St Gilles Gillis

1 0 6 0

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 21 octobre 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 21 oktober 2025

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS :

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

Techniciens/Technici :
- Mme. Frère
- M. De Blieck

Secrétariat/secretariaat :
- M. Duchêne

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme. Hanson

Patrimoine / Erfgoed : Mme. De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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

ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 0.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 1. 09:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-154** : Changer la destination d'un bâtiment arrière de bureaux et remises en quatre unités d'hébergement touristique, avec travaux structurels / Veranderen van de bestemming van een achtergebouw met kantoren en opslagruimtes in vier toeristische wooneenheden, met structurele werkzaamheden : Rue de la Victoire 5A Demandeur / Aanvrager : IMMO D&Z-P&H - S.P.R.L.
Point 2. 09:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-195** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond tot een woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée de Waterloo 222 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Tomasz Roszko
Point 3. 10:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-159** : modifier la destination des caves avec la création d'une trémie d'escalier, augmenter la superficie du commerce au rez-de-chaussée, maintenir le non-respect d'une condition du PU2018-108 (régularisation), et la non-conformité des encadrements des baies aux étages / de bestemming van de kelders wijzigen met de creatie van een trappenhuis, de oppervlakte van de winkel op de begane grond vergroten en de niet-naleving van een voorwaarde van PU2018-108 (regularisatie) handhaven, evenals de niet-conformiteit van de raamomlijstingen op de verdiepingen : Rue du Fort 49 Demandeur / Aanvrager : ABC LIVING (M. Marbaque)
Point 4. 10:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-184** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binnenruimtelijke inrichtingen met stabiliteitswerken en van de gevel : Rue de Mérode 24 Demandeur / Aanvrager : De muylder properties
Point 5. 11:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-203** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras : Rue Maurice Wilmotte 11 Demandeur / Aanvrager : Madame Céline Schluntz
Point 6. 11:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-2** : modifier la façade (permis modificatif du PU2022-135) / het wijzigen van de gevel (wijzigingsvergunning van PU2022-135) : Chaussée de Charleroi 143 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Julien De Dobbeleer 27/08/2024
Point 7. 13:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-134** : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, aménager un balcon et une terrasse (régularisation) / het wijzigen van het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel, de inrichting van een balkon en van een terras (régularisatie) : Rue Simonis 6 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Philippe Gilson

Point 8. 13:50	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-205** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de deux magasins à logement avec bureau, modifier la répartition des logements et la façade / het wijzigen van het bestemming van de begane grond van twee winkels naar woning met kantoor, het wijzigen van de inrichting van de woningen en van de gevel : Rue Garibaldi 1 Demandeur / Aanvrager : Madame Maria Dos Santos Venancio Sousa 25/03/2025
Point 9. 14:10	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-102** : Etendre le logement du 3è étage vers une partie des combles, avec la construction d'un escalier et régulariser l'absence d'oeil de boeuf en toiture avant / De woning op de derde verdieping uitbreiden naar een deel van de zolder, met de bouw van een trap en het regulariseren van het ontbreken van oculi in het dak aan de voorzijde. : Rue de Savoie 103 Demandeur / Aanvrager : Madame Devrim BAYAR
Point 10. 14:35	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-125** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse pour le logement supérieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van een terras voor de bovenste woning : Avenue des Villas 21 Demandeur / Aanvrager : Madame Lucie Rollini
Point 11. 15:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-156** : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van een terras : Rue de Bosnie 34 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alan Ramirez Rojas
Point 12. 15:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-189** : placer quatre enseignes sur les façades / het plaatsen van vier uithengborden op de gevels : Avenue Fonsny 30 Demandeur / Aanvrager : Agora - S.A. (M. Plak)
Point 13. 15:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-180** : isoler les pignons et la façade arrière / het isoleren van de puntgevels en van de achtergevel : Avenue Brugmann 2 Demandeur / Aanvrager : immo gestion syndic - S.R.L. (M. DUWYN)

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 **PU2025-154** : Changer la destination d'un bâtiment arrière de bureaux et remises en quatre unités d'hébergement touristique, avec travaux structurels / Veranderen van de bestemming van een achtergebouw met kantoren en opslagruimtes in vier toeristische wooneenheden, met structurele werkzaamheden
Rue de la Victoire 5A

Demandeur / Aanvrager : IMMO D&Z-P&H - S.P.R.L.
N° dossier : PU2025-154 / 13/AFD/1990496

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : **1 lettre**

EXPOSE DU DOSSIER

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

PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions).

DEROGATIONS : /

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 : équipement au rez-de-chaussée et 1 logement de 1 chambre/étage du 1er jusque dans les combles dans le bâtiment avant (soit 4 logements), et bureau au rez-de-chaussée, remise aux 1er et 2è étages et mansardes/grenier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-330) portant sur le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial en équipement d'intérêt collectif et bureaux avec modification de volume, que ce permis a été notifié en date du 29/04/2010 ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination d'un bâtiment arrière de bureaux et remises en quatre unités d'hébergement touristique, avec travaux structurels et plus précisément :
- Transformer les bureaux, remises et greniers du bâtiment arrière en 4 unités d'hébergement touristique ;
- Supprimer le préau et le passage couvert dans la cour centrale ;
- Agrandir l'ouverture de baies intérieures à tous les étages du bâtiment arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, 1 réclamation a été introduite portant d'une part sur le fait que le bâtiment arrière est actuellement habité à tous les étages par plusieurs ménages, et que l'aménagement de 4 unités d'hébergement touristique induirait une perte de logements, et d'autre part sur l'inquiétude par rapport à l'ouverture d'hébergements touristiques pouvant augmenter les nuisances sonores, l'asbl du rez-de-chaussée ayant déjà cédé la place à un hébergement touristique ;

Considérant que la demande ne concerne pas le bâtiment avant, mais qu'en cas de changement de destination du rez-de-chaussée avant, une demande de régularisation par permis d'urbanisme devra être faite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/10/2025 (défavorable) ;

Considérant que la description de la demande dans la note explicative évoque bien le changement de destination du bâtiment arrière en 4 unités d'hébergement touristique (de moyenne durée), à raison d'une unité par niveau avec une capacité d'accueil maximale de 8 personnes ;

Considérant que cette description tend à correspondre à la destination « d'établissement hôtelier », telle que reprise dans le Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS), et qui la différencie de la destination de logement, où la fonction de résidence/habitat cède le pas à la notion d'hébergement d'une clientèle de passage ;

Considérant que le PRAS stipule également que cette différenciation avec la destination de logement se base aussi sur la présence d'une offre de prestations de services à la clientèle, non décrite dans la note explicative ;

Considérant la parcelle et l'intérieur de l'îlot déjà fortement bâtis et denses en termes d'habitation, que la présence de 4 unités d'hébergement touristique est propice à générer des nuisances sonores et visuelles préjudiciables au voisinage (confirmé par la réclamation) ;

Considérant en effet que le recul entre les bâtiments n'est pas suffisant (4m75 et 5m48) pour permettre aux 4 logements existants et légaux dans le bâtiment avant de maintenir une certaine intimité, et ne permet donc pas d'aller dans le sens du bon aménagement des lieux ;

Considérant que la coupe, limitée au rez-de-chaussée et au départ du 1er étage pour le bâtiment avant, ne montre dès lors pas cette proximité dommageable ;

Considérant que la notion de « clientèle de passage » (jusqu'à 8 personnes), s'éloigne d'autre part fortement de la volonté communale et régionale qui vise la création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants, et non l'implantation d'hébergements temporaires de clients assimilés à de l'hôtellerie ;

Considérant que les nombreux passages vers le bâtiment arrière, par des personnes toujours différentes, sont de nature à potentiellement créer des nuisances susceptibles de porter atteinte à la quiétude des riverains ;

Considérant que la suppression du préau et du passage couvert vers le bâtiment arrière pour réaliser un jardin planté, divisé en deux parties, permet d'améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot (0.6 du PRAS), et est en conformité avec l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les agrandissements de baies intérieures aux étages ne soulèvent pas d'objection et permettent en outre d'améliorer l'éclairement naturel, le bâtiment arrière comportant également une façade arrière avec des ouvertures ;

Considérant que l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente est motivé par les raisons suivantes :

