St Gilles Gillis

1 0 6 0

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 02 décembre 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 02 december 2025

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

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

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

Secrétariat/secretariaat :
- M. Duchêne

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme. Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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

ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 0.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 1. 08:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-245** : modifier la destination du rez-de-chaussée de réception, magasin et atelier à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de gelijksvloer van receptie, opslagplaats en atelier naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanlagen van terrassen : Rue Garibaldi 86 Demandeur / Aanvrager : ForCy - S.R.L. (M. Chantren) 22/04/2025
Point 2. 09:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2024-24** : Construire une extension du bâtiment scolaire existant, destinée à accueillir une salle de réception, ainsi que le réaménagement de la cour de récréation. / Bouwen van een uitbreiding van het bestaande schoolgebouw, bedoeld als ontvangstruimte, en de speelplaats herinrichten. : Rue Fernand Bernier 26 Demandeur / Aanvrager : KATHOLIEK ONDERWIJS BRUSSEL ANNUNTIATEN (M.Van Medegael)
Point 3. 09:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-196** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en de inrichting van een terras : Rue de Bordeaux 47 Demandeur / Aanvrager : Madame Esther Kelly
Point 4. 10:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-219** : modifier la façade et placer des équipements techniques dans la cour / het wijzigen van de gevel en het plaatsen van technische voorzieningen in de koer : Rue Saint-Bernard 1A Demandeur / Aanvrager : TERO BRUSSELS - S.R.L.
Point 5. 11:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-242** : Transformer une maison unifamiliale en plusieurs logements avec changement de destination de la boucherie en logement, extension au rez-de-chaussée, travaux structurels, création de terrasses et modifications des façades / Het ombouwen van een eengezinswoning tot meerdere woningen door het gebruik van de slagerij te veranderen in een woning, de begane grond uit te breiden, structurele werkzaamheden uit te voeren, terrassen te creëren en de gevels aan te passen. : Rue Saint-Bernard 173 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Cristian Chirila 13/05/2025
Point 6. 11:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-99** : Diviser une maison unifamiliale en plusieurs logements avec travaux structurels, création de terrasses, et modifications du relief du sol et des façades / Een eengezinswoning opsplitsen in meerdere woningen met structurele werkzaamheden, aanleg van terrassen en wijzigingen aan het terrein en de gevels : Rue Bosquet 55 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Michiel Cambron 08/07/2025
Point 7. 13:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-229** : modifier la destination des étages de bureaux à logement et d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à locaux accessoires aux logements, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van de verdiepingen van kantoren naar woning, van een deel van de gelijksvloer van handel naar woning, het wijzigen van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras : Rue de la Victoire 14

	Demandeur / Aanvrager : MILAK
Point 8. 14:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-157** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager une terrasse et modifier le relief du sol / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het aanleggen van een terras en het wijzigen van het terrein profiel : Rue de la Bonté 9 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Quentin BERRYER
Point 9. 14:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-211** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et placer des pompes à chaleur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van warmte pompen : Rue d'Espagne 121 Demandeur / Aanvrager : MABUILD GROUP
Point 10. 15:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-110** : prolonger le logement du 3ème étage dans les combles en rehaussant la toiture, modifier la façade et créer deux lucarnes / de uitbreiding van de woning van de derde verdieping tot de zolder door het dak te verhogen, het wijzigen van de gevel en het creëren van twee dakkapellen : Rue Gustave Defnet 32 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alexander Prostak
Point 11. 15:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-221** : modifier le volume de la maison unifamiliale, l'aménagement de la zone de cours et jardins et placer des fenêtres de toiture / het wijzigen van het volume van de eengezinswoning, de inrichting van het gebied voor koeren en tuinen en het plaatsen van dakramen : Avenue Ducpétiaux 26 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Maxime Flez 04/02/2025
Point 12. 16:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-205** : modifier le volume, aménager deux terrasses et rehausser un mur mitoyen / het wijzigen van het volume, het aanleggen van twee terrassen en het verhogen van een mandelige muur : Rue Simonis 15 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Philippe Heymans
Point 13. 16:40	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-212** : Aménager des terrasses sur des toits plats existants et modifier des baies pour le logement en duplex supérieur, et isoler la façade arrière / Terrassen aanleggen op bestaande platte daken en ramen aanpassen voor de bovenste duplexwoning, en de achtergevel isoleren : Rue Berckmans 84 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Borja Guijarro Usobiaga
Point 14. 17:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-248** : modifier la destination des 2 commerces du rez-de-chaussée vers du logement, modifier la répartition et le nombre de logements avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van twee handels op de begane grond tot woningen, het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen met structurele werken en de gevel : Rue Alfred Cluysenaar 76 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Murat Denizli

Point 15. 17:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-198** : Isoler le pignon latéral mitoyen gauche et la toiture, créer des terrasses arrière au 1er étage et modifier la façade avant / De linker zijgevel en het dak isoleren, terrassen aan de achterzijde van de eerste verdieping aanleggen en de voorgevel aanpassen : Rue de Hollande 47 Demandeur / Aanvrager : Hollande 47 ACP
Point 16. 18:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-226** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de commerce de biens meubles à commerce de nuit et placer une enseigne / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond van handel van roerende goederen naar nachtwinkel en het plaatsen van een uithangbord : Avenue Paul Dejaer 7 Demandeur / Aanvrager : Scri malik international (M. Iqbal Anjun)

La séance est présidée par Madame MORENVILLE et est ouverte à 9 heures.

De vergadering werd open verklaard om 9u onder de voorzitterschap van Mevrouw MORENVILLE.

Point 0. Approbation du PV de la séance précédente

Point 1.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-245** : modifier la destination du rez-de-chaussée de réception, magasin et atelier à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van de gelijksvloer van receptie, opslagplaats en atelier naar woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanlagen van terrassen
Rue Garibaldi 86

Demandeur / Aanvrager : ForCy - S.R.L. (M. Chantren)
N° dossier : PU2024-245 / 13/AFD/1967212

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 3 lettres

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
~~☐ en liseré de noyau commercial~~
~~☐ en point de variation de mixité~~
~~☐ le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" approuvé en date du 04/07/1996
Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

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

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
Article 15 (généralités)
Article 17 (portes cochères)
Article 18 (portes de garage)

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

Considérant la situation légale des immeubles : rue Garibaldi 86 : caves en sous-sol, emplacement de stationnement pour automobile, réception, magasin et atelier au rez-de-chaussée, 1 appartement au 1er étage, 2 appartements au 2ème étage et 2 appartements au 3ème étage ; rue Garibaldi 88/90 : caves en sous-sol, bureau, atelier et dépôt au rez-de-chaussée ; 1 appartement au 1er étage, 1 appartement au 2ème étage ; arrière-bâtiment : atelier et dépôt au rez-de-chaussée et au 1er étage, soit un total de 7 logements ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du rez-de-chaussée de réception, magasin et atelier à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 22/04/2025 libellé comme suit :

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- *les potentielles nuisances générées par la toiture verte extensive*
- *la perte d'intimité par la création d'une fenêtre pour la chambre 3 vers le n°92 ;*
- *la perte d'ensoleillement des pièces de vie du n°92 due à la construction de la cage d'escalier colimaçon ;*

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

Considérant que les changements de destination de diverses activités productives à logement est compatible avec les prescriptions du PRAS en zone d'habitation, que la création d'un logement de 4 chambres pouvant accueillir une famille et disposant d'un espace extérieur est bienvenue sur le principe ;

Considérant que l'aménagement d'un logement implique la démolition de la toiture vitrée et de la dernière travée à l'arrière de la parcelle ainsi que la création d'une zone de patio afin d'y aménager des zones extérieures permettant aux pièces de vie du logement projeté de bénéficier de vues dégagées ;

Considérant que ces interventions permettent de dédensifier et de perméabiliser la parcelle et sont bienvenues, que le projet prévoit toutefois de reconstruire une annexe afin d'agrandir l'espace du séjour ;

Considérant que la volumétrie projetée induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et que, bien qu'une partie de la toiture soit prévue en végétation intensive, un désenclavement plus important permettrait d'augmenter la surface de pleine terre plantée et d'offrir un dégagement visuel plus généreux au séjour ;

Considérant que la zone de cours et jardins totalise environ 47m², qu'une augmentation de cette dernière à une superficie de minimum 65m² permettrait de diminuer les dérogations et d'augmenter la surface de pleine terre perméable ;

Considérant que la terrasse projetée sur l'autre partie de la toiture induit à nouveau une dérogation importante à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et est impactante pour l'intérieur de l'îlot, qu'il y a lieu de la supprimer et d'également y prévoir une végétation intensive ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les pièces de vie disposent de superficies généreuses ;

Considérant que les modifications structurelles sont mesurées, qu'elles participent à la bonne habitabilité et à la fonctionnalité du logement ;

Considérant que deux chambres sont aménagées dans le volume existant en fond de parcelle au 1e étage, que le projet prévoit la création d'un escalier colimaçon partiellement en excroissance par rapport à la bâtisse existante, que cette nouvelle construction induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'isolation par l'extérieur des façades dudit volume induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que ces dérogations sont limitées et ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la situation de l'escalier à grande distance du n°92 est peu susceptible d'induire une perte d'éclairement sur les pièces de vie de ladite propriété ;

Considérant qu'une des baies de la chambre 03 donne sur le patio créé contre le n°92 rue Garibaldi, que son implantation à 1,90m de la limite mitoyenne permet de limiter les vues problématiques vers ladite propriété ;

Considérant toutefois que la chambre bénéficie déjà d'une large baie vitrée donnant sur la zone de cours et jardins, que la révision de l'emplacement de la baie donnant vers le n°92 en la plaçant à une hauteur de 1,90m permettrait de supprimer les vues préjudiciables tout en maintenant un éclairement conforme à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit de végétaliser extensivement les toitures existantes, que cela rencontre les politiques communale et régionale en matière d'aménagement favorables à la biodiversité urbaine et dans la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain ;

Considérant que l'aménagement d'un grand garage au rez-de-chaussée permettant d'entreposer une voiture et des vélos est acceptable en ce que les portes de la façade avant sont déjà conçues à cet effet, qu'il s'agit d'une entrée pour véhicules motorisés en situation de droit ;

Considérant que les modifications de façade de la façade au rez-de-chaussée occasionnent des dérogations aux articles 15, 16 et 18 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que les nouvelles menuiseries diffèrent des caractéristiques d'origine (modification des divisions et des moulures de la porte de garage, modification de la teinte de la porte de garage et de la porte cochère), que les transformations de la porte de garage présentent une intégration acceptable mais qu'il conviendrait de conserver la même teinte sur l'ensemble des menuiseries du rez-de-chaussée pour une harmonie de l'ensemble ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une cheminée domestique, que celle-ci est située dans le séjour et donc tout à fait en intérieur d'îlot, que son conduit déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses et qu'il y a lieu de s'y conformer afin de préserver la qualité de l'air de l'intérieur de l'îlot ;

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

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

- *Augmenter la superficie de la zone de cours et jardins à minimum 65 m², supprimer la terrasse du 1er étage et y prévoir une toiture végétalisée intensive ;*
- *Prévoir la fenêtre de la chambre 3 donnant sur le patio arrière à une hauteur de 1,90m tout en restant conforme à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*
- *Prévoir une même teinte pour l'ensemble des menuiseries du rez-de-chaussée ;*
- *Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière et pour celle de la cheminée ;*

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 27/10/2025, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de réception, magasin et atelier à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Modifier la destination du rez-de-chaussée de réception, magasin et atelier arrière à logement ;
- Démolir un escalier et reboucher la trémie ;
- Construire deux escaliers entre le niveau du garage et le niveau du plancher ;
- Construire un escalier en colimaçon et sa trémie entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Démolir le volume de la dernière travée contre le mur mitoyen et reconstruire un volume moins important ;
- Démolir le volume en rez-de-chaussée mitoyen avec l'immeuble sis rue Garibaldi 92 ;
- Construire une extension verticale pour l'escalier en colimaçon ;
- Remplacer la porte de garage du n°86 ;
- Remplacer la vitrine du n°88 par une porte cochère ;
- Aménager deux patios et une terrasse dans les zones de cour et un jardin à l'arrière ;
- Aménager une terrasse au 1er étage sur la nouvelle extension ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- La perte d'intimité liée à la création d'une fenêtre pour la chambre 3 vers le n°92 ;
- Les nuisances générées par la toiture plate végétalisée extensive ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/11/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet ne diffère pas fondamentalement de la proposition initiale, que les aménagements ainsi que les dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme et au Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » restent globalement les mêmes ;

Considérant que le projet répond à certaines des conditions de la commission de concertation précédente, que la fenêtre de la chambre 3 orientée vers la bâtisse sise rue Garibaldi 92 a été modifiée pour se situer à 1.90m du sol tout en conservant un éclairement conforme à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre ;

Considérant toutefois la proximité avec le mur mitoyen lui faisant face et les réactions émises lors de l'enquête publique quant aux craintes de perte d'intimité, que l'architecte propose en séance de remplacer la baie par un lanterneau afin d'éviter toute vue problématique, que cette solution est acceptable dès lors que la chambre dispose d'une baie latérale permettant de lui offrir un dégagement visuel ;

Considérant également que la fenêtre de la chambre 4 ne dispose pas d'une distance de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne du fond de la parcelle afin d'éviter les vues préjudiciables, qu'il y a lieu de revoir sa configuration en conséquence ;

Considérant que la terrasse du premier étage a été supprimée et remplacée par une toiture plate à la végétation intensive conformément à la condition de la commission de concertation susnommée, que cela est bienvenu ;

Considérant que la superficie de cour et jardin en fond de parcelle a été augmentée de 47 à 62m², que cela reste inférieur aux 65m² demandés à la suite de la commission de concertation du 22/04/2025 mais constitue une nette amélioration ;

Considérant que le demandeur justifie cet écart de 3m² par les difficultés techniques qu'une telle modification engendrerait, à savoir :

- même en amputant une partie du volume d'annexe arrière de 1,3m2 (au droit de la salle de bain) et en imputant cette surface à la superficie de cours et jardin, le critère d'exigence de 65m2 ne permet pas de garantir un retrait suffisant par rapport aux poutres et colonnes en béton existantes. L'expression de la nouvelle volumétrie en ossature bois, particulièrement au droit du raccord sur les éléments structurels de gros œuvre existant est alors privée d'une continuité souhaitée et génère des nœuds constructifs problématiques excluant de pouvoir garantir la lecture claire d'une trame structurelle en ossature bois 'sereine' et détendue ;

Considérant que cet argument est recevable et que la faible différence entre la superficie de jardin requise et celle obtenue témoigne de la volonté du demandeur de se conformer aux conditions ;

Considérant qu'une réaction dans le cadre de l'enquête publique porte sur le fait que la toiture végétalisée est susceptible d'être porteuse de nuisance si celle-ci venait à être utilisée comme terrasse ;

Considérant qu'il est indiqué à plusieurs reprises sur le plan que les toitures plates sont intégralement inaccessibles, qu'il conviendra tout de même d'installer un garde-corps au droit des baies de la chambre 3 et du hall de nuit pour s'en assurer et de limiter l'accès au strict entretien ;

Considérant que la couleur de la porte de garage et de la porte cochère ne sont toujours pas définies à ce stade, que le demandeur précise que la teinte lie-de-vin existante ou vert tilleul sera utilisée pour l'ensemble des menuiseries du rez-de-chaussée en concertation avec les membres de la copropriété des deux immeubles ;

Considérant que les deux teintes sont acceptables et que la conservation d'une unité de teinte des menuiseries du rez-de-chaussée reste la préoccupation principale ;

Considérant accessoirement que deux propositions sont envisagées pour le conduit d'évacuation des gaz brûlés de la chaudière, que faire passer ledit conduit par la gaine technique existante est la solution la moins impactante pour l'intérieur d'îlot et est donc préférable ;

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

- **Supprimer la baie de la chambre 3 donnant sur le patio et la remplacer par un lanterneau tout en restant conforme à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Placer un garde-corps au droit des fenêtres de la chambre 3 et du hall de nuit afin de prévenir tout accès à la toiture plate ;**
- **Déplacer la fenêtre de la chambre 4 afin qu'elle se situe à une distance de minimum 1,90m par rapport à la limite mitoyenne du fond de la parcelle ;**
- **Prévoir une même teinte pour l'ensemble des menuiseries du rez-de-chaussée (teinte lie-de-vin ou vert tilleul) ;**
- **Faire passer le conduit d'évacuation des gaz brûlés de la chaudière par la gaine technique existante et se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 15, 17 et 18 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2024-24** : Construire une extension du bâtiment scolaire existant, destinée à accueillir une salle de réception, ainsi que le réaménagement de la cour de récréation. / Bouwen van een uitbreiding van het bestaande schoolgebouw, bedoeld als ontvangstruimte, en de speelplaats herinrichten.
Rue Fernand Bernier 26

Demandeur / Aanvrager : KATHOLIEK ONDERWIJS BRUSSEL ANNUNTIATEN (M. Van Medegael)
N° dossier : FD2024-24 / 13/PFD/1993920

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER
1/ Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien est l'école « Sint-Gillis Basis School » ; que ce bâtiment scolaire possède un bâtiment à rue de gabarit R+2 + combles; qu'il s'étant plutôt en largeur du n°16 jusqu'au n°26 qu'en hauteur; qu'il est plus bas que ses deux voisins mitoyens ;

Attendu que le projet vise à construire une extension du bâtiment scolaire existant, destinée à accueillir une salle de réception, ainsi que le réaménagement de la cour de récréation ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'interieur d'îlot ;
- Application de l'article 188/7 du COBAT : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;
  - concernant les dérogations visées à l'article 126 §11, au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
  - 6 : toiture d'une construction mitoyenne;
  - 13 : maintien d'une surface perméable ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/11/2025 au 17/11/2025, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente datant du 17/11/25 ;

