur et ne sont pas soumises à l'obtention d'une demande de permis d'urbanisme ;

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

- **Ne pas donner accès à la plateforme concernée par la demande, et prévoir un garde-corps au droit de la baie ;**
- **Limiter l'emprise de la tente solaire à celle de la vitrine commerciale ;**

La dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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).



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-185** : modifier le nombre et la répartition des logements et le volume /
het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en het volume
Avenue Jean Volders 25

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Pascal Presa
N° dossier : PU2024-185 / 13/AFD/1957036

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(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection de l'Eglise Saint-Gilles

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

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 4 (hauteur sous plafond)

Article 10 (éclairage naturel insuffisant)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé Eglise Saint-Gilles sis Parvis de Saint-Gilles ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, commerce de biens meubles au rez-de-chaussée, un appartement de 2 chambres par étage du 1^{er} au 4^{ème} étage et mansardes sous combles ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et le volume et plus précisément :

- Aménager les mansardes et le grenier en un logement supplémentaire de deux chambres ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;

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 23/07/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les interventions sur le bien ne concernent pas la façade avant et ne modifient pas la perspective sur le bien classé sis Eglise Saint-Gilles ;



Considérant que le logement supplémentaire proposé est un duplex de 2 chambres présentant des superficies généreuses pour chacune des pièces de vie ;

Considérant qu'une demande de régularisation simplifiée telle que définie par l'article 330§3 du Cobat avait initialement été sollicitée, que le demandeur a apporté les preuves suffisantes pour attester de l'aménagement de ce logement avant le 01/01/2000 ;

Considérant toutefois que le logement présente des dérogations à la réglementation actuelle et à celle en vigueur au moment des preuves fournies et ne répondait de la sorte pas aux conditions dudit article 330 ;

Considérant en effet que le séjour présente une dérogation aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour sa hauteur sous plafond et son éclairage naturel insuffisants ;

Considérant que la demande prévoit de démolir le faux-plafond afin d'augmenter la hauteur sous plafond du séjour à 2,50m entre le gîtage du plancher, que la hauteur sous plafond mesurée sous les gîtes ne reste toutefois que de 2,35m ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous la lucarne construite en versant arrière n'est également que de 2,38m ;

Considérant qu'au vu de la superficie de la chambre sous combles, le plancher pourrait être rehaussé entièrement ou en partie afin d'augmenter la hauteur du plafond du séjour ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de soit se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour /cuisine tout en maintenant une chambre sous combles globalement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme, soit de prévoir un aménagement qui compense de manière significative la dérogation (suppression du plancher sur une partie, création de puits de lumière,...) ;

Considérant que la lucarne a été construite sans autorisation préalable mais apparaît déjà sur les vues satellites de 1996, que son positionnement au centre de la parcelle et ses dimensions restreintes permettent de limiter son impact sur l'intérieur de l'îlot, que cette construction améliore l'habitabilité du séjour ;

Considérant que la porte vitrée de la lucarne donne sur la toiture plate de l'annexe, qu'aucun garde-corps ne figure sur les documents graphiques et qu'il convient d'en prévoir un au droit de la baie afin de ne pas donner accès à la plateforme ;

Considérant que la dérogation pour la déficience en éclairage naturel du séjour est relativement faible, que la démolition d'une partie du plancher permettrait toutefois de s'y conformer ;

Considérant qu'il est précisé en séance que le revêtement de la toiture de l'annexe arrière sera refait, qu'il serait bienvenu de profiter de cette occasion pour y aménager une toiture végétalisée extensive ou y prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) afin de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

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

- **Prévoir un garde-corps au droit de la baie de la lucarne et limiter l'accès à la toiture plate de l'annexe au strict entretien ;**
- **Soit se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour /cuisine tout en maintenant une chambre sous combles globalement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme, soit prévoir un aménagement qui compense de manière significative la dérogation (suppression du plancher sur une partie, création de puits de lumière,...) ;**

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



Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme : aménager les combles en logement, réaliser des travaux structurels, construire 2 lucarnes et aménager une terrasse / het inrichten van een woning in de zolderverdieping, de uitvoering van structurele werken, het bouwen van twee dakkapelen en het aanleggen van een terras

Rue de la Victoire 9A

Demandeur / Aanvrager : Madame Graziella Fourez

N° dossier : / 13/GOU_PU/1981103

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(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

application de l'art. 126§11 du CoBAT (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

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

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

DEROGATIONS :

Règlement communal sur les bâtisses :

art.37 (gîtage)

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.6 (toiture-lucarnes)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.3 (superficie minimale)

art.10 (éclairage naturel)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements avec commerce au rez-de-chaussée ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction référencé PV13-8/22 et dressé le 07/02/2022 pour la modification du nombre et de la répartition des logements par la réalisation d'un logement dans les mansardes et le grenier et le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise à aménager un logement dans les combles avec travaux structurels, modifier les volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement de deux chambres à coucher dans les combles de l'immeuble ;
- Construire un escalier et une trémie au sein du logement projeté ;
- Construire une lucarne au versant avant de la toiture ;
- Construire une lucarne au versant arrière de la toiture ;
- Supprimer une partie du volume de toiture et y aménager une terrasse ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 8/09/2025 ;



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

Considérant l'historique des demandes précédentes concernant l'aménagement des combles du bien concerné par la demande :