- La distance horizontale, dégagée de tout élément combustible, séparant un bâtiment moyen d'un bâtiment *opposé, est de 6m au moins, sauf si l'une des deux parois les séparant répond aux exigences telles que définies pour les bâtiments contigus (au moins une façade coupe-feu ou rayonnement inférieur à 15kW/m²) ;*
- *Chaque unité de logement doit disposer d'au moins deux possibilités d'évacuation. Un occupant doit pouvoir accéder à la seconde possibilité d'évacuation depuis son logement sans devoir traverser la première, qui doit se situer à l'opposé. La première possibilité d'évacuation est la sortie habituelle. Dans les bâtiments moyens, la deuxième possibilité d'évacuation peut être : 1. un deuxième escalier intérieur débouchant sur un lieu sûr 2. un escalier extérieur débouchant sur un lieu sûr 3. une ouverture de façade munie d'une fenêtre s'ouvrant de l'intérieur et accessible par les auto-échelles des services d'incendie. 4. une échelle de secours à crinoline débouchant sur un lieu sûr. La gaine d'évacuation prévue ne permet pas une évacuation aisée (plus de deux niveaux à descendre d'un seul tenant, espace intérieur, échelle en conflit avec le chemin d'évacuation au rez-de-chaussée) ;*
- *Etant donné le caractère enclavé du bâtiment et suite à son affectation comme hébergement touristique, le SIAMU estime que le bâtiment devrait être équipé d'une installation de détection généralisée.*

Considérant que ces remarques témoignent de la difficulté d'aménager des logements, même de type hôtelier, dans le bâtiment arrière ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation élevé sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'aucun dispositif permettant de limiter les risques en cas de fortes pluies n'est prévu au sein du projet ;

Considérant en conclusion, que la présence de ces 4 unités d'hébergement touristique en fond de parcelle, dans un intérieur d'îlot très dense, sont de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, et dès lors contrevient à la prescription 2.5.1° du PRAS, qui stipule que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

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

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-195** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond tot een woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Chaussée de Waterloo 222

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Tomasz Roszko
N° dossier : PU2025-195 / 13/AFD/1996529

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.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 Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ
art. 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades)
art. 16 (portes)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial et 2 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :
- Modifier la destination commerciale du rez-de-chaussée en logement ;
- Aménager les caves en partie arrière pour le logement du rez-de-chaussée et en faire un logement duplex de 3 chambres ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Ajouter des escaliers du sous-sol vers le rez-de-chaussée ;
- Isoler la façade arrière ;
- Modifier la façade au rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 21/09/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du sous-sol et du rez-de-chaussée commercial en logement et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels ;

Considérant qu'en situation de fait, un logement existe déjà au sous-sol, que ce dernier est mono-orienté et ne respecte pas les normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la présente demande propose d'aménager un duplex de 3 chambres sur le sous-sol arrière et le rez-de-chaussée ;

Considérant que l'arrière du sous-sol se situe au niveau du jardin et dispose d'une hauteur sous plafond de 2,66m permettant l'aménagement de pièces de vie qualitatives disposant d'un accès à un jardin majoritairement en pleine terre plantée ;

Considérant que le séjour qui y est aménagé est globalement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le positionnement de l'escalier prive toutefois la partie salon d'éclairement naturel et que son déplacement contre le mur le séparant des caves permettrait de libérer l'espace ;

Considérant que le logement créé dispose d'un espace de rangement privatif derrière la cuisine, que 3 caves privatives sont prévues en façade avant du sous-sol et un local vélos sous l'escalier ;

Considérant que le local pour les vélos n'est pas sécurisé et dispose d'une superficie très restreinte pour accueillir les vélos et poussettes des 3 unités de logements ;

Considérant que 3 chambres sont aménagées au rez-de-chaussée, dont une en façade avant et deux en façade arrière ;

Considérant que l'implantation d'une pièce de vie de plain-pied avec une voirie fortement fréquentée pose des problèmes d'intimité et de nuisances, que les fenêtres sont susceptibles d'être obturées en permanence, que cette configuration se prête peu à l'aménagement d'une chambre ;

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

Considérant dès lors que la majorité de la superficie du rez-de-chaussée doit être maintenue en commerce, que la prolongation du logement du 1er étage dans les pièces arrière pourrait être envisagée afin de bénéficier de l'accès au jardin et de lui offrir des chambres supplémentaires ;

Considérant qu'un accès commun au jardin pour les logements des étages pourrait également être envisagé ;

Considérant en effet que la densité actuelle de l'immeuble divisé en 3 unités dont 1 unité commerciale ne devrait pas être augmentée au vu des superficies disponibles ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer les menuiseries de la façade par des menuiseries en bois naturel fidèles aux caractéristiques d'origine, ce qui est bienvenu ;

Considérant toutefois le dessin simplifié de la porte d'entrée, qu'il y aurait lieu d'y retrouver également une composition s'inspirant de la porte d'origine et constituée de panneaux en bois mouluré de teinte identique aux menuiseries afin de se conformer à l'article 16 (portes) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant également que le parement du rez-de-chaussée en schiste dans la dernière situation légale est remplacé par de la simili-pierre de teinte crème et que le soubassement en pierre bleue est rétabli, que la modification du parement, bien qu'en dérogation à l'article 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné, présente une intégration acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également d'isoler la façade arrière par l'extérieur, que, bien que l'intervention déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, elle permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques du bien et présente un impact minime ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement, que le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales serait dès lors opportun pour l'aménagement de pièces de vie au sous-sol arrière ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements proposés en conservant un commerce sur la majeure partie du rez-de-chaussée ;

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-159** : modifier la destination des caves avec la création d'une trémie d'escalier, augmenter la superficie du commerce au rez-de-chaussée, maintenir le non-respect d'une condition du PU2018-108 (régularisation), et la non-conformité des encadrements des baies aux étages / de bestemming van de kelders wijzigen met de creatie van een trappenhuis, de oppervlakte van de winkel op de begane grond vergroten en de niet-naleving van een voorwaarde van PU2018-108 (regularisatie) handhaven, evenals de niet-conformiteit van de raamomlijstingen op de verdiepingen
Rue du Fort 49

Demandeur / Aanvrager : ABC LIVING (M. Come Marbaque)
N° dossier : PU2025-159 / 13/AFD/1991516

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement).

DEROGATIONS : /

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-108) portant sur le changement de destination du rez-de-chaussée avant, d'entrepôt/bureau en commerce, et d'atelier en logement en partie arrière, la démolition d'une partie du bâtiment arrière, des extensions aux 1er et 2è étages, la création d'une terrasse et des modifications de façade, que ce permis a été notifié en date du 20/06/2019 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle (05/05/2022), il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis :
- La modification de la répartition du logement et du commerce au sous-sol ;
- Le changement d'utilisation de la cave en salle de jeux ;
- Le maintien de la descente d'eau de pluie ;
- La non-réalisation du bandeau sous la corniche ;
- Le non-alignement ou l'absence de traverses d'impostes au rez-de-chaussée ;
- La non-réalisation des encadrements en ressaut des baies aux étages ;
- La non-réalisation de la zone de cour et jardin ;
- L'aménagement de chambres en lieu et place de locaux communs ;
- La non-végétalisation des toitures plates ;
- Le non-maintien du caractère unifamilial de l'immeuble ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-25/22) dressé le 24/05/2022 pour :
- Le changement de destination du rez-de-chaussée de commerce à bureaux ;
- La réalisation de travaux structurels (trémie d'escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol et création de 2 fenêtres de cave) ;
- Des modifications en façade avant (non-respect des plans/conditions du PU2018-108, fenêtres de cave et obturation des vitrines du rez-de-chaussée commercial sur plus de 50% de leur superficie) ;
- Le non-respect des plans, conditions et impositions du permis d'urbanisme PU2018-108 (points précités) ;

Vu le procès-verbal subséquent dressé le 16/07/2024 qui a permis de constater la cessation partielle d'infractions mais le maintien des infractions suivantes :

- Changement de destination du rez-de-chaussée de commerce à bureaux ;
- Réalisation de travaux structurels (trémie d'escalier reliant le rez-de-chaussée et le sous-sol) ;
- Modification de façade (traverses d'imposte des châssis du rez-de-chaussée non-alignées et encadrements moulurés des baies aux étages non-conformes au PU2018-108) ;
- Non-respect des conditions du PU2018-108 concernant l'aménagement de chambres aux entresols et pièces avant en lieu et place de locaux communs, et transformer la cave en salle de jeux ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination des caves avec la création d'une trémie d'escalier, augmenter la superficie du commerce au rez-de-chaussée, maintenir le non-respect d'une condition du PU2018-108 (régularisation), et la non-conformité des encadrements des baies aux étages et plus précisément :