Vu l'avis d'Access and Go du 04/11/2025, estimant que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; que l'accès à la nouvelle extension ne se fait que par escalier ; qu'une alternative PMR devrait être envisagée ; que de plus les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

3/ Situation existante - objet de la demande

Considérant que cette école est implantée dans un ilot dense; qu'elle souffre de son implantation avec une cour de récréation très minérale et enclavée en intérieur d'ilot par des bâtiments et des hauts murs mitoyens; que les enfants ne disposent pas d'un grand espace qualitatif pour jouer ;

Considérant qu'à l'origine, le bâtiment de l'école appartenait au site de l'ECAM (école spécialisée en ingénierie), qui possédait des ateliers mécaniques et des laboratoires ; que le bâtiment avant était relié à un bâtiment situé en intérieur d'ilot par une passerelle ; que certains éléments structurels et spatiaux témoignent encore de cette affectation, laissant des traces dans l'organisation et la distribution des espaces ; que la cour de récréation de cette école se situe entre ces deux bâtiments qui sont aujourd'hui considérés comme deux entités indépendantes; que le bâtiment en intérieur d'ilot appartient au site de l'ECAM ; que l'accès via la passerelle est condamnée, perdant ainsi toute son utilité ; que ce bâtiment en intérieur d'ilot possède une salle de sport qui est entièrement vitrée sur la cour de récréation, que ses issues de secours s'ouvrent aussi dessus, créant une interaction directe entre ces deux espaces ; que ce bâtiment ne fait pas partie de la demande de projet ;

Considérant que le note explicative mentionne que cette école manque réellement d'espace pour ces différentes activités, autant à l'extérieur qu'à l'intérieur; qu'actuellement, l'espace récréatif est scindé en deux avec un espace extérieur au rez-de-chaussée et un espace couvert en sous-sol, situé dans le bâtiment scolaire ; que la division de l'espace récréatif en deux espaces distincts complique le contrôle physique et visuel des enseignants ; que l'un des objectifs du projet est de répondre

au manque d'espace dans cette cour qui ne peut accueillir actuellement tous les enfants en même temps ; que le demandeur précise en séance qu'une partie des élèves doivent aller sur un autre site pour profiter d'un espace récréatif ;

Que pour améliorer cette situation le projet prévoit de réaménager la cour de récréation, afin d'assurer une continuité entre l'espace récréatif en sous-sol et celui au rez-de-chaussée, et d'y construire une extension avec une terrasse en hauteur à la place de l'ancienne passerelle couverte afin d'accueillir une salle récréative/polyvalente utilisée essentiellement comme espace complémentaire lors des temps de récréation ; qu'elle pourra y accueillir aussi des activités pédagogiques, des rencontres parents/professeurs ou des petits évènements ponctuels (petits spectacles/animations pour enfants);

4/ Motivation
A/Aménagement de la cour

Considérant que l'entrée principale du bâtiment se fait par l'ancienne porte de garage à rue, témoin de sa précédente affectation ; que cette entrée mène à trois accès distincts, dont deux cages d'escalier qui desservent les étages supérieurs, et un troisième qui conduit à l'étage en sous-sol, où se trouve un espace récréatif et une salle polyvalente ; qu'un escalier de secours est également présent dans la cour, permettant l'accès direct vers la salle de classe située au R+1 ;

Que cet espace récréatif situé en sous-sol était à l'origine un espace entièrement fermé dans le bâtiment; qu'il a été ouvert par la suppression d'une double porte afin d'agrandir la cour, qui possédait une superficie insuffisante pour la capacité de l'école ; que les fenêtres existantes sont actuellement conservées, et une rampe d'accès en zigzag a été aménagée pour permettre aux personnes à mobilité réduite d'y accéder ; que cependant ce dernier aménagement de la cour a engendré des problèmes d'infiltration d'eau qui s'écoule naturellement vers la salle polyvalente ;

Considérant que les sols de l'espace extérieur et de l'espace couvert en sous-sol sont en béton ; que malgré quelques percements de dalle situées dans la cour, la parcelle est très imperméable ; que le site actuel possède déjà des petites zones de végétation un peu sauvage; qu'au centre se trouve la cour minéralisée ; qu'il n'y a pas de mise en valeur de la végétation pour les enfants à travers un aménagement paysager ;

Que l'école a récemment fait des petits aménagements ludiques dans la cour avec deux plateformes rectangulaires disposées sous la passerelle, un jeu de parcours composé de tronçons de bois au centre de la cour, un bac à sable et une cabane nichée entre un arbre et la façade de l'école ;

Considérant que le projet souhaite apporter un aménagement paysager à cette cour avec l'intégration d'une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR), les poussettes/vélos ; que son inclinaison est limitée à 4 % avec des paliers de repos ; que cette rampe permet d'assurer une transition douce vers la cour centrale, puis vers l'espace récréatif en sous-sol ; que la différence de niveau entre les deux est gérée grâce au parcours de cette rampe PMR ; que la partie du mur avec ses baies qui sépare actuellement les deux espaces récréatifs est démoli afin de créer une connexion fluide et direct entre eux ; que cela permet aussi d'apporter plus de lumière à cet espace en sous-sol ;

Que l'aménagement paysager est composé d'un jeu de plateformes créant divers petits espaces ludiques appréciés par les enfants avec l'intégration d'un bac à sable, d'un toboggan, et de zones végétalisées ; que ces plateformes se transforment à certains endroits en escaliers, donnant des accès plus directs aux enfants qui courent et jouent dans tous les sens, et à d'autres endroits en tribunes leur permettant de s'assoir; qu'ainsi le parcours mis en place devient à la fois un élément dynamique et ludique mais aussi des zones de repos ; que ces plateformes sont pensées de façon à éviter des hauteurs de marche trop importantes pour le confort des enfants; que les escaliers et plateformes sont réalisés en béton recyclé, tandis que la rampe et l'espace cour situé au point le plus bas sont en pavés de béton recyclé ;

Considérant que le projet prévoit des zones végétalisées composées de végétation basses avec une couche herbacée et arbustive ; qu'elles permettent de créer des distances de sécurité avec d'autres zones ; que les poches végétales existantes sont intensifiées ; que le projet prévoit des espaces verts de qualité, structurés dans un aménagement ludique afin de créer tout un univers récréatif aux enfants; que malgré cela le plan d'aménagement de la cour montre qu'il y a plus de surfaces imperméables avec la rampe, les accès et la cour centrale que de surfaces perméables ; que cela déroge à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; que ces surfaces sont des zones pavées ou des plateformes bétonnées ; qu'il y a aussi des zones semi pavées laissant l'eau s'infiltrer ; que cet espace extérieur reste une cour d'école où les sols en « dur » sont plus pratiques pour les jeux d'enfants (trottinettes, vélos, marelle, etc…) que les zones de pleine terre ; que le nouvel aménagement de cette cour verdurisée améliore énormément sa qualité spatiale ; que de plus le projet met en place des dispositifs favorisant l'accueil de la faune, tels que des nichoirs à oiseaux et des hôtels à insectes ; que le mobilier ludique existant sur le site est repositionné dans l'espace au nord du site; que les tronçons de bois sont déplacés dans cette même zone, devenant des éléments ponctuant les espaces verts et renforçant leur aspect paysager ; que malgré une plus grande surface de zones pavées ou bétonnées, cette cour de récréation devient un véritable espace verdurisé au cœur d'un tissu urbain dense ; qu'ainsi cette dérogation devient acceptable ;

B/Annexe

Considérant que dans la cour, le long du mitoyen droit (par rapport à la façade avant), une passerelle légale (datant du permis de 1982) située entre le rez-de-chaussée et le R+1, accessible uniquement depuis l'escalier sud, rejoint le bâtiment de l'école à celui situé en intérieur d'ilot ; que la composition de cette passerelle est mixte avec un socle et une partie

inférieure en béton et une partie supérieure en polycarbonate ; que selon la note explicative la porte d'accès donnant dans le second bâtiment depuis la passerelle a été condamnée car aujourd'hui les deux bâtiments fonctionnent indépendamment; Considérant que l'un des besoin de l'école est de créer une salle récréative/polyvalente utilisée essentiellement comme espace de jeux complémentaire lors des temps de récréation et qui peut aussi y accueillir diverses activités pédagogiques ou des petits évènements ponctuels tels que des réunions parents/professeurs; que cela permet de promouvoir les initiatives pédagogiques et récréatives de l'école ; qu'au vu de cette passerelle couverte, qui n'est plus utilisée, le projet prévoit de réutiliser la structure de celle-ci et de l'agrandir pour y implanter le nouveau volume de la salle et un balcon/terrasse autour qui s'y déploie de façon organique ; que cela offre des espaces récréatifs supplémentaires aux enfants qui peuvent y accéder facilement par l'escalier extérieur ; que le revêtement de cette terrasse est en tuile de béton recyclé ;

Que projet prévoit cette annexe la plus transparente possible, tout en gardant certaines parois pleines pour y accrocher ou adosser du mobilier ; qu'au vu de son utilisation comme espace récréatif complémentaire cette annexe est prévue comme un volume isolé mais non chauffé, où en hiver les enfants pourront y accéder librement pendant les récréations avec leur manteau, et durant les beaux jours cette annexe pourra ouvrir ses portes vitrées afin d'être utilisée comme espace semi intérieur/semi extérieur ouvert sur la terrasse ; que selon le demandeur en séance des petits évènements ponctuels, comme les réunions parents/professeurs, ou des spectacles d'enfants pourront être prévus pendant les périodes où il fait moins froid ;

Que cette annexe est faite en finition bois, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur à l'image d'une cabane perchée au-dessus de la cour ; qu'elle est composée d'une toiture en tôle métallique avec un seul versant, surélevé du côté cour afin d'ouvrir davantage le volume sur celle-ci; que l'apparence de cette annexe rajoute une connotation enfantine et ludique à cet espace récréatif, offrant la possibilité aux enfants d'observer leur espace de jeu depuis un point de vue en hauteur ;

Que le projet conserve la structure en béton de la passerelle d'origine, en la consolidant à l'aide de colonnes et de poutres en béton assurant ainsi une continuité visuelle et structurelle ; que les poutres, en plus de leur fonction structurelle, font office de gouttières et soutiennent également l'escalier extérieur menant à cette annexe ; que l'espace sous cette nouvelle passerelle est repensé afin d'éviter que cela devienne un espace austère, résiduel et exigu (colonnes colorées, éclairage intégré, hauteur sous la nouvelle passerelle s'accroit en descendant les marches vers la cour central, mise en place de tribunes et végétation) ; que la volonté du projet est de maximaliser les espaces de jeux pour les enfants en optimisant l'espace et les éléments existants sur ce site; que cet espace sous la nouvelle passerelle offre aussi un point d'observation en hauteur pour les enfants et un deuxième espace préau;

Considérant que tous ces travaux engendrent la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;

Que le projet prévoit de rattacher cette annexe au bâtiment principale, s'implantant dans l'alignement de l'ancienne passerelle qui est désolidarisée d'environ 10cm de ce mur mitoyen droit; que cela engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ; que pour une esthétique d'ensemble avec la terrasse qui est aussi en décalage et pour des questions de raccord technique cette faible dérogation est acceptable ;

Que cependant cette annexe s'implante le long de ce mur mitoyen, en partie là où il est le plus bas, près du bâtiment principale; qu'aucune annexe mitoyenne se trouve à ce niveau-là, engendrant ainsi une dérogation à l'article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et à l'article 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du Titre I du RRU ; qu'au point le plus bas de la toiture, près du mur mitoyen, la toiture de cette annexe dépasse d'environ 1m45 le niveau de ce mur mitoyen, qui devient pas la suite beaucoup plus haut car il reprend le pignon d'un bâtiment mitoyen implanté plus profondément en intérieur d'ilot ; que la partie de cette salle récréative implantée si près du bâtiment scolaire enclave encore plus le voisin mitoyen droit, renforçant ce sentiment d'écrasement ; que ces dérogations sont trop importantes ; que cette salle pourrait être implantée un peu plus loin de long de ce mitoyen, adossée au haut pignon mitoyen afin d'éviter d'impacter le voisinage, tout en respectant les normes de sécurité SIAMU par rapport au bâtiment de l'ECAM en intérieur d'ilot ;

Que le fait que cette annexe soit accessible directement par le bâtiment principale est compréhensible mais pas au détriment de l'enclavement du voisin ; qu'il y a lieu de réduire en hauteur la partie de la toiture de cette annexe qui se trouve au niveau de ce mur mitoyen « bas » <u>sans dépasser celui-ci</u> ; que cela représente une réduction de la hauteur de la toiture le long de mur mitoyen « bas » sur une longueur d'environ 3,2 m ; qu'intérieurement cela impacte l'espace devant la porte d'entrée qui peut être utilisé comme un espace d'entrée avec vestiaire ou rangement pour les jeux, où une faible hauteur sous plafond sur quelques mètres carrés peut être acceptable ; que le profil de cette toiture en pente, s'élevant vers l'intérieur de la cour, peut être conservé ; qu'elle peut être aussi en deux parties avec une partie plus basse le long du mitoyen « bas » et une partie plus haute au niveau du pignon mitoyen haut ; qu'une toiture courbe (tout en étant plus haut vers la cour) peut être aussi envisagée ; que la géométrie de cette annexe peut être aussi revue afin de récupérer les mètres carrés perdus dus au rabaissement de cette toiture au niveau du mur mitoyen « bas » ; qu'ainsi la volumétrie de cette annexe doit être revue dans son ensemble pour minimiser son impact sur le voisinage ;

<u>C/Accès and Go</u>

Considérant que l'avis Accès and Go estime que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; que l'accès à la nouvelle extension ne se fait que par des escaliers ; qu'une alternative pour les PMR devrait être envisagée ;

Qu'en effet l'accès à cette annexe s'effectue soit par la cage d'escalier sud, soit par l'escalier extérieur de la passerelle ; que malgré la présence d'un ascenseur dans le bâtiment qui dessert les étages, le niveau de la passerelle d'origine se trouve à un demi niveau entre le rez-de-chaussée et le premier étage ; que son accès via l'intérieur du bâtiment se fait par le palier intermédiaire (R+0.5) de la cage d'escalier ; qu'ainsi il n'est pas possible de donner accès aux PMR via l'ascenseur ; que cela déroge au Titre IV du RRU ; qu'au vu du contexte du bâtiment et du projet dans le site, il est très difficile de donner accès aux PMR à cette passerelle et annexe ; que cela empièterait fortement sur leur surface qui sont déjà réduites au maximum pour ne pas impacter l'intérieur d'ilot ; que cet espace récréatif en hauteur est complémentaire aux autres espaces récréatifs offerts dans la cour de l'école ; qu'ainsi cette dérogation est acceptable ;

D/Environnement

Considérant que le réaménagement de la cour permet de mettre en place un dispositif paysager en y intégrant une biodiversité au sein de l'école ; que l'un des objectifs du projet est de redonner de la perméabilité au sol pour une meilleure gestion des eaux pluviales en déminéralisant certaines surfaces et en créant des plateaux verts, favorisant ainsi l'infiltration de l'eau ; que d'après la note explicative les canalisations des eaux de pluie sont dans la mesure du possible déconnectées du réseau d'égouts afin de favoriser une infiltration locale ; que les eaux s'écoulant des toitures de l'extension et du bâtiment principale sont redirigées vers une citerne d'eau de pluie enterrée afin d'être réutilisées pour l'alimentation des sanitaires ; qu'en cas de trop-plein, l'excédent est dirigé vers un bassin d'infiltration situé à proximité ; que l'eau de ruissellement sur le terrain est canalisée vers ce bassin ; que si celui-ci atteint sa capacité maximale, l'excédent est évacué vers le réseau d'égout de la ville ; que toutefois, afin d'éviter cette situation, le bassin d'infiltration est dimensionné de manière à minimiser les risques de débordement ; que le projet prévoit des éléments ludiques interactifs autour de l'eau, tels qu'une pompe ou encore une gouttière transformée en support de jeu, offrant aux enfants une expérience sensorielle et pédagogique ; que cette pompe mécanique permet aussi l'arrosage des plantes ;

Considérant que dans l'ensemble le projet répond au bon aménagement des lieux ; qu'il apporte un vrai univers récréatif aux enfants à travers le réaménagement de la cour de récréation et de l'espace en sous-sol; que la nouvelle annexe avec sa terrasse permet d'accueillir plus d'activité et d'agrandir l'espace récréatif de l'école tout en s'intégrant dans l'univers ludique de la nouvelle cour de récréation ; que cependant sa volumétrie doit être revue afin de ne pas impacter ses voisins mitoyens ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, à condition de :

- **Se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17/11/25 ;**
- **Répondre l'avis Accès and go sauf pour l'accès à l'annexe et à la passerelle pour les PMR;**
- **Revoir la volumétrie de l'annexe (et son positionnement si nécessaire) afin de ne pas dépasser la partie la plus basse du mur mitoyen droit et ainsi ne pas impacter le voisinage ;**

Avis reporté à la date du 04/12/25 pour signature.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-196** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en de inrichting van een terras
Rue de Bordeaux 47

Demandeur / Aanvrager : Madame Esther Kelly
N° dossier : PU2025-196 / 13/AFD/1996638

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
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)

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 habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :
- Diviser le logement unifamilial en 2 logements :
  - Aménager un logement de 2 chambres aux sous-sol et rez-de-chaussée ;
  - Aménager un logement de 4 chambres aux 1er, 2ème et 3ème étages ;
- Modifier la structure portante au sous-sol afin d'y créer une extension ;
- Modifier la profondeur de la cour anglaise au sous-sol ;
- Créer des escaliers du 2ème étage vers le 3ème étage ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier la façade avant ;