- PU 2019-238 pour transformer les combles en logement ;
- PU 2022-56 pour aménager les combles en logement ;
- PU 2024-241 pour aménager les combles en logement ;

Considérant que les 3 demandes de permis avaient toutes le même objet de la demande et ont toutes abouti à un refus du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant qu'un recours au Gouvernement (13/GOU_PU/1981103) a été introduit en date du 28/03/2025 contre la décision de refus du PU2024-241 ;

Considérant que la demandeuse du permis a d'initiative déposé des plans modificatifs à l'appui de son recours ;

Considérant qu'en sa séance du 12 juin 2025, le Collège d'urbanisme a décidé, en application de l'article 188/2 du CoBAT, de solliciter l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que les 3 demandes de permis d'urbanisme refusées visaient l'aménagement d'un logement supplémentaire de petite taille dans les combles de cet immeuble contenant déjà 3 logements et un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant en ce sens qu'une des motivations principales reprise dans les avis de ces demandes de permis refusées faisait état de l'augmentation de la densité d'occupation de l'immeuble par la création de ce 4^e logement supplémentaire :

- PU 2019-328 : « *Considérant que l'immeuble comporte déjà un commerce et 3 logements et que l'ajout d'un 4^{ème} logement n'est pas accompagné d'une amélioration des possibilités de rangements communs dans l'immeuble* » ;
- PU 2022-56 : « *Considérant que la densité d'occupation de l'immeuble est augmentée par la création d'un logement supplémentaire, que les locaux communs ne sont pas améliorés en conséquence* » ;
- PU 2024-241 : « *Considérant toutefois que l'ajout d'un troisième logement d'une chambre au sein de l'immeuble est peu opportun en ce que celui-ci surdensifie son occupation* » ;

Considérant que la présente demande propose de modifier entièrement le projet et vise l'aménagement d'un plus grand logement de 2 chambres, que ce nouveau programme nécessite d'importantes modifications du volume ;

Considérant, en effet, que deux lucarnes sont projetées afin d'améliorer l'habitabilité des pièces de vie projetées mais que ces dernières dérogent de manière significative à l'article 6 (hauteur) du titre I du règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles dépassent en hauteur de plus de 2m le profil de toiture autorisé par ledit article et en largeur plus des 2/3 de la largeur de la façade pour la lucarne en versant avant ;

Considérant que l'immeuble constitue déjà le gabarit le plus important du front bâti de cette zone de la rue et excède en hauteur les deux constructions voisines ;

Considérant que les lucarnes augmentent considérablement le gabarit de l'immeuble et qu'elles modifient la typologie de la toiture au regard des constructions environnantes ;

Considérant de plus que la lucarne de la façade avant ne présente pas une intégration harmonieuse par rapport à l'expression de la façade existante aux étages inférieurs en ce que la dégressivité de la hauteur des niveaux n'est pas respectée et que la lucarne ne se positionne pas dans l'alignement des baies des étages inférieurs, que cette construction nuit à la cohérence de l'ensemble ;

Considérant également que l'alignement de la lucarne au plan de la façade accentue son impact visuel ;

Considérant que le projet s'accompagne de la suppression d'une partie du volume de la toiture principale de l'immeuble afin de créer une toiture plate permettant d'accueillir une terrasse pour le logement projeté ;

Considérant que cet aménagement, en plus d'altérer la typologie classique des toitures à versants présente dans la plupart des constructions environnantes, occasionne des vues problématiques sur la parcelle voisine du n°11 ;

Considérant également que l'échappée du volume donnant accès à la terrasse déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour sa hauteur sous plafond inférieure à 2,20m et que le gîtage du sol du volume reconstruit déroge à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'il porte dans les mitoyens ;



Considérant également les difficultés structurelles de la mise en œuvre de ce volume reposant uniquement sur un grand châssis en partie gauche ;

Considérant que les aménagements intérieurs ont été revus, que la chambre à coucher principale déroge toutefois à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa superficie est insuffisante ($13,87\text{m}^2 < 14\text{m}^2$), que la surface du séjour est également insuffisante ($27,18\text{m}^2 < 28\text{m}^2$) et que cette pièce déroge également à l'article 10 du titre II du même règlement d'urbanisme pour son manque d'éclairage naturel ;

Considérant que ces dérogations aux normes d'habitabilité du Règlement Régional l'urbanisme sont peu justifiées au vu des importantes augmentations volumétriques projetées pour ces pièces de vie ;

Considérant de manière générale, que bien du projet vise la création d'un logement de plusieurs chambres, les importantes transformations soulignent la difficulté de faire entrer le programme voulu au sein de la bâtisse, qu'il y aurait lieu de revoir la densité de l'immeuble à la baisse ;

Considérant accessoirement que l'espace de rangement commun prévu pour l'immeuble est insuffisant (4m^2) pour un total de 4 logements et qu'une représentation complète des espaces de rangement au sein de l'immeuble aurait été bienvenue, que la question relative aux rangements dans l'immeuble avait été considérée dans les précédents avis de demande de permis d'urbanisme et que le présent projet n'y répond toujours pas ;

Considérant qu'au vu des modifications conséquentes du projet, le projet modifié aurait dû être réintroduit auprès de l'autorité communale délivrante du permis, qu'il s'agit en effet d'un tout autre projet (modification du volume, ajout d'une chambre et d'une terrasse) et non une modification mineure de la demande initiale ;

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