- Créer une nouvelle trémie d'escalier dans la pièce avant du sous-sol vers le rez-de-chaussée en lieu et place de la pièce arrière ;
- Changer la destination de la cave du logement vers la cave du commerce, et inversement ;
- Supprimer le local poubelle du logement pour augmenter la superficie du commerce ;
- Maintenir le non-respect de la condition du permis PU2018-108 concernant l'aménagement de chambres aux entresols et pièces avant aux 1er, 2è et 3è étages en lieu et place des locaux communs ;
- Maintenir la non-conformité des encadrements des baies aux étages en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/09/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que cet avis précise en son point 7 que le rapport a été établi à destination d'un logement unifamilial, que l'immeuble n'est pas décrit comme un hébergement touristique ou une collocation bien que la configuration des lieux tende plus à un logement collectif qu'à une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial et que dans le cas de cohabitation, d'autres mesures supplémentaires doivent être prises ;

Considérant en effet que la configuration des lieux avec 11 chambres disposant chacune d'une salle de bain privative s'éloigne de la notion de maison unifamiliale et s'apparente à un changement de destination vers de l'établissement hôtelier ;

Considérant de plus que le bien apparait sur un site internet proposant du Coliving avec une location à la chambre pour une durée de minimum un mois, que la demande d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente doit donc être sollicité en précisant ces données ;

Considérant que le maintien des chambres avec salles d'eau aux deux entresols et en partie avant droite aux 3 étages entraîne un retour vers un logement de type collectif déjà refusé dans la demande de permis PU2018-108 en raison du taux d'occupation excessif (11 unités d'hébergement individuel) et d'une taille trop réduite pour les espaces communs destinés à potentiellement 22 personnes ;

Considérant de plus que les chambres mono-orientées à l'arrière posent des problèmes d'évacuation en cas d'incendie dès lors qu'elles sont louées individuellement et peuvent potentiellement être fermées à clé par chacun des usagers par souci de sécurité ;

Considérant que la présence de locaux accessoires à l'unifamiliale (salon TV et salle de sport dans les extensions à l'arrière), et de locaux annexes (salon secondaire au 1er étage, buanderie au 2è étage et salon/bibliothèque au 3è étage) sont nécessaires au regard du nombre de chambres important (6 chambres), et améliorent également le confort du logement, que leur suppression ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant en outre que la présence obligatoire de ces locaux annexes et accessoires, de même que le maintien du caractère unifamilial de la maison, étaient des conditions de la commission de concertation relative au permis d'urbanisme PU2018-108 ;

Considérant que la modification de la répartition du logement et du commerce au sous-sol et donc les changements de destination dus à l'inversion des caves ne soulèvent pas de remarque particulière, les superficies étant similaires, et l'accès à la chaufferie et aux compteurs communs étant toujours accessibles 24h/24 par tous les propriétaires et/ou locataires de l'immeuble ;

Considérant que la nouvelle position de l'escalier au niveau du rez-de-chaussée (en partie devant une baie) n'est pas idéale pour le fonctionnement d'un commerce dont l'objectif est l'exposition de ses marchandises en vitrines ;

Considérant de plus qu'apparaît au centre de la baie de droite, en façade avant, la cloison ajourée de l'escalier, ce qui porte atteinte à la composition de la vitrine ;

Considérant dès lors que si l'inversion des caves peut être tolérée, au vu des remarques précitées, la cloison située le long de l'escalier et établie sur toute la hauteur de la pièce ne peut être justifiée au regard du bon aménagement des lieux, et devrait être réduite à la hauteur d'un garde-corps ;

Considérant également que sur les photos apparait toujours une destination de bureau pour une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol en lieu et place d'un commerce, que cette situation devra dès lors être modifiée ;
Considérant que la suppression du local poubelle du logement (situé au rez-de-chaussée), au profit de l'augmentation de superficie du commerce, implique un changement de destination limité et acceptable au vu d'une part de la prescription particulière 2.3 du PRAS (+/-70m² de commerce), des superficies importantes du logement (+/-396m²) et d'autre part de la présence d'un local de rangement de +/- 15m² (en plus de la cave), qui peut être destiné au stockage des poubelles ;

Considérant en outre que ce changement est conforme à la prescription générale 0.12 du PRAS qui permet, hors liseré de noyau commercial, l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet, ce qui est le cas dans la présente demande ;

Considérant que les plans ne présentent pas de façade, mais qu'au vu des photos transmises, la traverse d'imposte au niveau de la baie de droite (entrée du logement) du rez-de-chaussée a été modifiée pour permettre un alignement par rapport aux traverses des autres baies du rez-de-chaussée ;

Considérant que les encadrements en ressaut des baies des étages ont été réalisés de manière sommaire et minimaliste, par le biais de simples panneaux découpés et collés, qui n'expriment en rien le caractère néoclassique de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de s'inspirer des encadrements de baies des 1er et 2è étages de la façade voisine de gauche (n°51), qui a conservé son état d'origine au niveau de la façade des étages (hormis les châssis) ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux, que les modifications proposées avaient pour la plupart déjà été considérées lors de la demande de permis précédente et ne sont pas acceptables ;

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-184** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binnenruimtelijke inrichtingen met stabiliteitswerken en van de gevel
Rue de Mérode 24

Demandeur / Aanvrager : De muylder properties
N° dossier : PU2025-184 / 13/AFD/1995070

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi qu'en zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et plus précisément :
- diviser le logement unifamilial en trois logements ;
- ouvrir et agrandir des baies ;
- supprimer un mur porteur ;
- modifier les menuiseries du rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant la situation de la parcelle enserrée au milieu des bâtiments voisins de gabarit R+3+T et construite sur tous les étages (à l'exception d'un puits d'aération réservé en fond de parcelle à partir du 1er étage) ;

Considérant par conséquent l'absence d'espace de séjour extérieur ;

Considérant le déficit important de superficie nette éclairante aux pièces de tous les étages (près d'1,25m² pour les pièces avant – décloisonnées – et près d'1,65m² pour les pièces arrière) ;

Considérant que ce déficit est en outre accentué par le peu d'apport lumineux des fenêtres qui donnent sur le puits d'aération ;

Considérant que la division du logement unifamilial a pour effet de créer 3 logements dérogeant tous fortement à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et ne bénéficiant pas d'espace de séjour extérieur, ce qui ne constitue pas une amélioration de l'aménagement des lieux et n'est donc pas acceptable ;

Considérant en outre que la demande ne rencontre pas la volonté communale et régionale qui vise à maintenir ou créer une majorité de logements de plusieurs chambres (aptes à accueillir des familles avec enfants) à l'occasion des divisions d'immeubles ;

Considérant par conséquent que les travaux structurels corollaires à la division du logement unifamilial en 3 logements (ouvertures et élargissement de baies, suppression d'un mur porteur) ne peuvent être considérés comme justifiés ;

Considérant qu'une intervention au niveau du volume de la toiture permettrait d'apporter des vues et de la lumière à un plus grand logement se développant sur les 3 derniers étages ;

Considérant que le dit logement pourrait en outre bénéficier d'un espace de séjour extérieur par l'aménagement d'une terrasse tropézienne en versant arrière de la toiture ;

Considérant par ailleurs que la mise en conformité des fenêtres des étages par le placement en façade avant de châssis en bois blancs avec invisivent est bienvenue, tout comme la restauration des éléments en pierre bleue ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée des logements en bois blanc avec panneaux moulurés et la nouvelle devanture en bois blanc et vitrée s'intègrent bien au reste de la façade ;

Considérant qu'afin de préserver la cohérence d'aspect des portes d'entrée dans la rue, il y a lieu de prévoir une allège pleine sous la forme d'un panneau de bois mouluré à la porte en bois blanc et vitrée de l'entrée du commerce ;

Considérant également la situation en zone d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'il serait opportun de prévoir des dispositifs permettant d'améliorer la gestion des eaux de la parcelle ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle, 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 à la situation de droit, et ce dans les plus brefs délais ;

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-203** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras
Rue Maurice Wilmotte 11

Demandeur / Aanvrager : Madame Céline Schluntz
N° dossier : PU2025-203 / 13/AFD/1998023

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

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

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

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
Article 15 (généralités)
Article 19 (portes et portes fenêtre)
Article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :
- Modifier les murs porteurs et l'escalier de l'entrée ;
- Supprimer l'escalier intérieur et extérieur entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Démolir les cheminées des pièces arrière (régularisation) ;
- Démolir des murs porteurs dans les pièces arrière au rez-de-chaussée ;