- Aménager une terrasse au 1er étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 02/11/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu des superficies dont dispose l'immeuble, une division en plusieurs logements est envisageable ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 3 logements (1 studio, 1 logement 1 chambre et 1 logement 2 chambres) ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable, que la présente demande diminue le nombre d'unités à 2, que cette division est plus adaptée à la morphologie de la bâtisse ;

Considérant que le projet prévoit des typologies de logement permettant de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le 1er logement prend place aux sous-sol et rez-de-chaussée, que les pièces de vie communes se situent au rez-de-chaussée et les 2 chambres au sous-sol ;

Considérant que l'entièreté du sous-sol est privatisée pour l'aménagement de ce logement, qu'aucun local de rangement privatif n'y est prévu ;

Considérant que la chambre avant déroge aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairement naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la configuration de la pièce sous le niveau de la voirie avec les problèmes d'intimité, de ventilation et de nuisances sonores que cela implique, se prête peu à l'aménagement de locaux habitables ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de déplacer la 2e chambre en lieu et place de la salle de bain en partie arrière et de revoir les aménagements du sous-sol en conséquence, en prévoyant un local de rangement pour le logement inférieur ;

Considérant que les logements disposent d'un local commun prévu à l'entresol pour entreposer les vélos et poussettes, répondant au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la chambre arrière est rendue habitable par la création d'une cour anglaise lui offrant un dégagement visuel et un éclairement naturel satisfaisants, que la dalle de sol est abaissée afin d'augmenter la hauteur sous plafond de la chambre mais que malgré cette intervention celle-ci déroge toujours légèrement à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'escalier extérieur menant du jardin au rez-de-chaussée induit une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que celui-ci présente toutefois peu d'impact sur les propriétés voisines, sa visibilité étant limitée par des murs de clôture existants d'une hauteur supérieure à 2,20m, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une remarque a été émise hors enquête publique concernant la qualité patrimoniale du rez-de-chaussée de l'immeuble (plafond mouluré et manteau de cheminée en marbre de la pièce avant) et l'intervention réalisée au niveau de la pièce arrière par l'architecte André Jacqmain dans les années 50 pour son atelier de dessin (structure en béton comprenant une grande tablette soutenue par un pilier qui lui-même reprend une table en porte-à-faux, faux-plafond en bois en plan oblique) ;

Considérant que le demande prévoit de refaire entièrement la pièce arrière, ce qui est regrettable d'un point de vue patrimonial, que le maintien des interventions de l'architecte André Jacqmain serait souhaitable et n'entre pas en contradiction avec les aménagements projetés ;

Considérant le mur en béton banché entre les deux pièces arrière que la demande prévoit de démolir, qu'il y aurait lieu de limiter sa démolition à l'ouverture d'une baie entre les 2 pièces ;

Considérant que le coin bibliothèque au rez-de-chaussée présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il ne possède pas une hauteur sous plafond de 2,50 m sur toute sa surface, que toutefois cette dérogation est partielle et que le reste de la pièce présente une hauteur de 3,60 m et une superficie importante ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour le deuxième logement au niveau du palier du 1er étage, que les pièces de séjour sont aménagées en partie arrière au 1er étage et qu'une première chambre prend place en partie avant ;

Considérant que la cuisine située dans l'annexe présente une dérogation importante à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond n'est que de 2,20m, que celle-ci n'est pas compensée par son ouverture sur les pièces de vie et nuit à son habitabilité, qu'une ouverture importante vers la terrasse et le placement de lanterneaux permettrait de compenser la dérogation, que celle-ci pourrait également être déplacée en lieu et place de la salle de bain en façade avant ;

Considérant en effet que le cloisonnement créé en partie avant pour aménager une chambre porte atteinte aux qualités spatiales de la pièce, qu'il y aurait également lieu de réaliser des sondages afin de vérifier si des plafonds moulurés d'origine sont encore en place ;

Considérant qu'il y aurait lieu de ne pas aménager de chambre à cet étage et que la transformation de la salle de bain en espace de rangement permettrait de compenser l'absence de cave pour ce logement au sous-sol ;

Considérant la présence de corps de cheminée en marbre dans les deux pièces principales du 1er étage, que la demande prévoit de les démolir, ce qui est regrettable ;

Considérant que le logement bénéficie d'un espace extérieur attenant au séjour bienvenu pour un logement de 4 chambres, que la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe arrière droite au 1er étage, conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, est placée contre un mur mitoyen de grande hauteur et contre l'annexe, ce qui permet de limiter les vues problématiques vers les propriétés voisines son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les chambres au 2ème étage présentent une superficie éclairante insuffisante en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois liée à la configuration d'origine des baies et compensée par des superficies très généreuses (22,53-23,21m²) ;

Considérant également que l'éclairement est suffisant dans la pièce arrière pour une chambre principale de 14m² et à l'avant pour une chambre secondaire de 9m² ;

Considérant que l'espace sous combles est aménagé en y prévoyant une 4ème chambre conforme aux normes d'habitabilité, une salle de bain supplémentaire, un espace de rangement et un hall de nuit ;

Considérant que la salle de bain présente une dérogation importante à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme la rendant peu praticable, que son déplacement dans la partie centrale de l'étage permettrait de s'y conformer ou de diminuer significativement la dérogation ;

Considérant que le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales et son utilisation pour les sanitaires de l'immeuble sont bienvenus ;

Considérant que le dessin de la façade avant fourni n'est pas représentatif de la situation existante de fait (absence des petits bois des impostes, non-respect du cintrage des baies, épaisseur des traverses,..), qu'en cas de remplacement il y a lieu de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine ;

Considérant que les menuiseries ont été peintes en bleu foncé, que cette modification s'intègre de satisfaisante à l'architecture de la façade ;

Considérant que les soupiraux ont été obturés et le soubassement en pierre bleue peint, qu'il y a lieu de revenir aux caractéristiques d'origine en supprimant les éléments de fermeture et en décapant la pierre bleue ;

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

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

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

- **Ne pas aménager de local habitable au sous-sol avant et prévoir les 2 chambres en partie arrière en se conformant à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Préserver et maintenir apparent les décors intérieurs du rez-de-chaussée (plafond mouluré et manteau de cheminée de la pièce avant, intervention architecturale dans la pièce arrière dans son ensemble) et limiter l'ouverture entre les 2 pièces arrière au maximum ;**
- **Supprimer les cloisonnements de la pièce avant au 1er étage et ne pas aménager de chambre à cet étage ;**
- **Réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier la présence de plafonds moulurés dans les 2 pièces du 1er étage, les préserver et les maintenir apparents le cas échéant et maintenir les manteaux de cheminée en marbre ;**
- **Améliorer l'habitabilité de la cuisine dans l'annexe arrière au 1er étage (ouverture généreuse vers la terrasse, placement de lanterneaux,..) afin de compenser la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ou la prévoir en lieu et place de la salle de bain du même étage ;**
- **Prévoir un local de rangement pour le logement supérieur (emplacement de la salle de bain du 1er étage ou dans l'annexe) ;**
- **Revoir les aménagements des combles afin de diminuer significativement la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la salle de bain ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade avant (petits bois, double cadre des parties fixes, cintrage, châssis des fenêtres des caves), et décaper le soubassement en pierre ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive, sondage des faux-plafonds du 1er étage).

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-219** : modifier la façade et placer des équipements techniques dans la cour / het wijzigen van de gevel en het plaatsen van technische voorzieningen in de koer
Rue Saint-Bernard 1A

Demandeur / Aanvrager : TERO BRUSSELS - S.R.L.
N° dossier : PU2025-219 / 13/AFD/2002178

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 lettres

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.10 (éléments en saillie sur la façade)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 2 logements avec un restaurant au rez-de-chaussée ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction référencé PV13-9/25 et dressé le 07/03/2025 pour :

- Le non-respect des plans, conditions et impositions du permis d'urbanisme PU2022-121 par le maintien non autorisé, depuis au moins le 21 février 2019, des groupes techniques hors du volume bâti et la modification de l'aspect extérieur du bien, tel que visible depuis l'espace public, par le percement d'un orifice d'aération à côté de la porte de service, rue de la Source.

Considérant que la demande vise à modifier la façade et placer des équipements techniques dans la cour et plus précisément :
- Placer une grille d'aération en façade avant ;
- Placer 3 appareil techniques (air conditionné, rideau d'air chaud pour l'entrée et un climatiseur de cuisine) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- Le non-respect des prescriptions du PU 2022-121 pour le positionnement des installations techniques du restaurant à l'intérieur du volume bâti ;
- Les nuisances provoquées par le placement des installations techniques du restaurant, à l'extérieur, au niveau de la cour arrière ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/11/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'installation des trois appareils au niveau de la cour de la parcelle déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et que ceux-ci sont de la sorte situés en intérieur d'îlot ;

Considérant les nombreuses réactions émises lors de l'enquête publique au sujet de ces installations et des nombreuses nuisances causées par les vibrations et l'émission de bruit ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol, hors du liseré de noyau commercial, et qu'au vu de la prescription 2.5.1°, seuls le logement et l'équipement d'intérêt collectif peuvent porter atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que l'activité commerciale et ses installations ne peuvent s'étendre au niveau de cette cour et ainsi porter atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant de plus que les photographies fournies à l'appui de la demande laissent apparaitre le placement des appareils contre les murs mitoyens (nuisances vibratoires), qu'aucun de ces derniers n'est pourvu de dispositifs d'isolation acoustique (nuisances sonores) et que la configuration profonde et étroite de la cour tend à favoriser l'effet de caisse de résonnance ;

Considérant dès lors que l'implantation de ces appareils dans la cour n'est pas acceptable et que ces derniers doivent être placés à l'intérieur du volume bâti de manière à limiter les nuisances au maximum ;

Considérant que la grille de ventilation placée au niveau de la façade avant, côté rue de la source, déroge à l'article 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'aucun dispositif de ventilation ne peut être placé au niveau de la façade avant ;

Considérant que cet élément porte atteinte à l'expression de la façade, qu'il vient l'appauvrir par son caractère technique et n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle, que la situation perdure depuis déjà de nombreuses années (au moins 2019) et qu'il y a lieu de mettre fin aux infractions 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 **PU2024-242** : Transformer une maison unifamiliale en plusieurs logements avec changement de destination de la boucherie en logement, extension au rez-de-chaussée, travaux structurels, création de terrasses et modifications des façades / Het ombouwen van een eengezinswoning tot meerdere woningen door het gebruik van de slagerij te veranderen in een woning, de begane grond uit te breiden, structurele werkzaamheden uit te voeren, terrassen te creëren en de gevels aan te passen.
Rue Saint-Bernard 173

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Cristian Chirila
N° dossier : PU2024-242 / 13/AFD/1966551

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 03/11/2025 tot 17/11/2025, volgende briefwisseling toegekomen is ter bestemming van het College van Burgemeester en Schepenen : 2 brieven

UITEENZETTING

Gelegen: GBP: typische woongebied
☑ in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
☐ ~~in een lint voor handelskernen~~
☐ ~~punt van wisselend gemengd karakter~~
☐ ~~langs een structurerende ruimte~~

BBP: /
Gemeentelijk bouwreglement
GemSV: het goed bevindt zich in de perimeter van de « Gemeentelijke stedebouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » », goedgekeurd op 04/07/1996
Vrijwaringszone: /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor:
- Toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- Toepassing van art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken :
  Afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
  Afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) titel I:
Art.4 (diepte van de bouwwerken)
Art.6 (dak van een mandelig bouwwerk)
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) titel II:
Art.3 (minimumoppervlaktenormen- oppervlakte van bewoonbare lokalen)
Art.4 (hoogte onder het plafond - niet-bewoonbare lokalen)
Art.10 (natuurlijke verlichting)
Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening (GemSZV) "Stadhuis Wijk":
Art. 15 (Algemeenheden)
Art. 19 (Ramen en deuren)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typische woongebied en in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

Overwegende dat het goed ook gelegen is binnen de perimeter van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuiswijk»;

Gezien de wettelijke situatie van het goed: eengezinswoning;
Overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag betrekking had op de verdeling van een eengezinswoning in meerdere woningen met de verandering van bestemming van de slagerij in woning, de uitbreiding op kelder- en begane grondniveau, structurele werkzaamheden, de aanleg van terrassen en een dakkapel, en de verandering van de gevels, en meer in het bijzonder:
- Bouw van een duplexwoning met 3 slaapkamers (kelder/begane grond) met uitbreidingen, ruwbouw en verandering van gebruik van de voorkamer op de begane grond;
- Pas de toegang en indeling van de tuin aan met een nieuwe aanleg van een terras;
- Verbouwing van een appartement met 2 slaapkamers (met ruwbouw) op de 1e verdieping met de lagere tussenverdieping en aanleg van een terras;

- Bouw van een duplexwoning met 3 slaapkamers (met ruwbouw) op de 2e verdieping, 3e verdieping/zolder en bovenste tussenverdieping, aanleg van twee terrassen en bouw van een dakkapel;
- Veranderingen aan openingen en schrijnwerk aan de voorgevel;
- Bouw van een bijgebouw in de kelder en op de begane grond;

Overwegende dat deze eerste versie het voorwerp was van een ongunstig advies van de overlegcommissie uitgebracht tijdens de zitting van 13/05/2025, dat als volgt luidt:
Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 14/04/2025 tot 28/04/2025, twee klachten werden ingediend;

Overwegende dat deze klachten voornamelijk betrekking hebben op het nadelige uitzicht vanaf de nieuwe terrassen naar de buurt toe, en ook op het verlies van zonlicht door de geplande beplanting op de terrassen op niveaus +0,5m en 2,5m;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 28/04/2025 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat de creatie van een duplexappartement met 3 slaapkamers op de benedenverdieping/kelder het mogelijk zal maken om een gezin met kinderen te huisvesten, in overeenstemming met het gemeentelijk en regionaal beleid, en dat het gezin ook zal kunnen profiteren van de tuin die rechtstreeks toegankelijk is vanuit dit appartement;

Gezien het feit dat de geplande uitbreidingen in de kelderverdieping en op de begane grond het mogelijk zullen maken om 3 slaapkamers te creëren die bijna in overeenstemming zijn met titel II van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, en die uitkijken op de tuin;

Overwegende dat slaapkamer 2 in de kelderverdieping in zeer lichte mate afwijkt van artikel 10 van titel II van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, dat de afwijking is niet aanvaardbaar voor een nieuw gebouw;

Overwegende dat de wijziging van het terreinreliëf verbonden met de wens om het uitzicht vanuit de nieuwe kelderkamers naar de tuin te openen en meer natuurlijk licht binnen te laten;

Overwegende dat de nieuwe indeling van de tuin in overeenstemming is met artikel 13 van titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Gezien het feit dat snede AA een afwijking van artikel 7 van titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (minder dan 60 cm bouwland boven de regenwatertank) laat zien, en gezien het feit dat er minimaal 60 cm bouwland boven de regenwatertank moet worden voorzien;

Overwegen echter dat de geplande uitbreiding op de kelder en de begane grond afwijkt van de artikelen 4 en 6 van Titel I van de RRU, omdat de uitbreiding iets langer is dan 3 m ten opzichte van de ondiepste buur aan de rechterkant, en iets langer in diepte en hoogte dan de aanbouw van de buur aan de linkerkant;

Overwegende dat de resterende tuin zeer beperkt is, dat die constructie het perceel overdreven dicht maken;

Overwegende ook dat de beplante bordessen over de hele breedte van het perceel zijn gebouwd, wat stabiliteitsproblemen kan opleveren voor naburige eigendommen;

Overwegende dat het geplande terras naar de tuin toe ook in afwijking is van artikel 4 van titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening~~;~~

Overwegende dat de verbouwing van deze woning tot duplex structurele werkzaamheden op beide niveaus met zich meebrengt (afbraak van steunmuren en aanleg van een trap), maar geen aanleiding geeft tot bijzondere opmerkingen;

Gezien het feit dat het project ook voorziet in de verwijdering van 3 schoorsteenmantels (waarvan er in de bestaande situatie al twee zijn verwijderd), maar gezien het feit dat de interieurfoto's geen interieurdecor van erfgoedbelang tonen;

Overwegende dat de verandering van het gebruik van de voorkamer op de begane grond van een slagerij naar een uitbreiding van de woning in overeenstemming is met typisch woongebied van stadsverfraaiing van het Gewestelijke bestemmingsplan;

Gezien het feit dat de gevel op de begane grond (met zijn twee vergelijkbare traveeën) geen puur commercieel karakter heeft, en gezien het feit dat de gewijzigde ruimte slechts een deel van de woonkamers betreft, die zich aan de achterzijde naar de tuin uitstrekken;

Aangezien de 1e verdieping met de tussenverdieping wordt verbouwd tot een woning met 2 slaapkamers, zijn er drie afwijkingen van de artikelen 3 en 10 van Titel II van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening: woonkamers aan de achterzijde en slaapkamer 1 voor artikel 3 en slaapkamer 1 voor artikel 10;

Overwegende dat de diagonale scheidingswanden in de voorkamer de configuratie van de oorspronkelijke kamer niet respecteren en laten het bewaren van de lijstwerken op het plafond niet;

Overwegende dat de centrale ruimte ook sterk gepartitioneerd is;

Overwegende dat voor deze woning op de uitbouw van de begane grond een terras is gepland, maar dat dit sterk afwijkt van artikel 4 van titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening en de levenssfeer van de buren aan de rechterkant zou kunnen schaden als gevolg van het aanzienlijke uitzicht erop (bevestigingen tijdens het openbaar onderzoek);

Overwegende dat de ontwikkeling van een tweede woning met 3 slaapkamers op twee en een halve verdiepingen het mogelijk maakt om verschillende soorten woningen met meerdere slaapkamers aan te bieden, in overeenstemming met het gemeentelijk en regionaal beleid;

Gezien het feit dat deze woning op de bovenste verdiepingen in overeenstemming is met titel II van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening en de geplande structurele werkzaamheden (trap en opening) ook geen aanleiding geven tot bezwaren;

Overwegende dat, zoals voor de bovenste woning, de scheidingswanden in de voorkamer de configuratie van de oorspronkelijke kamer niet respecteren en laten het bewaren van de lijstwerken op het plafond niet;

Overwegen dat de volumetrie van de bestaande dakkapel aan de achterkant wordt gewijzigd, dat de wijzigingen meer lijken op het verhogen van het dak dan op een dakkapel en leiden tot een afwijking van artikel 6 van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat er een terras is gepland op tussenverdiepingniveau voor slaapkamer 1, maar dat dit in afwijking is van artikel 4 van titel I van de Gewestelijke ruimtelijke verordening, en dat de hoogte van de tussenmuur rechts (+/-1m60) niet voldoende is om schadelijk uitzicht naar de buren rechts te voorkomen;

Gezien het feit dat dit een terras is dat bedoeld is voor een slaapkamer, dat de ontbrekende hoogte niet erg groot is, dat een kleine uitbreiding (maximale hoogte van de muur 1m90) kan worden overwogen of een notariële overeenkomst met de buren;

Overwegende dat er ook een tweede terras is gepland op het bovenste dak van de bijgebouwen, in sterke afwijking van artikel 4 van titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, en wat resulteert in een aanzienlijk nadelig uitzicht op de twee buren (bevestigingen tijdens het openbaar onderzoek);

Overwegen dat een terras over de diepte van het wc-gebouw dat moet worden afgebroken, kan worden overwogen zonder de buurt te schaden, door een groen dak te voorzien over de rest van het platform (lage beplanting);

Overwegende dat de uit te voeren werkzaamheden aan het bestaande bijgebouw zeer omvangrijk zijn (reconstructie van de gevels en vloeren) en verwant zijn aan sloop en reconstructie;

Overwegende dat de verbouwing van het bijgebouw opnieuw een afwijking van de artikelen 4 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Ruimtelijke Verordening met zich meebrengt;

Gezien het feit dat er bepaalde wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgevel ten opzichte van de wettelijke gevel (een decoratieve kroonlijst boven de 2e verdieping is gehandhaafd en de bovenste baaien zijn niet gebogen), maar gezien het feit dat deze wijzigingen waarschijnlijk dateren van de bouw van de uitbreiding in 1927 en geen afbreuk doen aan de architectuur van de gevel;

Overwegende dat de uitgebeelde balkonleuningen aan de voorgevel vereenvoudigd zijn, maar dat de legende aangeeft dat deze bestaande leuningen zijn en dat ze daarom niet gewijzigd worden;

Gezien het feit dat de huidige deur, die niet voldoet aan artikel 16 van het RCUZ, is aangepast om deze dichter bij de wettelijke situatie te brengen, afgezien van de kleur (donkerbruin/zwart), die wit moet blijven om niet af te wijken;

Overwegende dat het ijzerwerk en het kozijn van de kelderbaai zijn vervangen door glazen bouwstenen, in afwijking van artikel 21 van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuiswijk»;

Overwegende dat deze wijzigingen afbreuk doen aan de architectonische kwaliteiten van de gevel en dat het daarom gepast is om het ijzerwerk en het raamkozijn te herstellen zoals oorspronkelijk;

Gezien het feit dat de wijziging van de verdeling van de raamkozijnen op de begane grond ventilatie van de woonkamer mogelijk maakt en harmonieert met de raamkozijnen op de bovenverdiepingen;

Overwegende dat de ramen op de bovenverdiepingen (momenteel van PVC) worden vervangen door houten ramen met een samenhangende indeling, maar die afwijken van artikel 15 en 19 van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Stadhuiswijk" wat betreft het ontbreken van bogen en de kleur (donkerbruin/zwart);

Overwegende dat de gebogen ramen (met uitzondering van de bovenste verdieping en de begane grond) en de witte kleur voor al het schrijnwerk aan de voorgevel daarom moeten worden voorzien;

Overwegende dat het regenwaterbeheersysteem niet op de plannen wordt vermeld en dat dit moet worden gespecificeerd

Overwegende dat je altijd hulp mag vragen voor een duurzame regenwaterbeheersystemen voor het project (0800 85 775) - facilitateur.eau@environnement.brussels

Overwegende dat, tot besluit, de uit te voeren werkzaamheden aan het gebouw zeer omvangrijk zijn, het oorspronkelijke erfgoed niet in stand houden en het perceel buitensporig verdichten;

Unaniem ONTGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

Overwegende dat de aanvrager naar aanleiding van dit advies op 08/07/2025 een gewijzigd project heeft ingediend overeenkomstig artikel 126/1 van het CoBAT;

Overwegende dat na get indienen en het aanvullen van het dossier twee ontvangstbewijzen van onvolledig dossier op 17/07/2025 en 20/08/2025 en het ontvangstbewijs van volledig dossier op 27/10/2025 werden gestuurd;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag het ombouwen van een eengezinswoning tot meerdere woningen, het wijzigen van het gebruik van de slagerij naar woning, het uitbreiden de begane grond, het uitvoeren van stabiliteitswerken, het aanleggen van terrassen en het wijzigen van de gevels betreft, en in het bijzonder:

- Het inrichten van een duplexwoning met 3 slaapkamers (begane grond/tussenverdieping/1ste verdieping) door het uitbreiden met stabiliteitswerken en het wijzigen van het gebruik van de voorkamer op de begane grond;
- Het inrichten van een woning met 3 slaapkamers vanaf de 2de tussenverdieping tot aan de zolder met sloop van het bijgebouw met toilet en een dakkapel en het aanleggen van 3 terrassen;
- Het wijzigen van openingen en van het schrijnwerk aan de voorgevel;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 03/11/2025 tot 17/11/2025, twee reacties ingediend werden met betrekking tot:

- Het behoud van de privacy van de omliggende woningen ten opzichte van de terrassen door het plaatsen van een balustrade tussen de terrassen en de groene zones voor de eerste reactie;
- De verbetering van het ontwerp na vermindering van de diepte, maar ook de bezorgdheid over het geluidsoverlast vanuit de terrassen, over het uitzicht vanuit het disproportioneel grote raam van de slaapkamer op niveau +1,5 en over de afvoer van de ketels voor de tweede reactie;

Gezien het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 24/11/2025 (gunstig advies met voorwaarden);

Overwegende dat de trap naar de kelderverdieping vervangen wordt door een hellingbaan om de toegang tot de fietsen- en kinderwagenstalling te vergemakkelijken;

Overwegende dat kan worden aangenomen dat deze trap geen interessante erfgoedkenmerken vertoont, gezien de trap die naar de verdiepingen leidt;

Overwegende dat het tellerlokaal 24 uur per dag toegankelijk is voor alle bewoners van het gebouw;

Overwegende dat de kelder van de eerste woning toegankelijk is via de bestaande trap vanuit hun privétuin;

Overwegende dat de ruimte onder de achtertuin geschikt is voor een regenwatertank van 6 m³;

Overwegende dat de kelderverdieping in strijd is met artikel 4 van Titel II van de GSV (2,10 m in plaats van 2,20 m), maar dat dit al zo is sinds de bouw;

Overwegende dat het wijzigen van het gebruik van de voorkamer op de begane grond van slagerij naar woning overeenstemt met de zone van typisch woongebied van het Gewestelijke bestemmingsplan;

Gezien het feit dat de gevel op de begane grond (met zijn twee vergelijkbare traveeën) geen puur commercieel karakter heeft, en gezien het feit dat de gewijzigde ruimte slechts een deel van de woonkamers betreft, die zich vanaf de achterzijde naar de tuin uitstrekken;

Overwegende dat de vervanging van de gefragmenteerde scheidingswand van de voormalige slagerij door een rechte scheidingswand een grotere breedte in de inkomhal (toegang voor fietsen) vrijmaakt, terwijl voldoende oppervlakte voor de woonkamer behouden blijft (14,2 m² en 36 m² met de keuken en de eetkamer);

Gezien dat er geen foto's van de voorste en centrale kamers op de begane grond zijn verstrekt, dat de plafondlijsten moeten worden hersteld als ze vanuit erfgoedkundig oogpunt interessant zijn;

Overwegende dat het project bestaat uit een eerste woning met 3 slaapkamers in duplex (gelijkvloers/1ste verdieping), waarbij de serre van de rechtstoestand verwijderd wordt;

Overwegende dat deze serre vervangen wordt door een kleine uitbreiding van +/-1m70, in overeenstemming met artikel 4 van Titel I van de GSV, maar met een zeer lichte afwijking van artikel 6, wat een verhoging van de gemeenschappelijke muur inhoudt die geen nadelige gevolgen heeft voor de rechterbuurman;

Overwegende dat deze woning voldoet aan Titel II van de GSV, met uitzondering van een afwijking van artikel 10 voor de twee kleine kamers op de tussenverdieping;

Overwegende dat het verwijderen van de volle delen van de raamkaders (en toevoeging van leuningen) van deze kamers het mogelijk zou maken om niet langer af te wijken van artikel 10 of om dichter bij dit artikel te komen;

Overwegende dat de bouw van deze duplexwoning de aanleg van een nieuwe trap in de centrale ruimtes met zich meebrengt;

Gezien het ontbreken van merkwaardige erfgoedelementen op de gelijkvloerse verdieping, dat het plaatsen van de trap dus aanvaardbaar is;

Gezien het feit dat het project ook het verwijderen van meerdere schoorsteenmantels (waarvan er in de bestaande situatie al twee zijn verwijderd) voorziet, dat de foto's van het interieur echter geen merkwaardige erfgoedelementen tonen;

Overwegende dat het project de bouw van een tweede woning met drie slaapkamers op de bovenste verdiepingen voorziet, dat deze woning in grote lijnen voldoet aan Titel II van de GSV;

Overwegende dat de grote kamer op de tussenverdieping een oppervlakte heeft van +/-13,9 m², dat deze echter beschikt over een genereuze plafondhoogte (2,70 m) en een grote opening aan de zijkant (geen hinder voor de rechterbuurman: afstand van meer dan 1,90 m ten opzichte van de scheidingsmuur en klein badkamerraam dat veel hoger is);

Overwegende dat de keuken op de zolder ook afwijkt van artikel 3 van Titel II van de GSV (+/-7,2 m²), maar enerzijds beschikt over een grote opening naar de woon-/eetkamer (28 m² inclusief keuken) en naar een terras anderzijds;

Overwegende dat de aanleg van het terras zoals voorzien voor de hoofdslaapkamer op de tussenverdieping sterk afwijkt van artikel 4 van titel I van de GSV, een verhoging van de gemeenschappelijke muur impliceert en hinder (voornamelijk qua uitzicht) kan veroorzaken voor de rechterbuurman en voor de onderliggende woning;

Gezien het feit dat het balkon op niveau +2,5 zich bevindt op de plaats van de voormalige WC-aanbouw, waarvan de gemene muur behouden blijft maar licht verdiept wordt, dat dit aanvaardbaar is;

Overwegende het feit dat de gemene muur een hoogte van 1,90 m heeft die nodig is om hinderlijke inkijk te beperken, en dat het terras, hoewel het afwijkt van artikel 4 van Titel I van de GSV, een beperkte impact heeft;

Overwegende dat er een leuning tussen het balkon op niveau +1,5 en het extensief groendak moet worden geplaatst;

Overwegende dat het verwijderen van het bestaande dakraam aan de achterzijde gunstig is, rekening houdend met de bouwhoogte van de rechterbuurman;

Overwegende dat een terras zoals voorgesteld in het dakprofiel overeenstemt met Titel I van de GSV en volledig haalbaar is voor het keuken-/woongedeelte van de woning;

Overwegende echter dat de gemeenschappelijke muur te ver is verlaagd om geen schade toe te brengen aan de rechterbuurman;

Overwegende dat de toegang tot het gehele oppervlak van het platform zelfs mogelijk is, mits de gemiddelde hoogte wordt verminderd en een minimale hoogte van 1,90 m wordt gehandhaafd;

Gezien het feit dat de voorstelling van het terras op de achtergevel foutief is, dat de dakkapel uit de vorige versie van het project nog steeds wordt weergegeven en dat de tekening moet worden gecorrigeerd;

Gezien het feit dat er bepaalde wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgevel ten opzichte van de wettelijke gevel (een decoratieve kroonlijst boven de 2e verdieping is gehandhaafd en de bovenste baaien zijn niet gebogen), maar gezien het feit dat deze wijzigingen waarschijnlijk dateren van de bouw van de uitbreiding in 1927 en geen afbreuk doen aan de architectuur van de gevel;

Overwegende dat de uitgebeelde balkonleuningen aan de voorgevel nog vereenvoudigd zijn, maar dat de legende aangeeft dat deze bestaande leuningen zijn en dat ze daarom niet gewijzigd worden;

Aangezien de huidige deur, die niet voldoet aan artikel 16 van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening "Stadhuis wijk", is aangepast om deze in overeenstemming te brengen met de wettelijke situatie en wit zal worden geschilderd;

Overwegende dat de kozijnen van het kelderraam, die vervangen zijn door glasblokken, vervangen zullen worden door kozijnen die overeenkomen met de oorspronkelijke situatie (met uitzondering van de kleur);

Overwegende dat de nieuwe indeling van de ramen op de begane grond ventilatie van de woning mogelijk maakt en harmonieus is met de ramen op de verdiepingen;

Overwegende dat de ramen op de bovenverdiepingen (momenteel van PVC) vervangen worden door houten ramen met een samenhangende indeling, maar die afwijken van artikel 15 en 19 van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Stadhuiswijk" wat betreft het ontbreken van bogen en de kleur (donkerbruin/zwart);

Overwegende dat de gebogen ramen (met uitzondering van de bovenste verdieping en de begane grond) en de witte kleur voor al het schrijnwerk aan de voorgevel daarom moeten worden voorzien;

Gezien het noodzakelijk is om de hoogte van de bovenlichten van de raamkozijnen en de deur op het gelijkvloers te verhogen en een houten deur te voorzien die de oorspronkelijke kenmerken (geprofileerde panelen, verhoudingen van de indelingen) behoudt;

Overwegende dat de afvoer van regenwater aan de voorzijde van het gebouw lijkt plaats te vinden in de kroonlijst van de linkerbuurman;

Overwegende dat deze situatie alleen mogelijk is met toestemming van de aangrenzende eigenaren, anders moet het water uit de dakgoten terug naar de woning worden geleid of moeten deze in overeenstemming zijn met de artikelen 55 en 56 van de Gemeentelijk bouwreglement en artikel 39 van de GSV "Stadhuis wijk", zonder dat dit ten koste gaat van de uitstraling van de voorgevel;

Overwegende dat er geen informatie beschikbaar is over de locatie van de afvoeren van de ketels, dat zeie moeten voldoen aan artikel 62 van het gemeentelijk bouwreglement;

Overwegende, als conclusie van het voorgaande, dat de aangebrachte wijzigingen aan het project tegemoetkomen aan de belangrijkste opmerkingen van de vorige overlegcommissie en dat de wijzigingen aan het gebouw minder ingrijpend en kwalitatiever zijn;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw, met als voorwaarde:

- **De volle delen van de raamkamers op de tussenverdieping van de onderste duplex verwijderen om dichter bij artikel 10 van Titel II van de GSV te komen of eraan te voldoen, alsook leuningen voorzien;**
- **Het terras op niveau +1,5 verwijderen en een extensief groendak voorzien;**
- **Een leuning tussen het balkon op niveau +1,5 en het extensief groendak plaatsen;**
- **De oppervlakte van het terras in het dakvlak verminderen om een hoogte van de rechter gemene muur van minimaal 1,90 m over de volledige lengte te verkrijgen;**
- **De voorstelling van het dakterras op de achtergevel corrigeren (geen dakkapel);**
- **Gebogen kozijnen op de 1ste en 2de verdiepingen voorzien alsook een witte kleur voor de ramen aan de voorgevel;**
- **De hoogte van de bovenlichten van de raamkozijnen en van de deur op de gelijkvloerse verdieping verhogen en een houten deur die de oorspronkelijke kenmerken (geprofileerde panelen, verhoudingen van de indelingen) behoudt, voorzien;**
- **De afvoer van regenwater terug naar de woning leiden of deze in overeenstemming met de artikelen 55 en 56 van de Gemeentelijk bouwreglement en artikel 39 van de GSV"Stadhuis wijk" plaatsen, zonder dat dit ten koste gaat van de uitstraling van de voorgevel. Er kan ook een akkoord worden bereikt met de linkerbuurman over de huidige situatie;**
- **Artikel 62 van het Gemeentelijk Bouwreglement naleven voor de afvoeren van de ketels;**

De documenten die aan deze voorwaarden beantwoorden zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing met artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen, administratieve documenten –EPB-voorstel).