- Reconstruire la façade arrière de l'annexe de droite ;
- Démolir l'ancienne véranda au rez-de-chaussée et reconstruire une annexe plus profonde ;
- Isoler la façade postérieure par l'extérieur ;
- Modifier tous les châssis et la porte d'entrée (régularisation) ;
- Placer des fenêtres de toiture (régularisation) ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe de gauche ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025 ;

Considérant que la demande vise à revoir entièrement l'organisation de l'entrée de la maison par la suppression de deux murs porteurs et la construction d'un nouvel accès au sous-sol ;

Considérant en effet que le mur séparant la cage d'escalier et la cuisine est démoli et que le mur séparant le hall d'entrée du séjour est déplacé vers la gauche afin d'agrandir le hall d'entrée ;

Considérant que la note explicative fournie justifie ces interventions par le fait qu'actuellement, il faut descendre au sous-sol de la maison pour remonter au niveau du rez-de-chaussée, qu'une volée d'escalier descendante est en effet directement présente depuis l'entrée ;

Considérant que l'intervention réalisée permet à la fois d'accéder au grand local vélos aménagé dans la pièce arrière du sous-sol directement depuis l'entrée sans devoir descendre trop de marches ni réaliser de manœuvres et à la fois de monter directement dans le séjour sans devoir passer par le sous-sol ;

Considérant que les murs de la cage d'escalier ne présentent pas de décors muraux, que l'architecte précise en séance que la moulure découpée dans la pièce avant du séjour sera reconstituée, qu'au vu de la configuration problématique actuelle de l'entrée de la maison cette intervention est acceptable ;

Considérant que la suppression du mur entre la cage d'escalier et la pièce centrale de l'enfilade est acceptable sur le principe, qu'une retombée de poutre permettant de maintenir le plafond mouluré d'origine et sa lecture est prévue ;

Considérant que la démolition du mur entre les deux pièces arrière du rez-de-chaussée et la construction d'une annexe en partie gauche permettent l'aménagement d'un espace de cuisine/salle-à-manger disposant de plus d'ampleur et la création d'une baie vitrée se déployant sur toute la largeur de la façade arrière ;

Considérant que cette intervention permet d'augmenter considérablement l'éclairement naturel du séjour, ce qui est bienvenu, que l'annexe projetée est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et ne nécessite pas de modification du mur de clôture mitoyen contre lequel elle s'implante, ce qui minimise son impact sur les propriétés voisines ;

Considérant qu'une partie de la pièce déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois ponctuelle et compensée par une hauteur sous plafond généreuse de plus de 3,50m dans la partie gauche ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur des façades arrière et toitures plates, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, a un impact très limité et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur l'annexe reconstruite du côté gauche, que la hauteur du mur mitoyen (environ 1,40m) ne permet pas de limiter les vues préjudiciables vers la propriété voisine et qu'aucun acte de servitude de vues n'a été fourni à l'appui de la demande ;

Considérant en effet qu'en situation de droit, il s'agissait de la toiture d'une véranda et non d'une terrasse ;

Considérant que son aménagement déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sur une partie de sa profondeur, que sa configuration entre l'annexe à droite et un mur mitoyen plus haut à gauche permet de limiter son impact et rend la dérogation acceptable ;

Considérant toutefois que celle-ci ne peut être acceptée que moyennant la fourniture d'un projet d'acte notarié signé par le(s) propriétaire(s) de la propriété mitoyenne de gauche et autorisant les vues depuis la terrasse ;

Considérant que la démolition des cheminées dans les pièces arrière à chaque étage est regrettable, mais a déjà été réalisée ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de l'évacuation de la chaudière, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des menuiseries en bois bleu sans respecter fidèlement leurs caractéristiques d'origine (proportion de l'imposte des châssis du 1er étage, teinte blanche remplacée par teinte bleue), et que la porte a été peinte en bleu, que ces modifications induisent des dérogations aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que le dessin du châssis du rez-de-chaussée ne correspond pas à la réalité au niveau de ses divisions et proportions, que le châssis en place présente une intégration acceptable ;

Considérant que la teinte des menuiseries reste sobre et s'intègre harmonieusement dans la rue ;

Considérant par contre que la proportion des impostes des châssis du 1er étage est très importante et rompt la composition de la façade, qu'il y aurait lieu de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine ;

Considérant que le placement des fenêtres de toiture, bien que dérogeant à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », est très peu visible depuis la rue et ne nuit pas à la composition architecturale de la bâtisse ;

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

- **Soit supprimer la terrasse du 1er étage, soit fournir un projet d'acte notarié autorisant les vues vers la propriété de gauche et signé par son propriétaire ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine en façade avant, hormis pour la teinte (proportion des impostes du 1er étage, doubles cadres des parties fixes,…) ;**
- **Reconstituer la partie de moulure découpée dans la pièce avant du rez-de-chaussée et préserver et maintenir apparent le plafond mouluré de la pièce centrale ;**

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 – projet d'acte notarié).

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-2** : modifier la façade (permis modificatif du PU2022-135) / het wijzigen van de gevel (wijzigingsvergunning van PU2022-135)
Chaussée de Charleroi 143

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Julien De Dobbeleer
N° dossier : PU2024-2 / 13/AFD/1928259

EXPOSE DU DOSSIER

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

PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /

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

DEROGATIONS : /

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, clinique vétérinaire au rez-de-chaussée, un logement par étage du 1er au 5e étage, 6 mansardes et grenier sous les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-135) visant à changer la destination du bureau au rez-de-chaussée et de la partie attenante du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (vétérinaire) et modifier la façade, que l'octroi de ce permis a été notifié le 02/05/2023 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le PU2022-135 et à modifier la façade et plus précisément modifier les menuiseries de la façade avant, au rez-de-chaussée ;
Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 27/08/2024 et libellé comme suit :

(…)

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 plusieurs éléments en pierre de taille absents de l'élévation du PU2022-135 ont été conservés sous les baies du premier étage, ce qui bénéficie à l'harmonie de la façade ;

Considérant que le sens d'ouverture de la porte d'entrée des logements est modifié, que les allèges pleines sont supprimées afin de vitrer toutes les parties et d'accorder la porte d'entrée des logements à la porte d'entrée de la clinique vétérinaire, ce qui est bienvenu ;

Considérant qu'il s'agit d'un retour à la façade d'origine de l'immeuble hormis l'ajout de divisions horizontales dans les parties inférieures, que ces dernières s'inspirent des petits bois des châssis des étages ;

Considérant qu'à la demande des copropriétaires, les boîtes aux lettres sont déplacées dans le sas d'entrée ouvert et accessible durant la journée, qu'il y aura lieu de vérifier que cette configuration répond aux exigences des services postaux ;

Considérant que la porte battante de la clinique vétérinaire est remplacée par une porte coulissante automatique conservant le cadre principal en bois visible depuis l'extérieur (le cadre coulissant, dont seules les traverses

supérieures et inférieures sont visibles en position fermée, est en aluminium et de la même couleur bleue que le cadre en bois), que cette modification est discrète et harmonieuse par rapport au reste de la façade et rend l'accès à la clinique plus commode ;

Considérant que les fenêtres centrales sont remplacées par des châssis en bois fixes divisés en trois parties, les deux parties inférieures étant recouvertes d'un film translucide pour préserver la discrétion des espaces de travail qu'elles éclairent, que ces films translucides servent également à signaler la présence du centre médical par son nom et son logo ;

Considérant que ces modifications sont peu heureuses, que la façade d'origine prévoyait une allège pleine pour lesdites fenêtres, que cette composition était plus harmonieuse ;

Considérant que le remplacement des allèges vitrées par des panneaux en bois pleins moulurés permettrait de se rapprocher de l'esthétique de la façade d'origine ;

Considérant également la teinte bleu saphir proposée pour les menuiseries du rez-de-chaussée, que celle-ci s'accorde peu avec l'architecture de la bâtisse et que le PU2022-135 avait été accordé à condition de prévoir la même teinte qu'aux étages ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de régulariser l'enseigne perpendiculaire, non inclue dans la présente demande et dérogeant a minima à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- ***Prévoir la même teinte qu'aux étages pour l'ensemble des menuiseries et en préciser le RAL ;***
- ***Prévoir une allège pleine sous la forme d'un panneau en bois mouluré pour les 2 châssis centraux ;***

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).

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 03/03/2025, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant l'historique du bien :

- que le PU2018-174 (dont l'octroi a été notifié le 14/08/2019) visait notamment à modifier la façade en s'inspirant de l'aspect d'origine du rez-de-chaussée ;
- qu'en particulier dans l'élévation du PU2018-174, les allèges des fenêtres centrales du rez-de-chaussée étaient abaissées de 25cm par rapport à l'élévation d'origine ;
- que le PU2018-174 n'a pas été mis en œuvre ;
- que le PU2022-135 (dont l'octroi a été notifié le 02/05/2023) reprenait la forme des baies du rez-de-chaussée dessinée en élévation du PU2018-174 mais y prévoyait des menuiseries différentes ;
- qu'à en croire l'élévation annexe à la présente demande de PU2024-2, le PU2022-135 a été mis en œuvre en abaissant les allèges de 35cm par rapport à l'élévation octroyée (soit 60cm par rapport à l'élévation d'origine) ;

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

- régulariser les travaux de modification des baies centrales, infractionnels car non conformes aux plans et impositions du PU2022-135 ;
- modifier les menuiseries au rez-de-chaussée ;

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 plusieurs éléments en pierre de taille, absents de l'élévation du PU2022-135, ont été conservés sous les baies du premier étage, au bénéfice de l'harmonie de la façade ;

Considérant qu'à la demande des copropriétaires, les boîtes aux lettres sont déplacées dans le sas d'entrée ouvert et accessible durant la journée, qu'il y a lieu de vérifier que cette configuration répond aux exigences des services postaux ;

Considérant que l'aspect de la porte d'entrée des logements est modifié en conséquence, qu'en particulier les allèges pleines représentées dans l'élévation du PU2022-135 sont supprimées ;

Considérant que le sens d'ouverture de la porte d'entrée du cabinet vétérinaire est modifié sans que cela ne suscite d'objection puisque la porte s'ouvre toujours vers l'intérieur ;

Considérant que les châssis en bois des portes d'entrée sont affinés, ce qui s'accorde mieux aux caractéristiques des châssis des fenêtres des étages ;

Considérant que la demande principale vise à ne pas placer de panneaux pleins pour les deux baies centrales ;

Considérant que le demandeur justifie le maintien des vitrages en partie basse par le fait que leur suppression entraînerait une perte d'apport de lumière naturelle au local qu'ils éclairent ;

Considérant également qu'un soubassement en pierre bleue a été créé, que l'allège de fenêtre se situe au-dessus de ce soubassement et que la mise en place de panneaux pleins induirait un double vocabulaire de soubassement ;

Considérant également que la hauteur des baies et leur recul par rapport à la façade permet d'éviter les salissures sur leur partie inférieure, qu'il ne s'agit pas tout à fait de porte-fenêtres ;

Considérant dès lors que le maintien des fenêtres telles que réalisées en situation de fait est acceptable ;

Considérant que la teinte bleu-noir (RAL 5004) prévue pour l'ensemble des menuiseries du rez-de-chaussée s'accorde à la couleur des châssis aux étages et satisfait donc la condition émise par la commission de concertation dans son avis du 27/08/2024 ;

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.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-134** : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade, aménager un balcon et une terrasse (régularisation) / het wijzigen van het volume, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel, de inrichting van een balkon en van een terras (régularisatie)
Rue Simonis 6

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Philippe Gilson
N° dossier : PU2025-134 / 13/AFD/1987996

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

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

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 de 7 logements :
- Un logement aux sous-sol, rez-de-chaussée et entresol ;
- Un logement au rez-de-chaussée ;
- Deux logements au 1er étage ;
- Deux logements au 2ème étage ;
- Un logement au 3ème étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-341) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, le volume et la façade, que ce permis a été notifié en date du 10/05/2021 ;

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, à savoir :
- modification de la teinte de la façade, des portes d'entrée et des châssis,
- modification des baies en façade arrière
- modification de volume au rez-de-chaussée (suppression de la verrière inclinée au profit d'une toiture plate) et au 3ème étage (nouvelle lucarne)
- modifications du cloisonnement, du plancher et des escaliers ;

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

- agrandir légèrement le logement de droite au niveau du sous-sol ;
- modifier la configuration de l'escalier du logement de droite aux sous-sol, rez-de-chaussée et entresol ;
- modifier le niveau de la dalle de sol du logement de droite au rez-de-chaussée ;
- modifier le niveau du plancher de la chambre 3 à l'entresol ;
- modifier la toiture de la pièce arrière du logement du rez-de-chaussée à gauche ;
- Transformer le logement 1 chambre en studio au 1er étage ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
- Isoler la toiture par l'extérieur ;
- Démolir/reconstruire la toiture plate au rez-de-chaussée et au 2ème étage ;
- Rehausser le niveau de la terrasse au 3ème étage ;
- Modifier la profondeur de la terrasse au 2ème étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 10/09/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet prévoit de régulariser les travaux structurels et les modifications intérieures réalisés, que le nombre et la répartition des logements sont inchangés ;

Considérant que les logements du 1er étage droite et du 3ème étage sont conformes au dernier permis d'urbanisme octroyé ;

Considérant que le séjour du logement de droite aux sous-sol, rez-de-chaussée et entresol se développait sur le sous-sol arrière et le rez-de-chaussée, que la présente demande modifie le niveau de la dalle du rez-de-chaussée afin d'aménager le séjour uniquement à cet étage, que cette modification améliore la fonctionnalité du logement ;

Considérant que l'espace résiduel sous le séjour est devenu un terre-plein, que la cuisine et le vide ventilé ont été remplacés par des caves à destination du logement et que la réserve est devenue une buanderie, que ces modifications ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant par contre que le local commun a été réduit en superficie pour un local de cave pour le logement, qu'au vu du nombre important de locaux de rangement dont il dispose cette modification n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de supprimer le cloisonnement en conséquence ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir des U inversés pour la fixation des vélos dans le local commun ;

Considérant que l'escalier en colimaçon reliant les 3 niveaux du logement a été remplacé par un escalier tournant, que cette configuration est plus confortable et dès lors bienvenue ;

Considérant que la chambre 3 à l'entresol présente une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la superficie éclairante est toutefois suffisante pour une chambre secondaire de 9m² et est compensée par une superficie généreuse ;

Considérant que le plancher au-dessus de la chambre a été rehaussé afin d'obtenir les 2,50m de hauteur sous plafond requis ;

Considérant qu'une salle de douche a été aménagée dans la chambre 1 en façade avant au rez-de-chaussée, que ces cloisonnements n'ont pas induit de dérogations aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au niveau du logement de gauche au rez-de-chaussée, la toiture véranda a été démolie et reconstruite sous la forme d'une toiture plate, que cette intervention est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet d'améliorer les performances énergétiques du logement dès lors que la véranda était très ancienne ;

Considérant qu'au 1er étage, le logement de 1 chambre a été transformé en espace indifférencié de type studio, que cette modification permet de retrouver une lumière traversante et ne soulève pas d'objection, que le logement est globalement conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au 2eme étage, la chambre 1 en façade arrière a été déplacée dans le local dressing, que la toiture plate de ce dernier a été rehaussée afin d'obtenir la hauteur sous plafond de 2,50m requise pour la chambre ;

Considérant que cette modification, bien qu'induisant des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, présente un impact limité et intervient à distance des limites mitoyennes, que le déplacement de la chambre dans le dressing a permis l'aménagement d'un vaste séjour traversant dans la travée de droite, que les dérogations sont de la sorte acceptables ;

Considérant que l'emprise de la terrasse du 2eme étage a été augmentée à la profondeur du profil mitoyen de droite, que cette modification n'induit pas de dérogation et présente un impact acceptable dès lors que la terrasse s'implante contre un mur mitoyen de grande hauteur permettant de limiter les vues préjudiciables ;

Considérant qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait afin de compenser la densification de la parcelle ;

Considérant que la rehausse de la toiture du dressing a permis de supprimer les marches dans le séjour du logement du 3eme étage afin d'accéder à la terrasse, ce qui est bienvenu, mais a nécessité de remplacer la véranda par une lucarne afin d'obtenir l'échappée nécessaire ;

Considérant que la lucarne réalisée présente toutefois une emprise restreinte et est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le reportage photo fourni laisse apercevoir qu'une terrasse a été aménagée sur toute la profondeur de la toiture, que la demande prévoit toutefois de se conformer à la profondeur de 1,50m conditionnée par le permis d'urbanisme précédent ;