De afwijkingen aan artikels 4 en 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en van artikels 3, 4 en 10 van Titel II van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) worden toegestaan op basis van de bovenvermelde motieven.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-99** : Diviser une maison unifamiliale en plusieurs logements avec travaux structurels, création de terrasses, et modifications du relief du sol et des façades / Een eengezinswoning opsplitsen in meerdere woningen met structurele werkzaamheden, aanleg van terrassen en wijzigingen aan het terrein en de gevels **Rue Bosquet 55**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Michiel Cambron
N° dossier : PU2025-99 / 13/AFD/1981847

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 lettres

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
  Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
  Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :
Art.4 (profondeur de la construction)
Art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme titre II :
Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à diviser une maison unifamiliale en plusieurs logements avec travaux structurels, création de deux terrasses, et modifications du relief du sol et des façades et plus précisément :
- Créer un logement de 2 chambres en duplex (sous-sol/rez-de-chaussée) avec la création d'un escalier, la démolition d'une cheminée, l'agrandissement d'une baie, et des modifications proposées dans la zone de cour et jardin ;
- Aménager deux logements de 2 chambres (l'un au 1er étage et l'autre au 2è étage), avec l'ouverture de baies, la démolition de cheminées, et la création d'une terrasse au 2è étage ;
- Transformer les combles pour installer un 4è logement (de 1 chambre), avec la création d'un escalier, la démolition d'une cheminée, la modification de la lucarne arrière et l'aménagement d'une terrasse arrière sur la plateforme ;
- Régulariser certaines modifications en façade avant : suppression des trous de boulin, absence d'allège pleine pour la baie centrale au 2è étage et de cannelures sur le bow-window du 1er étage, présence de dalles de verres au niveau des baies de caves ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 08/07/2025 libellé comme suit :

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, 1 réclamation a été introduite portant sur ;

- *L'accès et la transformation de la plateforme du dernier niveau en terrasse qui serait de nature à engendrer des nuisances sonores et de vues pour le voisinage direct ;*
- *Un programme inadapté à l'immeuble et disproportionné par rapport aux caractéristiques intrinsèques de la maison unifamiliale (suppression de caves, espaces de rangements insuffisants, 4 logements pour 389m² de plancher hors-sol et suppression d'une maison unifamiliale configurée pour cet usage) ;*
- *Espace de rangement pour vélos trop petit et difficilement accessible ;*
- *Possible augmentation du stationnement de véhicules dans un quartier déjà saturé ;*
- *Pas d'indication dans les plans concernant les superficies nettes éclairantes ;*
- *Imperméabilisation excessive de la zone de cours et jardins ;*
- *Un chantier qui pourrait causer des troubles et nuisances anormales, durant une longue période ;*

Considérant que le chantier n'est pas une considération urbanistique et que celui-ci est lié à la bonne gestion du chantier par l'entrepreneur et l'architecte ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/06/2025 (favorable sous conditions) ;
Considérant la configuration particulière de la parcelle, traversante et reliant la rue Jourdan en angle à 45° ;

Considérant que le gabarit du bâtiment implanté côté rue Jourdan est bas (volume d'un seul niveau), et accessible depuis cette rue par des véhicules, que la destination des emplacements n'est cependant pas précisée et qu'au vu de la proximité des pièces de vie avec les ouvertures arrières du garage, un vis-à-vis nuisible à l'intimité du logement pourrait être problématique ;

Considérant que la situation de fait de l'immeuble, avant l'achat par le propriétaire actuel, était une série de petits logements (deux par niveau), que cette situation est toutefois infractionnelle ;

Considérant que le projet propose 1 logement de 2 chambres au sous-sol et au rez-de-chaussée, 2 logements de 2 chambres aux étages et 1 logement de 1 chambre sous les combles ;

Considérant qu'une très légère dédensification de l'intérieur de l'îlot est proposée en supprimant la petite annexe wc située au sous-sol, de même que la plateforme d'accès menant à l'espace extérieur ;

Considérant que cet espace extérieur (destiné au logement en duplex rez-de-chaussée/sous-sol) est modifié et configuré afin d'offrir un espace de cour et un dégagement visuel agrémenté de plateaux verdurisés en escalier, tout en maintenant l'accès vers le garage situé rue Jourdan ;

Considérant toutefois qu'un vis-à-vis potentiellement préjudiciable subsiste entre le garage et le logement inférieur, que le demandeur ne garantit pas que le garage sera attribué exclusivement audit logement inférieur ;

Considérant de plus que l'orientation de cet espace extérieur, de même que son niveau par rapport aux bâtiments voisins ne permettent pas un ensoleillement favorable pour le développement de la végétation ;

Considérant enfin que les chambres du sous-sol sont enclavées par les aménagements proposés pour la zone de cours et jardins, ce qui ne leur garantit pas un éclairement naturel (orientation au nord) ni de vues suffisamment dégagées ;
Considérant que la suppression du garage et l'agrandissement de la zone de cours et jardins sur le reste de la parcelle permettrait d'améliorer la qualité du logement inférieur, que l'aménagement des chambres au sous-sol ne serait envisageable que moyennant ce désenclavement ;

Considérant que le logement en duplex (rez-de-chaussée/sous-sol) est créé grâce à l'ajout d'un escalier dans la pièce centrale, placé en décalage par rapport aux décors intéressants des murs ;

Considérant que la cheminée située dans la pièce avant (futur séjour), patrimonialement intéressante est conservée, seule celle de la pièce arrière (imposante et comportant un moindre intérêt) est supprimée ;

Considérant que la baie de la chambre 1 est agrandie afin de ne pas déroger à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les compteurs sont situés dans les espaces communs des sous-sols, et donc accessibles 24h/24 ;
Considérant que le logement inférieur de 2 chambres bénéficie d'un espace de rangement beaucoup plus important que les autres logements, que l'espace « vélos » est très réduit pour 4 logements, et qu'il y a dès lors lieu de d'inverser la fonction des pièces et de dédier la pièce principale en façade avant au local vélos ;

Considérant que pour le logement de 2 chambres du 1er étage, une démolition de la cheminée de la pièce avant, une ouverture entre la pièce avant et la pièce centrale, de même qu'un élargissement de la baie arrière sont prévus ;

Considérant que la cheminée ne présente pas des qualités patrimoniales exceptionnelles mais qu'il y a toutefois lieu de conserver le corps de cheminée pour assurer une lecture cohérente des moulures au plafond ; qu'il s'agit probablement de la réouverture d'une baie d'origine entre les pièces avant et centrale, où les moulures sont maintenues ; et que l'élargissement de la baie extérieure de la chambre principale permet de ne pas déroger à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et d'accéder plus aisément à la terrasse ;

Considérant que l'ancien espace central destiné aux armoires est transformé en hall d'accueil, espace buanderie et toilette ne nécessitant pas d'éclairement naturel ;

Considérant toutefois que la perte du caractère traversant des pièces en enfilade est regrettable et nuit à l'habitabilité des logements ;

Considérant que les logements des 1er et 2è étages disposent d'un espace de rangement aux entresols (+0,5 et +1,5) d'une superficie entre 12,5m² et 14,5m², mais que ceux-ci dérogent fortement à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le logement du 2è étage présente les mêmes caractéristiques et modifications que celui du 1er étage, qu'il y aurait dès lors lieu d'également conserver le corps de cheminée en pièce avant ainsi que le caractère traversant des pièces en enfilade ;

Considérant que la création d'une terrasse arrière est proposée pour ce logement du 2è étage, identique en termes de dimensions et configuration, que celle existante et légale du 1er étage ;

Considérant qu'elle permet d'offrir un espace extérieur pour ce logement, conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, et qui vient s'insérer dans un espace creux, sans nuire aux logements inférieurs ;

Considérant que le dernier logement (de 1 chambre) est aménagé dans les combles avec la création d'un nouvel escalier vers la chambre située en mezzanine, et la démolition de la cheminée dans la pièce avant, que la conservation du corps de cheminée en continuité avec les étages inférieurs est également souhaitable ;

Considérant que la chambre déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (13,4m²) ;
Considérant que l'aménagement de 4 logements au sein de l'immeuble présente une densité d'occupation trop importante ;

Considérant que la mixité de taille de logements est faible, que les superficies disponibles permettraient l'aménagement d'au moins un logement de 3 chambres ou plus ;

Considérant qu'une toiture verte est proposée sur la plateforme inférieure des annexes, permettant d'améliorer les qualités végétales et la gestion des eaux pluviales en intérieur d'îlot, qu'une toiture végétale extensive semble la plus adaptée (difficultés d'accès pour l'entretien) ;

Considérant que la lucarne arrière est très légèrement élargie vers l'extension voisine de gauche, sans engendrer de dérogation au titre I du Règlement régional d'urbanisme, et afin d'éviter des nuisances techniques de construction (+/- 50cm de vide existant actuellement entre la lucarne actuelle et le mur mitoyen) ;

Considérant qu'une terrasse est prévue sur l'entièreté de la plateforme supérieure, en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse engendre une rehausse mitoyenne de gauche, et pourrait entraîner des nuisances vers le voisin de droite en fond de terrasse, malgré cependant une distance mitoyenne de 2m04 avec le voisin de droite ;

Considérant dès lors qu'une réduction de son emprise en prévoyant un retrait de 1,50m par rapport à la façade arrière de l'annexe et de 3m par rapport à la limite mitoyenne de droite permettrait de diminuer les dérogations et l'impact de la terrasse tout en maintenant un espace extérieur confortable ;

Considérant qu'il y aurait lieu de réduire la rehausse mitoyenne de gauche à la profondeur de la terrasse en conséquence ;

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 pour la zone de retrait ;

Considérant que le projet prévoit une isolation de la façade arrière (hormis au niveau des combles), que celle-ci est en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que l'impact sur les voisins est négligeable et qu'elle permet une amélioration sensible des performances énergétiques de l'immeuble, que toutefois la finition au niveau du mitoyen de droite devra se faire de manière esthétique et dans les règles de l'art, et sera également dépendante du droit des tiers ;

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

Considérant que quelques modifications apparaissent en façade avant par rapport à la situation d'origine : briques de verre dans les baies des sous-sol, absence d'allège pleine au niveau de la baie centrale au 2è étage, et peinture blanche pour les panneaux en bois de la lucarne ;

Considérant que les châssis au niveau du sous-sol (avec une ferronnerie similaire à celles des voisins), de même que l'allège pleine au niveau des châssis de la baie centrale du 2è étage, devront être retrouvés afin de ne plus dénaturer la façade ;

Considérant que les panneaux de la lucarne peints en blanc sont très peu visibles depuis l'espace public, et s'accordent avec la teinte de la façade ;

Considérant que le projet prévoit de modifier la teinte des menuiseries, de la couleur blanche vers la couleur anthracite, que cette modification dénature l'aspect architectural de la façade et son intégration par rapport aux immeubles environnants, majoritairement constitués de châssis de teinte blanche ;

Considérant également que certains détails architecturaux sont manquants, mais liés au dessin simplifié de la façade (mais ne sont en outre pas supprimés) : cannelures au niveau du bow-window, trous de boulins, et caractère ouvragé du garde-corps ;

Considérant en conclusion que le projet propose des aménagements dont la densité témoignent du nombre excessif d'unités prévues par la division (enclavement des chambres au sous-sol, vis-à-vis avec le garage, perte du caractère traversant des enfilades aux étages…), qu'il y aurait lieu de revoir ce nombre à la baisse et les aménagements en conséquence ;

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

Considérant que, à la suite de cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 09/09/2025 ;

Considérant que subséquemment à ce dépôt et aux compléments de dossier fournis, deux accusés de réception de dossier incomplet ont été générés, en date du 02/10/2025 et du 21/10/2025, portant l'accusé de réception de dossier complet à la date du 28/10/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à diviser une maison unifamiliale en plusieurs logements avec travaux structurels, création de terrasses, et modifications du relief du sol et des façades et plus précisément :

- Créer un logement de 2 chambres en duplex (sous-sol/rez-de-chaussée) avec la création d'un escalier, la démolition d'une cheminée, l'agrandissement de deux baies, la modification de l'accès aux chambres du sous-sol, et d'autres transformations proposées dans la zone de cour et jardin ;
- Transformer le garage arrière (rue Jourdan) en espace vélos et carport pour voitures ;
- Aménager deux logements de 2 chambres (l'un au 1er étage et l'autre au 2è étage), avec l'ouverture de baies, la démolition de cheminées, et la création d'une terrasse au 2è étage ;
- Transformer les combles pour installer un 4è logement (de 1 chambre), avec la création d'un escalier, la démolition d'une cheminée, la modification du niveau du plancher et de la lucarne arrière, et aménagement d'une terrasse arrière plus petite sur la plateforme ;
- Régulariser certaines modifications en façade avant : suppression des trous de boulin, de cannelures sur le bow-window du 1er étage,… ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, 2 réclamations ont été introduites portant sur : le souhait d'être invité à la commission de concertation, pour l'une, et malgré de petites modifications positives remarquées dans l'autre, le relevé du non-respect des objections principales de la commission de concertation, à savoir :

- Le maintien du nombre excessif de logements (4 logements, soit une densification inadéquate dans une maison unifamiliale) ;
- Des locaux de rangement toujours insuffisants ;
- Un espace de vélos trop petit pour les occupants de 4 logements ;
- Le vis-à-vis entre le garage et le souplex maintenu ;
- Un retrait au niveau de la terrasse du 3è étage qui ne permettra pas d'éviter les nuisances liées à l'occupation de celle-ci, terrasse liée à la surdensification ;
- Une difficulté de parking toujours identique puisque maintien du même nombre de logements ;

Vu le nouvel avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/11/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les modifications suivantes sont apportées par rapport au projet précédent :

- Démolition du petit bâtiment arrière (garage) côté rue Jourdan avec l'aménagement d'un carport pour une voiture et d'un espace vélos ;
- Désenclavement des chambres en sous-sol par l'agrandissement de la zone de cours et jardins, amélioration de l'éclairement naturel des deux chambres et agrandissement de celles-ci ;
- Création de fenêtres en partie haute des cloisons centrales aux étages 1 et 2 ;
- Maintien du corps de cheminée dans les pièces avant au 1er étage et au 2è étage ;
- Réduction de l'emprise de la terrasse au 3è étage, côté droit ;
- Abaissement du niveau du plancher (descendu de 5cm) dans les combles ;
- Conformité à l'article 62 pour les évacuations des chaudières ;
- Remplacement des briques de verre par des châssis au niveau de la baie du sous-sol en façade avant ;
- Agrandissement des châssis au niveau de la lucarne avant ;

Considérant que la démolition du petit bâtiment côté rue Jourdan permet un dégagement visuel plus important pour le logement inférieur, que la création d'un carport pour une voiture avec une structure en bois offre la possibilité d'aménagement de plantes grimpantes, améliorant les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant toutefois les nuisances visuelles que peut induire la présence du carport ouvert sur la façade arrière de l'immeuble, que la mise en place d'un muret de 1,20m surplombé d'un treillis végétalisé permettrait de limiter ces dernières ;

Considérant qu'un espace supplémentaire dédié aux vélos est prévu à côté du carport, que celui-ci est bienvenu dès lors qu'il est accessible directement depuis la voirie, que la capacité du local reste toutefois réduite pour 4 logements ;

Considérant qu'un second local pour les vélos est prévu dans le bâtiment principal dans la pièce de droite au sous-sol, que celui-ci est toutefois à nouveau de taille restreinte et est encombré par les compteurs de l'immeuble avec les problèmes de sécurité en cas d'incendie que cela implique, qu'il y aurait dès lors lieu de dédier la pièce principale à l'avant du sous-sol à un local vélos/poussettes fermé pour les 4 logements ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une toiture végétalisée extensive sur ce local dès lors qu'il s'agit d'une nouvelle construction et afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que le sol du carport est prévu en dalles-gazon semi-perméables, ce qui est bienvenu ;

Considérant que la façade du garage rue Jourdan est maintenue mais modifiée au niveau de la baie par le rajout d'une entrée particulière pour le local vélos (porte en bois), et par le remplacement de la porte de garage en bois existante par une porte similaire mais de plus petites dimensions ;

Considérant que ces deux portes en bois devront présenter des qualités architecturales et s'approcher des portes en bois présentes dans le quartier (montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré) et être en harmonie l'une par rapport à l'autre ;

Considérant que le titre VIII du Règlement régional d'urbanisme ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante (article 5), même en cas de changement du nombre de logements, qu'en outre l'immeuble est très proche des transports en commun (proximité avec les places Louise et Stéphanie) ;

Considérant que la zone de cours et jardins est agrandie par la modification des murs de retenues des terres et la création de « gradins végétaux », améliorant sensiblement les dégagements visuels depuis les deux chambres du logement en duplex inférieur ;

Considérant que cette zone de cours et jardins déroge toujours à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'elle est néanmoins améliorée, et est dépendante d'une part de l'ensoleillement non favorable pour le développement de la végétation et d'autre part liée au fait qu'une trop grande superficie perméable pourrait engendrer certains problèmes d'humidité ;

Considérant que la superficie des deux chambres au sous-sol est agrandie par la modification des accès à celles-ci, et l'éclairement naturel est amélioré par l'élargissement de la baie pour la chambre 1 et par la suppression de l'allège de la baie pour la chambre 2 ;

Considérant que ces modifications d'accès engendrent une diminution de la superficie du petit rangement sous l'escalier principal, mais compensé par le rangement installé dans la pièce avant ;

Considérant que la perte regrettable du caractère traversant des pièces en enfilade aux étages 1 et 2 est compensée par la création de fenêtres en partie haute des cloisons centrales ;

Considérant que les espaces de rangement aux entresols destinés aux logements des étages 1 et 2, dérogeant fortement à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, présentent néanmoins une superficie suffisante (12,22m² et 14,14m²), et étaient déjà des espaces de rangement pour la maison unifamiliale ;

Considérant que le corps de cheminée et son manteau en marbre dans les pièces situées à l'avant aux rez-de-chaussée, 1er et 2e étages sont maintenus pour assurer une lecture cohérente des moulures au plafond ;

Considérant que le manteau de cheminée dans les combles ne présente pas de qualités patrimoniales intéressantes, que la suppression de celui-ci est donc envisageable ;

Considérant que l'emprise de la terrasse au 3è étage est diminuée de 1m (bac à plantes fixe), augmentant la distance avec le mitoyen de droite à 3m ;

Considérant néanmoins que la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est maintenue pour la profondeur de la terrasse, que celle-ci est excessive et pourrait être préjudiciable pour le voisin de droite, qu'il y a dès lors lieu de prévoir un retrait de 1m50 par rapport à la façade arrière de l'annexe ;

Considérant également que la rehausse mitoyenne de gauche n'a pas été limitée à la profondeur de la terrasse demandée, et qu'elle devra être diminuée en conséquence ;

Considérant que cette zone de retrait, qui devra être délimitée avec la terrasse par un garde-corps, devra aussi être aménagée en toiture verte extensive, comme précisé dans le précédent avis de commission de concertation ;