Considérant que l'isolation de la toiture et des façades arrière par l'extérieur, bien qu'induisant des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme au niveau de l'annexe arrière, présente un impact minime et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'ensemble ;

Considérant qu'il semblerait que les modifications des façades avant imposées par le permis d'urbanisme précédent, à savoir de prévoir une teinte claire et uniforme, des portes d'entrée s'inspirant des portes en bois présentes dans la rue et des châssis conformes aux caractéristiques d'origine (allèges pleines, doubles cadres des impostes et parties fixées, épaisseur des profilés) n'ont toujours pas été réalisées, qu'il y a lieu de s'y conformer dans les plus brefs délais ;

Considérant que les évacuations des 6 appartements inférieurs remontent le long de la façade arrière du bâtiment principal et débouchent à plus de 2,20m au-delà de la corniche conformément à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, qu'il y aurait lieu de prolonger le conduit du logement sous combles afin qu'il débouche à au moins 1m au-delà du versant de toiture pour le rendre également conforme ;

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

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

- **Se conformer au PU2019-341 pour l'emprise du local commun au sous-sol et supprimer les cloisonnements en conséquence ;**
- **Matérialiser l'emprise de la terrasse du 3eme étage par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait ;**
- **Prévoir une teinte claire et uniforme, des portes d'entrée s'inspirant des portes en bois présentes dans la rue et des châssis conformes aux caractéristiques d'origine (allèges pleines, doubles cadres des impostes et parties fixées, épaisseur des profilés) pour la façade avant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière du logement sous combles et son évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-205** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de deux magasins à logement avec bureau, modifier la répartition des logements et la façade / het wijzigen van het bestemming van de begane grond van twee winkels naar woning met kantoor, het wijzigen van de inrichting van de woningen en van de gevel **Rue Garibaldi 1**

Demandeur / Aanvrager : Madame Maria Dos Santos Venancio Sousa
N° dossier : PU2024-205 / 13/AFD/1960719

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
Article 10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
Article 15 (généralités)
Article 16 (porte d'entrée)
Article 19 (portes et portes-fenêtres)
Article 20 (vitrines)
Article 25 (garde-corps)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, 2 commerces et 1 logement lié à un des commerces au rez-de-chaussée, 1 appartement à l'entresol et 3 appartements par étage du 1er au 4ème étage inclus, soit un total de 2 commerces et 14 logements ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à supprimer les deux commerces du rez-de-chaussée et étendre l'appartement à tout le niveau ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 25/03/2025 libellé comme suit :

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/02/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'à l'origine et sur les plans de 1928, l'ensemble du rez-de-chaussée était dédié à une surface commerciale, qu'un permis d'urbanisme a ensuite été accordé en 1932 pour transformer une grande partie des pièces en logement ;

Considérant que ledit permis ne maintenait en effet que la pièce à l'angle en surface commerciale ainsi que des locaux pour magasin dans la partie rue Garibaldi mitoyenne au n°7 ;

Considérant que le logement résultant de ce permis est un logement de 1 chambre avec son séjour situé rue Jean Robie, que les différentes baies du logement présentent une allège pleine maçonnée garantissant son intimité ;

Considérant que le projet prévoit de déplacer les pièces de séjour à l'angle de l'immeuble et d'aménager 5 chambres ;

Considérant que le changement de destination de commerce à logement est compatible avec les prescriptions du PRAS en zone d'habitation et est envisageable sur le principe, que les aménagements projetés soulèvent toutefois plusieurs remarques ;

Considérant en effet que la présence d'une porte d'entrée et de 2 vitrines commerciales à l'angle sont peu propices à l'aménagement des pièces de séjour principales d'un logement, celles-ci ne bénéficiant d'aucune intimité ;

Considérant que le projet prévoit d'en modifier les divisions et de placer des garde-corps, que ces modifications induisent des dérogations aux articles 15, 16, 19 et 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que les grilles présentent une intégration acceptable mais ne permettent pas de préserver l'intimité du logement, que les baies sont susceptibles d'être obturées afin d'y pallier avec les problèmes d'éclairement des locaux que cela suppose ;

Considérant également la superficie très restreinte du séjour pour un logement de 5 chambres, que la cuisine déroge de plus à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la porte d'entrée des locaux commerciaux est maintenue pour la chambre 2, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les chambres 1, 2 et 5 dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation nuit à leur habitabilité ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux, que d'autres aménagements sont possibles afin de proposer un logement plus qualitatif et adapté à la configuration des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 19/06/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial de deux magasins à logement avec bureau, modifier la répartition des logements et la façade et plus précisément :

- Etendre le logement du rez-de-chaussée sur tout le niveau ;
- Modifier deux vitrines ;
- Modifier la porte d'entrée ;
- Placer des garde-corps en métal ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/09/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que par rapport à la version précédente de la demande, les aménagements intérieurs du logement projeté ont été entièrement revus, que les deux pièces à l'angle de l'immeuble sont à présent destinées à un bureau pour profession libérale attenant au logement et bénéficiant d'une entrée indépendante ;

Considérant que ces pièces bénéficient des vitrines de l'ancien commerce et que la fonction de bureau est préférable à l'installation de pièces de vie à usage d'habitation ;

Considérant que l'appartement se trouve réduit de 5 à 2 chambres, mais que cela se fait au profit de pièces de vie de taille plus généreuse, que ces aménagements rendent le logement plus qualitatif ;

Considérant toutefois que l'accès à la cuisine depuis le séjour nécessite de traverser 2 couloirs et 3 portes, qu'afin d'en faciliter l'usage il serait bienvenu d'ouvrir une baie entre la cuisine et le séjour ;

Considérant qu'aucune des 3 pièces de vie ne bénéficie d'un éclairement conforme à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que si la dérogation est induite par la configuration des baies pour les pièces situées en façade avant, la démolition de l'allège de fenêtre permettrait à la chambre arrière de s'y conformer ;

Considérant également que le maintien d'une porte d'entrée donnant directement sur le salon est peu opportun et que le remplacement de la porte pleine par un châssis vitré avec une division tripartite permettrait d'augmenter l'éclairement naturel du séjour et d'atténuer la dérogation le concernant ;

Considérant que les modifications des menuiseries des façades de l'immeuble sont inchangées par rapport à la précédente version et soulèvent donc les mêmes dérogations aux articles 15, 16, 19 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la modification des divisions des vitrines à l'angle est peu opportune dès lors que des pièces de bureau y sont aménagées, qu'il y aurait lieu d'y retrouver la composition d'origine (châssis fixe avec imposte alignée à celle des autres menuiseries) ;

Considérant que les grilles placées devant les menuiseries du rez-de-chaussée présentent une intégration acceptable à l'architecture de l'immeuble ;

Considérant que les pièces de séjour sont aménagées de plain-pied le long de la rue Garibaldi, qu'il s'agit toutefois d'une rue à sens unique et présentant un passage limité d'automobiles permettant de maintenir une certaine intimité ;

Considérant que la situation de la baie de la chambre aménagée le long de la rue Jean Robie en hauteur par rapport à la rue permet de lui offrir l'intimité nécessaire ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de l'évacuation de la chaudière, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Commune de Saint-Gilles :
AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre sur cour ;**
- **Remplacer la porte d'entrée donnant sur le salon par une fenêtre présentant une division tripartite avec imposte alignée à celle des autres châssis et s'inspirant des caractéristiques d'origine (bois de ton crème, double-cadre des parties fixes,..) ;**
- **Retrouver la composition d'origine des 2 vitrines (châssis en bois de ton crème fixe avec imposte alignée à celle des autres menuiseries et petits bois) ;**
- **Respecter l'article 62 pour le conduit d'évacuation de la chaudière ;**
- **Maintenir des locaux accessoires au logement à l'angle de l'immeuble (pas de chambres ni de pièces de vie principales) ;**

Direction de l'Urbanisme, de la Direction du Patrimoine Culturel et de Bruxelles Environnement :
ABSTENTION

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-102** : Etendre le logement du 3è étage vers une partie des combles, avec la construction d'un escalier et régulariser l'absence d'oeil de boeuf en toiture avant / De woning op de derde verdieping uitbreiden naar een deel van de zolder, met de bouw van een trap en het regulariseren van het ontbreken van oculi in het dak aan de voorzijde.
Rue de Savoie 103

Demandeur / Aanvrager : Madame Devrim BAYAR
N° dossier : PU2025-102 / 13/AFD/1982817

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire).