Considérant que le nouveau projet prévoit l'abaissement du plancher dans les combles de 5cm pour un gain de hauteur (dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) et de superficie dans la chambre, sans entraver la hauteur sous plafond de la partie séjour/salle à manger/cuisine ;

Considérant que la note supplémentaire fournie (concernant les demandes de dérogations), précise que la superficie nette éclairante pour le séjour du 4è logement dans les combles est suffisante : agrandissement des châssis et vérification sur la maquette numérique, qu'il y aura lieu de s'en assurer ;

Considérant que la modification des châssis au niveau de la lucarne sera peu visible depuis l'espace public (rue étroite), et s'accorde en outre à la façade existante ;

Considérant en revanche, que les 4 logements sont maintenus, et que comme précisé dans le précédent avis, il s'agit d'une densité d'occupation trop importante pour la maison unifamiliale, compte tenu également que le type de logements prévus (3 logements de 2 chambres et 1 logement de 1 chambre) comporte une très faible mixité (un logement de minimum 3 chambres était en effet souhaité) ;

Considérant dès lors que le projet doit être revu en prévoyant 3 logements maximum, avec une diversité de type de logements, un maximum de logements de plusieurs chambres dont un logement d'au moins 3 chambres, et ce sans dérogation au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que le nouveau projet prévoit bien des châssis à la place des briques de verre pour la baie avant du sous-sol, mais omet le placement de ferronneries similaires à celles du voisin de droite ;

Considérant de plus que la teinte des châssis (anthracite) en façade avant prévue dans le nouveau projet est maintenue, contrairement au précédent avis de commission de concertation qui préconisait une teinte blanche afin d'une part de ne pas dénaturer la façade et d'autre part de conserver une continuité avec les immeubles environnants ;

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 :

- **Prévoir une toiture végétalisée extensive pour le local vélos ;**
- **Prévoir un muret d'une hauteur de 1,20m surplombé d'une structure végétalisée au fond du carport ;**
- **Prévoir des portes en bois présentant des qualités architecturales et s'approchant des portes en bois présentes dans le quartier (montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré) pour le carport et le local vélos ;**
- **Destiner la majeure partie de la cave avant en sous-sol aux vélos/poussettes pour tous les logements ;**
- **Prévoir un retrait de 1m50 pour la terrasse du 3è étage par rapport à la façade arrière de l'annexe, aménager une toiture verte extensive sur la zone en retrait et matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;**
- **Diminuer la rehausse mitoyenne à la profondeur de la terrasse demandée ;**
- **Diviser la maison unifamiliale en 3 logements maximum (conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme), comportant une diversité au niveau des types de logements et présentant au moins un logement de minimum 3 chambres ;**
- **Prévoir des ferronneries devant les baies du sous-sol en façade avant, similaires à celles du voisin de droite ;**
- **Maintenir une teinte blanche pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;**
- **Préserver et maintenir apparents les plafonds moulurés et les corps de cheminée en marbre des pièces avant aux rez-de-chaussée, 1er et 2e étages ;**

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

Les dérogations à l'article 4 et 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-229** : modifier la destination des étages de bureaux à logement et d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à locaux accessoires aux logements, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van de verdiepingen van kantoren naar woning, van een deel van de gelijksvloer van handel naar woning, het wijzigen van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras
Rue de la Victoire 14

Demandeur / Aanvrager : MILAK
N° dossier : PU2025-229 / 13/AFD/2003818

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

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

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
Article 3 (superficie de plancher minimale)
Article 8 (W.C)
Article 17 (local pour deux-roues et voitures d'enfants)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de bureaux avec 2 commerces au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination des étages de bureaux à logement et d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à locaux accessoires aux logements, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager 1 appartement 3 chambres et 1 studio par étage du 1er au 3ème étage, et 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre par étage aux 4ème et 5ème étages soit 10 logements au total ;
- Aménager le local poubelles des logements et un escalier d'accès au garage dans la pièce arrière du commerce de droite ;
- Construire une serre et aménager une terrasse commune sur le toit ;
- Remplacer les châssis avec modification des divisions et de l'alternance de pleins et de vides ;
- Remplacer la porte d'entrée avec modification de la matérialité et des divisions ;
- Remplacer la porte de garage avec modification des divisions ;

- Remplacer les vitrines avec modification des divisions et de l'alternance de pleins et de vides ;
- Supprimer les tentes solaires ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 ;

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

Considérant que le changement de destination de l'immeuble de bureaux vers du logement est compatible avec la zone d'habitation du PRAS, que la création de nouveaux logements est bienvenue ;

Considérant que les logements sont répartis de la manière suivante : 3 studios, 2 appartements 1 chambre, 2 appartements 2 chambres, 3 appartements 3 chambres ; que cette répartition offre une belle diversité dans l'offre conformément aux volontés communales et régionales en matière de création de logements ;

Considérant que les logements disposent tous de séjours généreux tant en termes de superficie de plancher que d'éclairement naturel ;

Considérant que les appartements 2 chambres et 1 chambre des 4e et 5e étages présentent une dérogation à la superficie de plancher au niveau de la chambre principale, que celle-ci est toutefois très faible et compensée par la présence d'espaces accessoires (bureau, bibliothèque) ;

Considérant toutefois qu'aucun sas n'a été prévu entre les toilettes et les pièces de jour, que l'ensemble des appartements 1 chambre, 2 chambres et 3 chambres présente de la sorte une dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y a lieu de s'y conformer par le placement d'une porte au niveau du couloir d'entrée ;

Considérant que le sous-sol a été réaménagé, que chaque logement profite d'une cave de taille généreuse, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le local pour les vélos est prévu au fond du parking et en dépend de la sorte, en dérogation à l'article 17, §1, 4° du Titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que leur localisation est aisée d'accès dès lors qu'ils bénéficient de la rampe d'accès directement depuis la rue, que l'accessibilité n'est pas gênée par le stationnement des voitures ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des accroches pour les vélos sous la forme de « U » inversés ;

Considérant la particularité de la parcelle dont toutes les baies arrière se situent dans un mur mitoyen donnant sur la propriété arrière de l'immeuble sis avenue Henri Jaspar 129/130, qu'il s'agit d'une servitude de vue légalement acquise ;

Considérant que le niveau haut du parking, dépendant de l'immeuble sis avenue Henri Jaspar 129/130 et donc d'une autre copropriété, a été couvert sans autorisation, que cela porte atteinte aux vues de la chambre principale de l'appartement 3 chambres du 1er étage ;

Considérant qu'il est proposé de placer des plantes en pot pour pallier le problème, que cette solution n'est pas toutefois pas opportune dès lors qu'elle accentue le manque de dégagement visuel très restreint ;

Considérant que la majorité du vitrage de la chambre arrière concernée est située au-dessus du niveau du parking et est suffisante pour se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la couverture du parking ne porte de la sorte pas atteinte à l'habitabilité de la pièce ;

Considérant que la modification du lanterneau en toiture plate au rez-de-chaussée ne soulève pas d'objection particulière ;

Considérant que le projet propose d'aménager une terrasse et une serre sur la toiture principale, que l'architecte précise en séance que celles-ci seront dédiées à un des logements de l'immeuble, que le contrôle de l'accès est toutefois compliqué dès lors que la cage d'escalier commune y donne accès ;

Considérant que ces aménagements engendrent des dérogations importantes aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et sont susceptibles d'induire des nuisances préjudiciables dans l'intérieur de l'îlot et pour le voisinage de par la situation de la toiture en promontoire, que les appartements bénéficient déjà tous de balcons donnant sur la rue ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation élevé, qu'aucun dispositif permettant de limiter les risques en cas de fortes pluies n'a été prévu, que le bien a déjà subi des inondations au niveau du sous-sol ;

Considérant que la végétalisation semi-intensive de la toiture principale et le placement de citernes aériennes au sous-sol seraient opportunes afin d'améliorer la gestion des eaux de la parcelle ;

Considérant que la façade d'origine a été conçue par l'architecte Philippe DUMONT en 1963 dans un style moderniste composé de travées en mosaïques blanches, de châssis métalliques avec un ouvrant et une allège pleine colorée, de garde-corps constitués de deux planches horizontales et de tentes solaires à rayures bicolores ;

Considérant que le parement en marbre du rez-de-chaussée est maintenu et restauré, ce qui est bienvenu, que le parement en mosaïques des étages est par contre remplacé par un enduit de teinte beige, que ce matériau est moins qualitatif et supprime une caractéristique importante de l'immeuble ;

Considérant également que les divisions inférieures des châssis et les allèges pleines colorées, qui font l'identité du bâtiment, sont supprimées, ce qui est regrettable ;

Considérant que le remplacement des garde-corps horizontaux en bois de teck par des ferronneries verticales en métal noir est justifié par des nécessités de sécurisation des balcons et ne porte pas atteinte à la composition de l'ensemble ;

Considérant que le vocabulaire des tentes solaires s'éloignait du style moderniste de l'immeuble et que celles-ci ne figuraient pas sur les élévations de la construction de l'immeuble, que leur suppression ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la modification de la composition des menuiseries du rez-de-chaussée est légère et ne porte pas atteinte à l'intégrité architecturale de la bâtisse, que la matérialité de la porte de garage n'est toutefois pas précisée ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'elle est prévue en aluminium avec des divisions horizontales avec une porte d'accès piétonne, que cette composition est peu en harmonie avec le reste de l'architecture de l'immeuble et qu'il y aurait lieu de proposer une amélioration de l'expression de la porte de garage en s'inspirant des caractéristiques d'origine et de représenter la porte d'accès piétonne ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière et de la toiture principale de l'immeuble et du cabanon technique, bien que dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, présente un impact négligeable et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant accessoirement que les conduites d'évacuation des gaz brûlés des chaudières sont placées dans les gaines techniques existantes et que leurs sorties sont conformes à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- **Maintenir les divisions inférieures des châssis et leurs allèges pleines colorées ;**
- **Maintenir un parement en mosaïques pour les étages similaire au parement existant ;**
- **Supprimer la terrasse et la serre sur le toit et y prévoir une toiture végétalisée semi-intensive inaccessible sauf pour entretien ;**
- **Prévoir des citernes aériennes au sous-sol d'une capacité d'au moins 6000 litres ;**
- **Se conformer à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (placement d'une porte entre les WC et les séjours) pour les logements d'une chambre et plus ;**
- **Prévoir une amélioration de l'expression de la porte de garage en s'inspirant des caractéristiques d'origine et représenter la porte d'accès piétonne ;**

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 pour l'isolation de l'enveloppe et à l'article 3 et 17 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-157** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager une terrasse et modifier le relief du sol / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het aanleggen van een terras en het wijzigen van het terrein profiel
Rue de la Bonté 9

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Quentin BERRYER
N° dossier : PU2025-157 / 13/AFD/1991293

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 lettres

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité
☐ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☐ le long d'un espace structurant
PPAS : le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé ILOT N° 32 délimité par l'avenue louise, rue blanche, rue de livourne et rue de la bonté et l'ILOT N° 33 delimite par l'avenue louise, rue de la bonte, rue berckmans et chaussee de charleroi approuvé par arrêté royal en date du 10/12/1971.
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 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de 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.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone de forte 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 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager une terrasse et modifier le relief du sol et plus précisément :
- Modifier des baies (murs porteurs) ; (régularisation)
- Démolir des cheminées ; (régularisation)
- Modifier des escaliers et leurs trémies ; (régularisation)
- Modifier la configuration de la mezzanine du logement supérieur ; (régularisation)
- Modifier des baies en façade arrière ; (régularisation)
- Peindre la porte d'entrée en noir ;
- Modifier la configuration de la terrasse arrière du 1er étage et placer un pare-vue ; (régularisation)
- Modifier le profil mitoyen avec le bien n°11 de la rue de la Bonté ; (régularisation)
- Aménager une cour anglaise à l'arrière du rez-de-jardin ; (régularisation)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- Le non-respect strict du PU2020-38 lors de l'exécution des travaux ;
- Les nuisances causées par la courette créée à l'arrière des chambres du rez-de-jardin, l'accès à cette courette depuis les chambres et le maintien de l'escalier en pierre bleue à ce même niveau ;
- Les nuisances causées par l'agrandissement de la terrasse arrière du 1er étage ;
- L'impact de la rehausse du bâtiment au niveau de sa toiture sur la propriété voisine ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/10/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise principalement à régulariser des modifications apportées par rapport au dernier permis d'urbanisme obtenu pour le bien (PU2020-38) ;

Considérant que la modification du relief du sol à l'arrière du rez-de-jardin vise à aménager une petite cour anglaise permettant aux 2 chambres attenantes de bénéficier de portes-fenêtres et dès lors d'un éclairement naturel plus important, ce qui est bienvenu ;

Considérant que l'accès à la cour anglaise et au jardin depuis ces chambres ne soulève pas d'objection en ce que toute cette unité inférieure jouit déjà entièrement de l'usage du jardin de la parcelle ;

Considérant que contrairement à ce qu'indiquait le PU2020-38, l'escalier en pierre bleue extérieur à l'arrière du rez-de-jardin a été conservé, que sa conservation a soulevé des réactions lors de l'enquête publique en ce qu'il causerait des nuisances liées à son utilisation ;

Considérant que les réactions liées à ce dispositif sont peu fondées, que cet escalier existe depuis au moins 1996, qu'il a toujours été extérieur au volume bâti, qu'il a été octroyé à la suite d'une demande de permis d'urbanisme et que par conséquent il peut être maintenu ;

Considérant que la superficie de la terrasse au 1er étage a été agrandie, que cette dernière occupe maintenant l'entièreté de la plateforme de l'annexe de droite et que cette configuration nécessite le placement d'un pare-vue au droit du mitoyen de droite, limite avec la propriété n°7 de la rue de la Bonté ;

Considérant que le dispositif léger en acier prévu pour ce pare-vue ne constitue pas une solution pérenne et déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il excède en profondeur ce voisin le plus profond ;

Considérant toutefois que la dérogation est acceptable en ce qu'une modification du profil mitoyen à cet endroit n'est pas nature à porter atteinte à la parcelle n°7 du la rue de la Bonté, ni à l'intérieur d'îlot, qu'une rehausse de ce profil n'altère que peu la luminosité au droit de ce voisin de droite, que les jardins présentent des dimensions très généreuses et que les espaces intérieurs des bâtiments ne sont pas affectés ;

Considérant toutefois qu'une rehausse maçonnée sur toute la profondeur de la terrasse en lieu et place du pare-vue serait opportune ;

Considérant que l'implantation de la terrasse en retrait par rapport à l'annexe principale à gauche, sa hauteur limitée (1er étage) et son dialogue direct avec le mur aveugle à l'arrière de la parcelle de droite (n°7) constituent une configuration permettant de limiter ses potentielles nuisances ;

Considérant que le projet comporte des modifications intérieures de nature structurelle mais que ces dernières sont bienvenues en ce que l'habitabilité des logements a été améliorée et qu'elles ne soulèvent par conséquent pas d'objection ;

Considérant que la modification de l'aménagement intérieur de la chambre arrière au 3e étage engendre une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'éclairement naturel est insuffisant dans la pièce ;

Considérant que cette dérogation peut être acceptée parce qu'une grande partie de la chambre à coucher est occupée par un grand dressing et que l'éclairement naturel disponible répond à la superficie habitable de la pièce (3,45m² pour 17m²) ;

Considérant que certains plafonds moulurés au rez-de-chaussée ont été masqués par des faux-plafonds, que l'architecte et le demandeur précisent toutefois en séance qu'il ne s'agissait pas de plafonds d'origine mais de décors reconstitués en frigolite, que l'ensemble des plafonds d'origine ont été maintenus ;

Considérant que la demande vise également à régulariser le niveau fini de la toiture principale réalisé plus haut que dans le permis précédemment octroyé, que le demandeur justifie la rehausse par le fait qu'elle a été rendue nécessaire pour pouvoir appliquer la situation obtenue lors du permis ;

Considérant en effet que la rehausse provient d'une erreur du relevé du géomètre dans le permis précédent mais n'impacte pas les propriétés mitoyennes, les niveaux mitoyens côté rue et côté jardin étant restés totalement inchangés car correctement relevés par le géomètre ;

Considérant que la rehausse de 30cm est en effet faible, conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, et n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes ;

Considérant que la teinte noire prévue pour la porte d'entrée tranche démesurément avec le reste de la façade et fait perdre la visibilité des moulurages, qu'une teinte gris anthracite ou bleu foncé serait plus opportune ;

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

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

- **Supprimer le pare-vue et prévoir une rehausse maçonnée du profil mitoyen de droite d'une hauteur de 1,90m pour la terrasse à l'arrière du 1er étage ;**
- **Prévoir une teinte plus claire que le noir (gris anthracite, brun foncé ou bleu foncé) pour la porte d'entrée ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**

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

Les dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la rehausse du profil mitoyen pour la terrasse du 1er étage et l'article 10 du titre II du même règlement d'urbanisme pour la chambre à coucher à l'arrière du 3e étage sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-211** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et placer des pompes à chaleur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van warmte pompen
Rue d'Espagne 121

Demandeur / Aanvrager : MABUILD GROUP
N° dossier : PU2025-211 / 13/AFD/2000390

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/11/2025 au 22/11/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 lettres

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

DEROGATIONS :

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

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art. 13 (Matériaux de couverture)

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 du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de deux logements avec un bureau au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-260) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, changer la destination du rez-de-chaussée d'équipement d'intérêt collectif à bureau, modifier le volume, réaliser des travaux structurels et aménager des terrasses, que le permis a été notifié en date du 28/03/2023 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction référencé PV13-11/25 dressé le 14/03/2025 pour :

- Le non- respect des caractéristiques des constructions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (article 6) ;
- Le non-respect du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (article 13) ;
- La modification de l'aspect extérieur du bien, tel que visible depuis l'espace public, sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été sollicité et octroyé à cet effet ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et placer une pompe à chaleur et plus précisément :

- Modifier le mur mitoyen à hauteur de la toiture ;
- Etendre le volume à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- Rehausser la façade arrière ;
- Modifier la couverture de la toiture principale ;
- Placer une pompe à chaleur sur la toiture de la lucarne ;
- Placer une pompe à chaleur dans la zone de cours et jardins ;
- Placer une pompe à chaleur sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Placer une descente d'eau en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/11/2025 au 22/11/2025, 2 réactions ont été introduites portant sur :

- Le fait que les travaux ont été réalisés sans demande de permis préalable ;
- Le fait que la rehausse de la toiture crée une ombre portée sur les panneaux solaires de la propriété mitoyenne réduisant leur rendement, que la mitoyenneté n'a pas été rachetée ;
- Le fait que l'extension du bureau et de la terrasse en façade arrière vont porter atteinte à la tranquillité, l'intimité et la cohérence du jardin mitoyen et engendrer des vues directes sur les propriétés voisines depuis la terrasse ;
- Le fait que les tuiles noires rompent l'harmonie architecturale du bâti environnant, alors que la rue d'Espagne présente un ensemble cohérent de toitures en tuiles rouges traditionnelles et que des panneaux solaires ont été placés ;
- Le fait que les pompes à chaleur dérogent à la réglementation en vigueur ;
- Le fait que la rehausse de la toiture déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, ce qui engendre une différence de hauteur de 30cm avec la toiture mitoyenne de gauche ;
- Le fait que la façade arrière rehaussée dépasse d'environ 40cm la hauteur de la façade de droite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/11/2025 (favorable) ;

Considérant que la demande vise à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant que la demande projette d'agrandir en profondeur l'annexe du rez-de-chaussée afin d'atteindre une superficie de bureau de 75m², que bien cela soit compatible avec la prescription 0.14 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) pour la surface acceptable minimum de bureau, l'augmentation volumétrique induit des dérogations importantes aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le permis d'urbanisme précédent avait été octroyé notamment à condition de réduire la profondeur de l'annexe à celle du voisin de droite, que cette volumétrie avait été considérée comme l'emprise maximum possible au vu de la densification de la parcelle ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'aligner le volume du rez-de-chaussée à l'annexe de droite et de corriger la représentation en plan du n°119 qui ne correspond pas à la réalité en ce que l'annexe présente une profondeur beaucoup plus limitée s'alignant aux autres annexes déjà présentes dans l'îlot ;

Considérant que la représentation erronée de cette propriété voisine se retrouve également dans l'élévation postérieure fournie à l'appui de la demande et que les profils mitoyens représentés dans les coupes ne correspondent également pas à la réalité en ce que ces derniers sont inversés, qu'il y a lieu de corriger les documents graphiques en conséquence ;

Considérant que l'emprise de la terrasse est inchangée par rapport au PU2022-260 et a été octroyée par ledit permis ;

Considérant qu'il est prévu que chaque unité de logement au sein de l'immeuble dispose de sa propre pompe à chaleur ;

Considérant que la première pompe à chaleur est placée dans le jardin contre le mur mitoyen de droite et déroge de la sorte à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que son positionnement contre le mur mitoyen (N°119) est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et vibratoires par rapport à la propriété voisine et à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les deux autres dispositifs placés sur la toiture de la lucarne et sur l'annexe du rez-de-chaussée dérogent à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'ils ne sont pas intégrés dans le volume des toitures, que leur positionnement conte le mitoyen de gauche d'une part et en promontoire sur l'intérieur d'îlot d'autre part, est à nouveau susceptible d'impacter les propriétés mitoyennes, que l'implantation de la bâtisse à l'angle d'un îlot densément bâti amplifie l'effet de caisse de résonnance ;

Considérant qu'afin de limiter toutes potentielles nuisances de ces éléments, il convient de revoir leur positionnement au sein du projet en les regroupant au sein d'un caisson acoustique et en les positionnant contre la façade arrière de l'immeuble à distance des limites mitoyennes ;

Considérant que l'architecte propose en séance une solution permettant d'intégrer les pompes à chaleur dans des cheminées en tôle en toiture, que cette solution pourrait être envisagée mais n'a pas été représentée dans les plans ni documentée techniquement ;

Considérant que les travaux du bâtiment avant relatifs au précédent permis d'urbanisme PU2022-260 ont déjà été réalisés et que la rehausse de la toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que le dépassement est faible (+-15cm) et que cela n'influe pas sur l'intégration du bâtiment dans le cadre bâti immédiat ;

Considérant également qu'une rehausse de la façade arrière et de ses corniches latérales ont été observées à la suite des travaux terminés, que cette rehausse est restreinte (50cm), qu'aucune dérogation à un règlement d'urbanisme d'application n'est à relever, que ces travaux ne sont pas de nature à nuire aux constructions voisines et qu'ils sont par conséquent acceptables ;

Considérant qu'au niveau de cette même toiture, des tuiles de couleur noire ont été installées en lieu et place des tuiles rouges initialement prévues en dérogation à l'article 13 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant toutefois que le versant avant de la toiture est à peine perceptible depuis l'espace public et que la cohérence de l'ensemble n'est de la sorte pas impactée ;

Considérant que l'élévation projetée laisse apparaitre un élément additionnel sous la corniche, que d'après le PV13-11/25, une descente d'eau pluviale a été placée du côté droit sans autorisation préalable ;

Considérant qu'aucune information n'est fournie par rapport à cet élément sous la corniche mais qu'aucun conduit de descente d'eau de pluie ne peut être autorisé et qu'il convient de respecter strictement l'expression de la façade telle qu'octroyée par le PU2022-260 en prévoyant son placement à l'intérieur du volume bâti ou en façade arrière ;

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:

- **Limiter l'emprise de l'annexe du rez-de-chaussée à celle de l'annexe du bâtiment mitoyen de droite ;**
- **Corriger l'emprise de l'extension du voisin de droite en plan et en élévation arrière ainsi que l'appellation des profils mitoyens en coupe ;**
- **Regrouper et superposer les pompes à chaleur dans un caisson acoustique et prévoir leur placement contre la façade arrière au 1er étage à distance des limites mitoyennes ;**
- **Supprimer la descente d'eau pluviale en façade avant ;**
- **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 à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour le dépassement de hauteur de la toiture et à l'article 13 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour la couverture de toiture sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-110** : prolonger le logement du 3ème étage dans les combles en rehaussant la toiture, modifier la façade et créer deux lucarnes / de uitbreiding van de woning van de derde verdieping tot de zolder door het dak te verhogen, het wijzigen van de gevel en het creëren van twee dakkapellen
Rue Gustave Defnet 32

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alexander Prostak
N° dossier : PU2025-110 / 13/AFD/1983611

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

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

Règlement Communal sur les Bâtisses RCB
art. 62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

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

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 3ème étage dans les combles en rehaussant la toiture, modifier la façade et créer deux lucarnes et plus précisément :
- Rehausser le volume de toiture principale pour en faire des combles habitables ;
- Réunir les 2 chiens assis du 4e étage en 1 lucarne ;
- Construire 1 nouvelle lucarne sur le versant arrière ;
- Construire 1 nouvelle lucarne sur le versant avant ;
- Ajouter un escalier vers les combles ;
- Modifier les menuiseries au rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, 1 réaction a été introduite portant sur la rehausse contre la construction mitoyenne de droite (n°34) dont l'épaisseur du mur mitoyen est faible et nécessiterait une isolation acoustique supplémentaire ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 07/11/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande concerne uniquement la prolongation du logement du 3ème vers le 4ème étage ;

Considérant que le logement existant à l'origine aux 3e et 4e étages ne possède que deux chambres, que son agrandissement vise à y aménager deux chambres secondaires supplémentaires ;

Considérant que l'aménagement des combles nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier tournant est placé dans la continuation de l'escalier commun, que cette configuration permet de ne pas obturer l'espace traversant ;

Considérant toutefois que l'aménagement de 2 chambres nécessite la rehausse de la toiture principale et la construction de 2 lucarnes dont une en versant avant et une en versant arrière et que malgré ces augmentations volumétriques importantes, les 2 chambres dérogent à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement de la chambre arrière présente également des dérogations aux articles 3 (normes minimales de superficie) et 10 (surface nette éclairante) du dit titre ;

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière est de taille restreinte, est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, et présente une configuration en harmonie avec le reste de la façade ;

Considérant que les 2 chiens assis présents au 4e étage sont réunis en une seule lucarne, que celle-ci est toutefois décentrée par rapport à la composition de la façade, qu'un alignement à la travée de droite aurait été plus harmonieux ;

Considérant qu'une lucarne supplémentaire est projetée au niveau des combles en versant avant, que celle-ci vient se superposer à la lucarne inférieure créant un double vocabulaire de lucarne dénaturant la composition de la façade et la morphologie de l'immeuble ;

Considérant accessoirement que la représentation de la toiture au niveau du versant avant ne correspond pas à la coupe ;

Considérant enfin que la corniche d'origine a été englobée dans un caisson, que cette modification appauvrit l'expression de la façade et qu'il y aurait lieu de retrouver l'expression de la corniche d'origine ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux, qu'une rehausse en versant arrière conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme serait acceptable sur le principe ;

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-221** : modifier le volume de la maison unifamiliale, l'aménagement de la zone de cours et jardins et placer des fenêtres de toiture / het wijzigen van het volume van de eengezinswoning, de inrichting van het gebied voor koeren en tuinen en het plaatsen van dakramen
Avenue Ducpétiaux 26

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Maxime Flez
N° dossier : PU2024-221 / 13/AFD/1963358

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection de l'ensemble de deux maisons Art Nouveau classées, n°18 et n°20 de l'anvenue Ducpétiaux à 1060 Saint-GIlles

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
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)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture - lucarnes)
art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
art.13 (maintien d'une surface perméable)
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 17/06/2024 pour :
- La modification du volume bâti
- La réalisation de travaux structurels
- Le non-respect des normes du titre I du RRU

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le volume de la maison unifamiliale, la façade et aménager une terrasse ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 04/02/2025 libellé comme suit :

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 ;
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 la demande vise à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant que l'extension du volume au rez-de-chaussée de la maison déroge à article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il a été construit au de-là des ¾ de la parcelle, que l'espace de cour et jardin est déjà de taille restreinte et enclavé et que la construction réalisée vient densifier encore d'avantage la parcelle sans y apporter de compensations en termes de gestion des eaux pluviales ou d'embellissement de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également que l'aménagement du jardin déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il y aurait lieu d'y prévoir au moins 50% de pleine terre plantée ;

Considérant que la rehausse de la toiture réalisée sur toute la largeur de la façade arrière déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède en hauteur la bâtisse mitoyenne la plus haute et de plus de 3m en hauteur la bâtisse mitoyenne la plus base ;

Considérant que pour les mêmes raisons, la volumétrie déroge également à l'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant de plus la grande proximité de la maison avec les façades arrière des immeubles de la chaussée de Waterloo, celle-ci étant située très proche de l'angle avec les deux rues, que la création d'un volume vitré surplombant les immeubles induit des vues problématiques vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le balcon projeté le long de la rehausse de toiture induit une dérogation supplémentaire à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et accentue les nuisances visuelles au droit des propriétés voisines ;
Considérant que l'aménagement d'une salle de jeux ne justifie pas une telle augmentation volumétrique pour une maison disposant déjà de nombreux locaux habitables ;

Considérant également que malgré la rehausse conséquente de la toiture, la salle de jeu déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour sa hauteur sous plafond insuffisante (2,36<2,50m) ;

Considérant que la façade avant projetée de l'immeuble révèle le placement de fenêtres de toiture en dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour leur désaxement par rapport aux baies des étages inférieurs ;

Considérant que le reportage photo laisse apercevoir qu'un faux-plafond a été placé dans la pièce centrale, qu'au vu de la présence d'un plafond mouluré de qualité cette intervention est regrettable et qu'il y aurait lieu de le supprimer ;

Considérant qu'au vu de la situation du bien en zone d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'une gestion intégrée des eaux pluies serait nécessaire ;

Considérant qu'une boite aux lettres a été placée sur la porte d'entrée, que cette intervention n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et nuit à la valeur patrimoniale de la façade ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 18/08/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume de la maison unifamiliale, l'aménagement de la zone de cours et jardins et placer des fenêtres de toiture et plus précisément :
- Construire une lucarne au versant arrière de la toiture ;
- Etendre jusqu'au bout de la parcelle l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 ;

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 la demande vise à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant que cette version modifiée du projet propose un nouvel aménagement de la zone de cour et de jardin, que cette configuration déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la zone dallée et imperméabilisée représente plus de 50% de la superficie totale ;

Considérant toutefois que l'aménagement de cet espace extérieur reste acceptable en ce que la surface de ce dernier est restreinte au regard de la parcelle, qu'une surface en pleine terre et végétalisée aux dimensions plus généreuses résulterait en un espace extérieur peu fonctionnel et que ce manque de perméabilité est compensé par l'aménagement d'une toiture plate extensive au niveau de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension de l'annexe du rez-de-chaussée, à droite, déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le volume est étendu au-delà des ¾ de la parcelle mais que la situation reste acceptable en que ce que cette addition est minime, qu'elle supprime un petit espace résiduel, peu fonctionnel, et qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte aux constructions voisines et à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que cette construction déroge également à l'article 6 du titre I dudit règlement d'urbanisme mais que pour les raisons précitées, la dérogation est acceptable ;

Considérant accessoirement que la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme s'applique également à la pose extérieure d'isolant pour toute l'annexe, que cette intervention permet d'offrir de meilleures performances énergétiques à la maison unifamiliale et que l'isolant ne porte pas atteinte aux constructions voisines ;

Considérant que dans cette version modifiée du projet, la configuration du versant arrière de la toiture a été revue et qu'une lucarne centrée sur le versant est proposée ;

Considérant que la lucarne déroge toutefois à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car son profil excède 2m de hauteur (2,69m) le profil de toiture autorisé par ledit article ;

Considérant, en effet, que la lucarne proposée présente un gabarit et une hauteur de baie trop importants au regard de la bâtisse, que cette dernière ne s'intègre pas au profil des toitures des constructions voisines ;

Considérant également la position de la parcelle très proche d'un angle avec les problèmes de vues préjudiciables qu'implique la création d'une lucarne d'une telle ampleur ;

Considérant qu'au vu des nombreuses chambres à coucher déjà présentes dans la maison unifamiliale, l'aménagement d'une 5e chambre de 17,5m²ne permet pas de justifier la création d'une lucarne au volume aussi important, que les aménagements du dernier étage pourraient être revus de manière à aménager deux chambres de 9m² ou une grande chambre sans nécessiter d'augmenter le volume bâti ;

Considérant que bien que les fenêtres de toiture placées au versant avant de la toiture dérogent à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », ces dernières ne soulèvent pas d'objection dès lors qu'elles sont peu perceptibles depuis l'espace public ;

Considérant que le conduit d'évacuation représenté sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée concerne une sortie de ventilation, que les plans ne renseignent pas la chaudière et son évacuation, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

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

- **Supprimer la lucarne en versant arrière ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour l'annexe du rez-de-chaussée, à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la zone de cours et de jardins et à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné «Quartier Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-205** : modifier le volume, aménager deux terrasses et rehausser un mur mitoyen / het wijzigen van het volume, het aanleggen van twee terrassen en het verhogen van een mandelige muur
Rue Simonis 15

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Philippe Heymans
N° dossier : PU2025-205 / 13/AFD/1998911

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte
~~☐ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement~~
~~☐ en liseré de noyau commercial~~
~~☐ en point de variation de mixité~~
~~☐ le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I
- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
- art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier le volume, aménager deux terrasses et rehausser un mur mitoyen et plus précisément :
- Régulariser la construction de volumes annexes au 2e étage et au dernier entresol ;
- Rehausser la toiture du WC au dernier entresol ;
- Régulariser la terrasse au 1er étage ;
- Régulariser la terrasse au 2e étage ;
- Rehausser le mur mitoyen au n°13 de la rue ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse sur toiture plate au 1er étage est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, n'engendre pas de vue préjudiciable ni n'a d'incidence sur les parcelles voisines et permet d'améliorer l'habitabilité du logement, qu'il est dès lors bienvenu ;

Considérant que la construction annexe à régulariser au 2e étage déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que cette construction a été réalisée avant 2000 conformément aux règlements en vigueur à l'époque et n'a fait l'objet d'aucune plainte, que sa régularisation en l'état est donc acceptable ;

Considérant qu'un raisonnement similaire est applicable à la terrasse sur toiture plate jouxtant cette annexe et dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen demandée en situation projetée doit être considérée à la lumière de la situation de la terrasse du 2e étage du n°13 de la rue, octroyée en 2003 à condition qu'elle soit tout à fait inaccessible sur une distance de 1,90m à partir de la limite mitoyenne ;

Considérant que cette condition n'est pas respectée en situation de fait et qu'un bardage opaque s'élevant plus ou moins à la hauteur du mur mitoyen projeté dans le cadre de la présente demande a été placé le long de la limite mitoyenne, du côté du n°13 ;

Considérant que la rehausse mitoyenne n'aura donc pas plus d'incidence sur la parcelle du n°13 que le bardage existant de fait, qu'elle a l'avantage de pérenniser l'absence de vue préjudiciable d'une parcelle à l'autre et de permettre la régularisation de l'élargissement de la terrasse du 2e étage de la maison unifamiliale au n°13, qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que la salle de bain que l'annexe du 2e étage abrite déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation est minime (déficit de 2cm) et concerne un local non habitable, ce qui la rend acceptable ;

Considérant qu'un volume de WC suspendu a été construit avant 2000 au dernier entresol, en conformité avec les règlements en vigueur à l'époque, que la demande vise à rehausser ce volume existant sans déroger aux règlements d'urbanisme en vigueur aujourd'hui ;