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :
Article 10 (éclairement naturel)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant 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 du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves et loge du concierge au sous-sol, garage et bureau au rez-de-chaussée, 1 logement de 4 chambres / étage du 1er au 3è étage et 9 chambres mansardées avec grenier dans les combles ;

Considérant que la présente demande vise à étendre le logement du 3è étage vers une partie des combles, avec la construction d'un escalier et régulariser l'absence d'oeil de boeuf en toiture avant et plus précisément :
- Placer un nouvel escalier au niveau de la salle de bains qui sera transformée en salle de douches, et modifier la répartition des pièces au 3è étage ;
- Transformer 6 chambres mansardées et les annexer, avec une chambre mansardée supplémentaire, au logement du 3è étage pour créer un logement en duplex de 4 chambres avec bureau ;
- Régulariser l'absence de 9 œils-de-bœuf sur les 4 parties mansardées de la toiture avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/10/2025 (favorable sous conditions), avec une remarque importante, précisant que la seconde voie d'évacuation dans les combles conditionne l'occupation nocturne de ce dernier ;

Considérant que l'annexion d'une partie des chambres de bonnes permet d'augmenter la superficie du logement et de lui dédier une des chambres de bonne pour une 4e chambre, une des chambres du 3e étage étant transformée en bureau ;

Considérant que 3 chambres de bonnes sont transformées en atelier accessoire au logement, 1 chambre est transformée en hall d'accès avec la mise en place d'un nouvel escalier, une chambre est transformée en rangement privé du logement, et une dernière est transformée en salle de douches pour la chambre de bonne maintenue en tant que 4è chambre du logement ;

Considérant que selon la note explicative, l'atelier prévu (destiné au petit bricolage) est bien accessoire au logement et n'est pas un local habitable ;

Considérant toutefois que ce local est, en tant qu'atelier, destiné au séjour prolongé des personnes et doit être considéré comme un local habitable, que ce dernier présente un éclairement naturel en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les photos traduisent toutefois un éclairement satisfaisant du fait de la situation au dernier étage de l'immeuble ;

Considérant que l'aménagement du nouvel escalier implique la fermeture d'une baie intérieure au niveau de la 2è chambre et la démolition de la salle de bains existante au 3è étage ;

Considérant que la fermeture de la baie s'est faite dans le respect des décors intérieurs : réalisation de moulures murales identiques à celles existantes (voir photos 4a et 4b) ;

Considérant que la salle de bains ne comportait pas d'élément patrimonial intéressant et a été transformée en agréable salle de douches lumineuse et ventilée naturellement (voir photos 9a et 9b) ;

Considérant que le départ de l'escalier se fait au niveau de l'ancien vestiaire, et se termine dans une ancienne chambre de bonne dénuée d'intérêt patrimonial (voir photos 14, 15 et 16) ;

Considérant que la chambre de bonne transformée en rangement permet d'obtenir une pièce de 13,8m² destinée au stockage privé (pièce traversée par la descente d'eau pluviale) ;

Considérant que la chambre maintenue dans les combles présente également un éclairement naturel en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'une 5e chambre accessoire et d'une superficie généreuse rendant la dérogation acceptable ;

Considérant que les photos fournies montrent un projet déjà réalisé (soit une régularisation), mais fait dans le respect et le maintien global des décors intérieurs (parquets, vitraux des portes et principales moulures et cheminées) ;

Considérant que les nouveaux châssis du 3è étage en façade avant sont en bois, peints en blanc, avec des profilés à l'ancienne, conformes aux articles 15 et du 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que l'absence d'œil de bœuf sur les parties mansardée de la toiture (derrière lesquelles des terrasses en partie supérieure étaient prévues en 1912), semble dater de la construction, ceux-ci étant par ailleurs inexistants sur les orthophotoplans de 1987 et 1996 ;

Considérant également que tous les locaux mansardés possèdent un éclairement naturel en partie arrière ;

Considérant que les évacuations de chaudières sont conformes à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant en conclusion que le projet réalisé a permis la réutilisation d'une partie des chambres de bonnes sans augmenter le nombre de logements, et ce dans le respect des principaux décors intérieurs existants ;

Considérant néanmoins 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.

La dérogation à l'article 10 du titre II du règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-125** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse pour le logement supérieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van een terras voor de bovenste woning
Avenue des Villas 21

Demandeur / Aanvrager : Madame Lucie Rollini
N° dossier : PU2025-125 / 13/AFD/1986393

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
- application de la prescription 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)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

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

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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 six logements ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse pour le logement supérieur et plus précisément :
- Prolonger le logement du 4e étage dans les mansardes ;
- Modifier la baie en façade arrière au 4e étage ;
- Construire un escalier interne et sa trémie pour l'accès au grenier ;
- Agrandir la terrasse en façade arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/09/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet propose de revoir les aménagements intérieurs du logement des 4e et 5e étages afin de l'agrandir et d'aménager un logement de 2 chambres à coucher ;

Considérant que la prolongation du logement du 4e étage dans les combles permet l'aménagement d'un spacieux logement de deux chambres rencontrant les volontés communales et régionales en matière d'aménagement de logements de grande taille permettant l'accueil de familles avec enfants et en matière de création de logements aux typologies variés afin de permettre la mixité au sien des immeubles ;

Considérant qu'un séjour traversant est aménagé au 4e étage et les deux chambres au 5e étage, que la chambre principale dispose d'une salle de bain attenante et la 2e chambre d'une salle de bain à l'étage inférieur derrière la cuisine, que les aménagements sont rationnels et fonctionnels ;

Considérant toutefois que les deux chambres à coucher et la petite salle de yoga aménagées au 5e étage présentent une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur hauteur sous plafond est insuffisante (2,36m<2,50m) ;

Considérant que la hauteur sous plafond insuffisante pour ces espaces habitables est due à la préservation d'un grenier, que cela porte préjudice à l'habitabilité de ces pièces et qu'une hauteur sous plafond conforme doit y être retrouvée ;

Considérant qu'en situation de droit, le logement du 4e étage dispose d'une terrasse avec petit local WC en façade arrière, qu'en situation de fait la terrasse a été refermée par un volume, que les vues aériennes attestent que cette intervention est très ancienne dès lors qu'elle apparait déjà en 1953 ;

Considérant que la demande prévoit de démolir l'annexe infractionnelle afin de retrouver la terrasse d'origine, mais d'agrandir cette dernière du côté droit au-dessus de l'annexe ;

Considérant que la terrasse déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède en profondeur les constructions mitoyennes ;

Considérant cependant sa profondeur relativement restreinte et la distance de 1,90m prévue par rapport à la limite mitoyenne de droite permettant de limiter son impact et de rendre la dérogation acceptable ;

Considérant également que la prévision d'une toiture végétalisée sur la toiture de l'annexe est bienvenue dès lors qu'elle permet une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que l'agrandissement de la baie donnant accès à la terrasse ne soulève pas d'objection dès lors que cette intervention permet un plus grand apport en éclairement naturel au sein du séjour ;

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

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

- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour tous les espaces habitables au 5e étage ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Réaliser les toitures végétales telles que représentées dans les plans ;**

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

La dérogation à l'article 4 du titre I du règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-156** : modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van een terras
Rue de Bosnie 34

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alan Ramirez Rojas
N° dossier : PU2025-156 / 13/AFD/1990855

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

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

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II
art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

Règlement Communal sur les Bâtisses RCB
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 scientifique ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :
- Un logement à l'entresol et au rez-de-chaussée ;
- Un logement aux 1er et 2ème étages ;
- Un logement aux 3ème et 4ème étages ;

Considérant que la demande concerne uniquement le logement triplex aux 3ème, 4ème et 5ème étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme PU2020-206 visant à modifier le nombre de logements dans un immeuble à appartements, modifier l'aménagement intérieur des logements avec travaux structurels et modifier le volume, que ce permis a été délivré en date du 7/04/2021 ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :
- Modifier la configuration de l'escalier pour aménager un entresol entre les 3e et 4e étages ;

- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;
- Rehausser le mur mitoyen ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate au 4ème étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 18/09/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande concerne uniquement la régularisation de l'isolation de l'annexe arrière, l'aménagement de la terrasse au 4ème étage et la création d'un local de rangement à l'entresol du 3ème étage ;

Considérant que l'isolation de l'annexe arrière induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant la dérogation est acceptable dès lors que l'impact de cette intervention et minime et que l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment est bienvenue ;

Considérant que le permis d'urbanisme précédemment octroyé (PU2020-206) prévoyait une terrasse au niveau du 4e étage à une distance de 1,90m de la limite mitoyenne de gauche, que la présente demande prévoit de l'agrandir en largeur et d'en réduire la profondeur ;

Considérant que l'élargissement de la terrasse jusqu'au mitoyen de gauche induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et des vues préjudiciables vers la propriété voisine et vers l'intérieur de l'îlot, que la demande propose d'y palier en plaçant un brise-vue d'une hauteur de 1,90m ;

Considérant toutefois qu'il ne s'agit pas d'un dispositif pérenne, que sa mise en œuvre induit à nouveau une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et que la rehausse du mur mitoyen enclaverait démesurément la propriété mitoyenne, qu'il s'agit déjà de l'immeuble le plus haut et que l'ajout d'une construction supplémentaire n'est pas opportune ;

Considérant que la prévision d'un retrait de 80cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche pour l'emprise de la terrasse, la suppression des claustras et la fourniture d'un projet d'acte notarié autorisant les vues sur la propriété de gauche depuis la terrasse signé par le.s propriétaire.s de la parcelle concernée rendraient son impact acceptable **;**

Considérant qu'il y aura lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive sur les zones de retrait de cette dernière ;

Considérant que la double hauteur prévue dans la cage d'escalier a été remplacée par l'aménagement d'un niveau d'entresol entre les 3e et 4e étages accueillant un local de rangement, que celui-ci présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne sa hauteur sous plafond (2,00m), que la dérogation est toutefois acceptable au vu du caractère accessoire de la pièce, qu'il y a lieu d'y maintenir un local non habitable ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

- **Prévoir un retrait de 80cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche pour l'emprise de la terrasse, la matérialiser par la pose d'un garde-corps, prévoir une toiture végétalisée pour la zone de retrait, supprimer les claustras et fournir un projet d'acte notarié autorisant les vues sur la propriété de gauche depuis la terrasse signé par le.s propriétaire.s de la parcelle concernée ;**
- **Maintenir un local accessoire (rangement, …) à l'entresol du 3ème étage ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**

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

La dérogation à l'article 4 du Titre I et à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-189** : placer quatre enseignes sur les façades / het plaatsen van vier uithengborden op de gevels
Avenue Fonsny 30

Demandeur / Aanvrager : Agora - S.A. (M. Paul Plak)
N° dossier : PU2025-189 / 13/AFD/1995583

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone administrative
☐ 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 : PPAS n°1 « Quartier Avenue Fonsny 1 »
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 :
- art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- dérogation à l'art. 1.7.1. du PPAS Fonsny 1 (Enseignes et dispositifs publicitaires)
- dérogation à l'art.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie)
- application de l'art. 126§11 Dérogation à un PPAS

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre VI :
art.37§3 (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie)

Règlement Communal sur les Bâtisses :
art. 46A (Enseignes et publicités)

Plan Particulier d'Affectation du Sol Fonsny 1 :
art. 1.7.1. du PPAS Fonsny 1 (Enseignes et dispositifs publicitaires)

Considérant que le bien se situe en zone administrative et le long d'un espace structurant 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 : établissement hôtelier ;

Considérant que la demande vise à placer quatre enseignes sur les façades et plus précisément :
- Placer 2 enseignes parallèles (2 sur la façade place Marcel Broodthaers) ;
- Placer 2 enseignes perpendiculaires (une sur la façade rue de Mérode et une sur la façade ure de Hollande) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025 ;

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

Considérant que les deux enseignes parallèles à placer en partie supérieure de l'entrée de l'hôtel dérogent à l'article 1.7.1. du Plan Particulier d'Affectation du Sol « Fonsny 1 » en ce qu'elles présentent une composition différant de celle de la façade et en ce qu'elles dépassent le seuil du 1er étage ;

Considérant toutefois que la dérogation est acceptable au vu du fait que la plus grande enseigne parallèle présente un lettrage découpé permettant de réduire son impact visuel, qu'elle est posée au niveau de la corniche du socle formé par le rez-de-chaussée et le 1er étage et permet de souligner l'accès au bâtiment ;

Considérant également que ce positionnement et son ampleur se justifient par l'activité du bien et sa situation nécessitant une visibilité depuis l'espace public (hôtel, restaurant et bar donnant sur la rue de Mérode et de Hollande) ;

Considérant que la plus petite enseigne est également acceptable en ce qu'elle permet d'indiquer les fonctions du bâtiment et que bien que cette dernière passe devant le vitrage, son positionnement n'est pas de nature à porter atteinte à la composition contemporaine de la façade ;

Considérant que les enseignes perpendiculaires prévues au niveau de la façade arrière et latérale de l'immeuble dérogent également à l'article 1.7.1. du PPAS « Fonsny 1 » en ce qu'elles son implantées au-delà du seuil du 1er étage mais que cet étage est affecté à l'activité hotellière et que les enseignes sont positionnées de manière à ne pas obturer les baies, ce qui rend la dérogation acceptable ;

Considérant néanmoins que les enseignes perpendiculaires excèdent également un ratio de 0,25m² par mètre courant de façade, en dérogation à ce même article du PPAS « Fonsny 1 » ;

Considérant que le bien se situe en zone générale du Règlement Régional d'Urbanisme pour le placement d'enseignes, que les 2 enseignes parallèles dérogent également à l'article 37 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur saillie excède les 1,2m et que leur hauteur excède les 3m ;

Considérant qu'elles dérogent aussi à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses pour leur dépassement d'un mètre de saillie et leur hauteur excédant les 3m ;

Considérant dès lors qu'au vu des 3 dérogations précitées, il y a lieu de réduire les dimensions des enseignes afin de diminuer les dérogations et de proposer une intégration plus satisfaisante ;

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

- **Prévoir une saillie de maximum 1,2m et une hauteur de maximum 3m pour les deux enseignes perpendiculaires projetées ;**

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

Les dérogations à l'article 1.7.1. du PPAS « Fonsny 1 » pour les enseignes parallèles et le dépassement du seuil du 1er étages des enseignes perpendiculaires sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-180** : isoler les pignons et la façade arrière / het isoleren van de puntgevels en van de achtergevel
Avenue Brugmann 2

Demandeur / Aanvrager : immo gestion syndic - S.R.L. (M. Kevin DUWYN)
N° dossier : PU2025-180 / 13/AFD/1994074

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

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

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »
Article 12 (matériau de revêtement principal et traitement des façades)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 partiellement dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et long d'une voirie régionale ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble mixte de 50 logements et 4 commerces ;

Considérant que la demande vise à isoler les pignons et la façade postérieue et plus précisément :
- Isoler le pignon de l'immeuble côté avenue Brugmann (Saint-Gilles), côté chaussée de Waterloo (Ixelles) et la façade postérieure côté cour ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2025 au 06/10/2025 ;

Considérant qu'au vu de la situation de l'immeuble en angle d'îlot, et au vu de sa hauteur très importantes (immeuble de sept étages occupant une grande partie de la parcelle comparé aux voisins hauts d'un à trois étages), l'isolation des façades de l'immeuble induit de facto une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation est très limitée comparativement à la volumétrie de la bâtisse et permet d'en améliorer sensiblement les performances énergétiques ;

Considérant qu'il est prévu d'isoler la façade arrière et les pignons mitoyens par le biais d'un complexe de 22cm d'isolant et d'un revêtement en bardage ardoisé gris beige sur les pignons, qu'un profilé en zinc est proposé comme élément de finition avec les façades ;

Considérant que le pignon de l'avenue Brugmann est sis à Saint-Gilles et compris dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que la modification du parement en briques par de l'ardoise induit une dérogation à l'article 12 (matériau de revêtement principal et traitement des façades) du règlement précité ;

Considérant toutefois que les ardoises gris-beige proposées s'accordent harmonieusement avec l'architecture de l'immeuble et constituent un matériau pérenne, qu'il convient toutefois d'en préciser le modèle et la teinte, que celle-ci devra s'accorder avec la teinte des éléments de marbrite et de manière générale avec le reste de l'immeuble ;

Considérant également qu'il y aura lieu de veiller aux raccords de l'isolant avec les propriétés mitoyennes ;

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

- **Fournir le modèle et la teinte exacte des ardoises de parement des pignons ;**
- **Veiller aux raccords de l'isolant avec les propriétés mitoyennes ;**

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 (modèle et teinte de l'ardoise).

Les dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.