Considérant que malgré cette rehausse, le WC déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme mais qu'il s'agit d'une dérogation minime (déficit de 9cm) dans un local non habitable et accessoire qui peut s'en accommoder, que la dérogation est donc acceptable, tout comme la régularisation et la rehausse du volume annexe ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin, que la rénovation de la façade arrière serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle (consulter le cahier « Habitat Vivant » développé par le service Développement durable de la commune de Saint-Gilles disponible sur le site www.maisonecohuis.be) ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 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 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-212** : Aménager des terrasses sur des toits plats existants et modifier des baies pour le logement en duplex supérieur, et isoler la façade arrière / Terrassen aanleggen op bestaande platte daken en ramen aanpassen voor de bovenste duplexwoning, en de achtergevel isoleren
Rue Berckmans 84

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Borja Guijarro Usobiaga
N° dossier : PU2025-212 / 13/AFD/2000695

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :
Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement communal sur les bâtisses :
Art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : logement de 1 chambre en duplex (partie du sous-sol et rez-de-chaussée), et caves en sous-sol, un logement de 1 chambre au 1er étage, et un logement de 2 chambres en duplex au 2è étage et dans les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2024-251) portant sur la modification du relief du sol afin d'aménager une cour anglaise pour le duplex inférieur, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse, que ce permis est en cours de procédure et a reçu un avis favorable lors de la commission de concertation du 18/11/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à aménager des terrasses sur des toits plats existants et modifier des baies pour le logement en duplex supérieur, et isoler la façade arrière et plus précisément :
- Créer deux terrasses sur des plateformes de niveau différent avec escaliers ;
- Modifier trois baies en façade arrière ;
- Isoler l'ensemble de la façade arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, 1 réclamation a été introduite portant sur des inquiétudes par rapport à la destruction de la cheminée attenante à une plateforme et sur la volonté qu'un état des lieux soit fait avant les travaux (pas une matière d'urbanisme) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/10/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'objectif principal du demandeur est la création d'espaces extérieurs pour ce logement en duplex de 2 chambres et isoler la façade arrière ;

Considérant que les deux terrasses dérogent fortement à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme par rapport aux deux voisins directs ;

Considérant que la baie du séjour est agrandie afin d'améliorer la vue sur l'intérieur de l'îlot, et pour permettre l'accès à la plateforme supérieure isolée et transformée en terrasse ;

Considérant cependant que la division centrale du châssis ne permet pas un accès aisé (max. 60cm) vers le palier de l'escalier hélicoïdal proposé ;

Considérant de plus que cet escalier se place partiellement devant une baie donnant sur la cuisine / salle à manger de l'appartement du 1er étage, impliquant des vues directes vers celui-ci et un affaiblissement de l'éclairement naturel de ces pièces ;

Considérant en outre que cette baie n'est pas correctement positionnée dans la coupe longitudinale ;

Considérant qu'une zone végétalisée de retrait d'1m90 par rapport au mitoyen de droite est proposée pour restreindre les vues préjudiciables sur le voisin de droite ;

Considérant néanmoins qu'au vu de la position prégnante et fortement en avancée de cette terrasse supérieure par rapport au voisin de droite et par rapport au jardin, les vues restent préjudiciables ;

Considérant qu'un second escalier est placé le long de l'annexe (vestiaire du logement) aboutissant à la deuxième plateforme isolée et projetée en terrasse, mais avec un dégagement minimaliste d'une quarantaine de cm au pied de l'escalier ;

Considérant que les deux petites baies de cette annexe sont supprimées pour offrir un second accès vers cette terrasse par le biais d'une nouvelle porte, et d'un palier intermédiaire au niveau de l'escalier ;

Considérant qu'une rehausse de +/- 40cm est prévue pour le mur mitoyen de gauche afin d'obtenir 1m90 de hauteur depuis le niveau fini de la terrasse projetée, et donc éviter les vues préjudiciables depuis cette petite terrasse enclavée ;

Considérant que la terrasse de gauche, bien que dérogeant également à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, a fait l'objet d'un accord écrit des propriétaires de la propriété mitoyenne du n°82 et impacte peu cette dernière dès lors que la hauteur de la rehausse est limitée, que son aménagement est acceptable moyennant la suppression de l'escalier d'accès à la terrasse supérieure ;

Considérant également que l'accès à la terrasse est peu aisé dès lors que la baie y donnant accès ne fait que 1,70cm de haut et que le palier inférieur de l'escalier y donnant accès depuis l'entresol ne fait que 40cm de profondeur, qu'une révision du niveau du plancher de la petite annexe de l'entresol permettrait de diminuer le nombre de marches d'escalier vers la terrasse ;

Considérant que l'isolation de l'entièreté de la façade arrière, partiellement en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet cependant une amélioration sensible des performances énergétiques de l'immeuble, mais doit néanmoins se faire de manière cohérente et esthétique au niveau des mitoyens, dans les règles de l'art, et sera toutefois dépendante du droit des tiers ;

Considérant que l'isolation sera recouverte d'un enduit de ton blanc similaire à l'existant ;

Considérant que le projet prévoit la démolition du massif de cheminée existant (non soumis à permis d'urbanisme), qu'aucune information n'est donnée par rapport aux évacuations des chaudières et que l'architecte précise en séance que la chaudière est évacuée en façade arrière en dérogation à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que cette situation peut être porteuse de nuisances et qu'il y a lieu de se conformer audit article ;

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

- **Supprimer la terrasse sur l'annexe de droite et l'escalier y donnant accès ;**
- **Améliorer l'accès à la terrasse située sur l'annexe de gauche (échappée de la baie y menant, profondeur du palier inférieur de l'escalier menant de l'entresol à la terrasse) ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**

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

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

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-248** : modifier la destination des 2 commerces du rez-de-chaussée vers du logement, modifier la répartition et le nombre de logements avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de bestemming van twee handels op de begane grond tot woningen, het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen met structurele werken en de gevel
Rue Alfred Cluysenaar 76

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Murat Denizli
N° dossier : PU2025-248 / 13/AFD/2005916

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, 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 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 RRU - Titre II
art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ
art.15 (généralités)
art.16 (portes)
art.19 (fenêtres et portes fenêtres)
art.21 (soupiraux)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et 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" et en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 2 commerces au rez-de-chaussée et 1 logement par étage du 1er au 4ème étage, soit 4 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination des 2 commerces du rez-de-chaussée vers du logement, modifier la répartition et le nombre de logements avec travaux structurels et la façade et plus précisément :
- Modifier la destination des 2 rez-de-chaussée commerciaux en 2 logements :
  - Aménager 1 logement de type studio dans chaque rez-de-chaussée ;
- Ajouter des escaliers entre le sous-sol et le rez-de-chaussée de chaque logement ;
- Remplacer les menuiseries en façade avant ;
- Modifier la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/11/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement est envisageable au vu de sa compatibilité avec la zone d'habitation du PRAS, en application de son article 2.5.2° et au vu de la situation de la parcelle hors liseré de noyau commercial ;

Considérant que le projet propose l'aménagement de deux studios traversants au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que les deux logements proposés se développent en duplex avec le sous-sol et privatisent chacun une cave, que deux des logements situés aux étages supérieurs ne disposent dès lors plus d'un espace de rangement privatif au sous-sol, réduisant ainsi à quatre le nombre total d'espaces de rangement pour six logements, et que cette intervention ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant par ailleurs la situation de la parcelle proche d'un angle et d'une artère très fréquentée et la situation du rez-de-chaussée de plain-pied avec la voirie, que l'aménagement de deux logements indépendants y est peu souhaitable ;

Considérant que les vitrines et la faible hauteur de leur allège offrent une exposition directe des logements proposés sur l'espace public et que la baie est également basse par rapport au trottoir ;

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

Considérant que les 2 logements présentent de plus déjà une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant également l'absence de coupe dans l'escalier menant au sous-sol, que ce dernier ne semble pas disposer d'une échappée conforme à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer l'annexe arrière droite afin de retrouver une surface de cour plus ample mais qu'au vu des points précités relatifs à la vitrine, cette cour constituerait le seul contact réel avec l'extérieur pour chaque logement et qu'étant donné sa superficie réduite, le dégagement vers l'intérieur d'îlot n'est pas suffisant ;

Considérant en effet que la cour présente une configuration exiguë et est enclavée par des gabarits voisins aux hauteurs importantes réduisant d'autant plus ses qualités ;

Considérant qu'une végétalisation de la cour est proposée, que sa position au-dessus d'un étage de caves rend toutefois impossible sa perméabilisation ;

Considérant qu'au vu du gabarit de l'immeuble l'ajout d'un 5ème et 6ème logements surdensifierait son occupation et empêcherait la création de logements de meilleure qualité en termes de taille, de typologie et de qualité spatiale ;

Considérant que la façade a subi de nombreuses modifications sans respect des caractéristiques d'origine et sans demande de permis préalable, comme en attestent les dérogations aux articles 15, 16, 19 et 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant le dessin simplifié de la porte d'entrée des logements diffère de celui de la situation de droit et appauvrit l'expression de la façade, qu'il y aurait lieu de se conformer aux caractéristiques d'origine (panneaux moulurés enserres par des montants) ;

Considérant que la porte secondaire a également été remplacée ;

Considérant que la vitrine du n°76 a été remplacée par des menuiseries en PVC de ton brun sans demande de permis au préalable, que le projet prévoit de revenir aux caractéristiques d'origine en proposant une division du châssis identique à la vitrine d'origine du n°74, que cette modification est bienvenue ;

Considérant que les soupiraux sont obturés en situation existante de fait, que des menuiseries en bois de ton naturel sont prévues en remplacement des plaques translucides ;

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

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

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-198** : Isoler le pignon latéral mitoyen gauche et la toiture, créer des terrasses arrière au 1er étage et modifier la façade avant / De linker zijgevel en het dak isoleren, terrassen aan de achterzijde van de eerste verdieping aanleggen en de voorgevel aanpassen
Rue de Hollande 47

Demandeur / Aanvrager : Hollande 47 ACP
N° dossier : PU2025-198 / 13/AFD/1997360

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, 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 ;
  Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :
Art.4 (profondeur de la construction)

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 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : parking et caves en sous-sol, parking, fosse, lavage de voitures, bureau et couloir de secours pour l'immeuble de la rue de Suède 42-46 au rez-de-chaussée, 2 appartements de 2 chambres au 1er et au 2è étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2013-16) portant sur la transformation des bâtiments avec modification de volume et des façades, et changement de destination en centre culturel et cultuel, que ce permis a été notifié en date du 14/03/2016 ;

Considérant que la présente demande vise à isoler le pignon latéral mitoyen gauche et la toiture, créer des terrasses arrière au 1er étage et modifier la façade avant et plus précisément :
- Isoler la totalité, du mitoyen de gauche (n°49) et de la toiture plate ;
- Régulariser deux terrasses sur la plateforme arrière au 1er étage ;
- Régularisation des modifications en façade avant (matériaux, dimensions des baies au 1er étage, division des châssis de la baie du rez-de-chaussée, et transformation des volets des deux grandes portes de garage situées à 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 que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que le placement de l'isolation sur le mur mitoyen ne va pas engendrer de dérogations, que l'impact sur le voisin de gauche est faible, et qu'elle permet une amélioration sensible des performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant en outre que la finition prévue au niveau du mitoyen (et de son retour en façade avant), crépi de ton clair, permettra d'améliorer l'esthétique et l'uniformité de celui-ci mais devra se faire dans les règles de l'art, et sera néanmoins dépendante du droit des tiers ;

Considérant que l'isolant prévu sur la toiture principale du bâtiment va augmenter de façon limitée (+/-15cm) la hauteur de celle-ci, et va également améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble, que cette surépaisseur sera recouverte d'une finition métallique de teinte blanche en façade avant, en harmonie avec le crépi de ton clair prévu sur le mitoyen et son retour ;

Considérant qu'il serait opportun de prévoir une teinte claire (albédo élevé) pour le revêtement de toiture afin de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que les deux logements du premier étage, au vu de la très faible différence de niveau avec la plateforme, se sont appropriés une partie de la toiture pour y créer leur terrasse ;

Considérant que cette double terrasse, dont le niveau fini est identique au balcon légal (de 1m de profondeur), observe un retrait de 37cm par rapport à la verrière donnant sur le rez-de-chaussée, s'étend en partie gauche jusqu'au mitoyen dont la hauteur est supérieure à 3m, et aménage un retrait côté droit de +/-1m70 par l'implantation de bacs à plantes de 60cm de profondeur sur 1m de hauteur ;

Considérant que l'aménagement de ces terrasses implique une dérogation importante à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles sont implantées à +/-6m30 du voisin de droite le moins profond ;

Considérant cependant la configuration particulière des lieux, parcelle entièrement bâtie, et la présence du mur mitoyen de gauche élevé donnant sur une parcelle également entièrement bâtie, que l'impact des terrasses est de la sorte limité ;

Considérant également que le balcon destiné aux deux logements est exigu comme espace extérieur pour ces logements de 2 chambres, que moyennant le respect d'un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite afin de limiter les vues préjudiciables, les aménagements projetés sont acceptables ;

Considérant que la façade avant a été partiellement modifiée par rapport à la dernière situation légale de 1960, mais ces différences ont probablement été intégrées dans la construction de 1960 ;

Considérant que la modification des baies au 1er étage (réduction de la hauteur de la baie de 160cm à 140cm) implique une augmentation de la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, déjà fort présente, pour le séjour et la chambre située à l'avant au niveau des deux logements ;

Considérant que cette configuration, datant probablement de la construction, est sans doute liée à la volonté d'obtenir une harmonie et un aspect identique en façade avant pour les 4 appartements similaires ;

Considérant également que l'allège, déjà limitée en hauteur (+/-73cm), aurait été insuffisante en termes de sécurité liées aux chutes, et l'augmentation de la dérogation reste faible compte tenu des superficies généreuses des séjours (+/-36m²) et des deuxièmes chambres (+/-15m²) ;

Considérant que du point de vue des matériaux, ils sont similaires au permis de 1960, hormis un appareillage en schiste différent au niveau du rez-de-chaussée (plaquettes plus uniformes transformées par un appareillage plus aléatoire/naturel), et la suppression d'un encadrement en schiste au niveau de la maçonnerie ;

Considérant qu'une transition acceptable est maintenue entre le revêtement du rez-de-chaussée et des étages ;

Considérant que les divisions au niveau du châssis de la baie centrale au rez-de-chaussée ont été supprimées (ou pas réalisées), qu'il s'agit d'un bureau et que l'absence de ces divisions s'accorde avec l'architecture plus brutaliste des années 1960 de cet immeuble ;

Considérant que les deux volets métalliques de gauche du permis de 1960 ne sont pas dessinés dans ce permis, que la seule information précisée est qu'il s'agit d'un volet métallique « type l'invulnérable », que les volets métalliques existants sont de teinte blanche, adaptés à l'activité du rez-de-chaussée (rampe vers les sous-sols et entrée du garage), et en accord avec l'architecture de type brutaliste de l'immeuble ;

Considérant que la porte de droite destinée à l'accès au couloir de secours de l'immeuble rue de Suède 42-46 est dessinée et réalisée conformément à celle du permis PU2013-16 (menuiserie en bois peint ton brun foncé) ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaitre des évacuations de chaudières en dérogation à l'article 62 du règlement communal sur les bâtisses, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser partiellement une situation infractionnelle (terrasses et modifications de façade) 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 :

- **Prévoir un recul inaccessible de 1m90 pour la terrasse par rapport à la limite mitoyenne de droite et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;**
- **Prévoir une teinte claire (albédo élevé) pour le revêtement de la toiture plate principale ;**
- **Se conformer à l'article 62 du règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **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 à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-226** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de commerce de biens meubles à commerce de nuit et placer une enseigne / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond van handel van roerende goederen naar nachtwinkel en het plaatsen van een uithangbord
Avenue Paul Dejaer 7

Demandeur / Aanvrager : Scri malik international (Iqbal Anjun)
N° dossier : PU2025-226 / 13/AFD/2003696

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

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☐ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
RCUZ : Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" »
Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection du bien classé « immeuble de rapport De Beck » au n°9 de l'avenue Paul Dejaer ;

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art.126§11 (dérogation au règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville")
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" :
Article 20 (vitrines)

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 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 (bâtiment d'avant 1932) ;

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

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de commerce de biens meubles à commerce de nuit et placer une enseigne ;

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 ;

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

Vu le règlement communal relatif aux magasins de nuit et aux bureaux privés pour les télécommunications ;

Considérant que le commerce de nuit existe depuis de nombreuses années, que le changement d'utilisation est compatible avec les prescriptions de la zone d'habitation du Règlement Régional d'Affectation du Sol, qu'il est adjacent à un pôle commercial important (à proximité directe de la barrière de Saint-Gilles) et qu'il bénéficie donc aux habitants du quartier ;

Considérant qu'il dispose d'un espace de réserve au sous-sol équivalent à l'espace avant du commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant toutefois qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, …) ;

Considérant que l'enseigne parallèle placée en partie supérieure e la façade du rez-de-chaussée respecte les règlements d'urbanisme d'application et en vigueur dans la zone ;

Considérant toutefois que le placement de rayonnages devant les vitrines obture ces dernières et porte atteinte à l'animation de l'espace public, qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements intérieurs en conséquence ;

Considérant que les photographies fournies à l'appui de la demande laissent apparaitre que la teinte de la vitrine est distincte de celle de la porte d'entrée, que cette modification déroge à l'article 20 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" dès lors que le dernier permis octroyé (PU2024-252) prévoyait du bleu foncé pour le rez-de-chaussée, 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:

- **Supprimer les rayonnages devant les vitrines ;**
- **Prévoir une teinte bleue foncé pour la vitrine ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, …) ;**