



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 05 mai 2026**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 05 mei 2026**

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

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

**Présidente/De Voorzitster :**

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

**Techniciens/Technici :**

- Mme. Frère
- M. De Blicq

**Secrétariat/secretariaat :**

- M. Duchêne

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

**Urbanisme / Stedenbouw :** Mme Marquezy

**Patrimoine / Erfgoed :** Mme. De Greef

**BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL :** M. Moeneclaey

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

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



**ORDRE DU JOUR / DAGORDE**

Point 0.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 1. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2025-46</b> : démolir l'hôtel, reconstruire un immeuble de trois logements et rez-de-chaussée commercial, modifier le volume et installer une hotte non domestique et une tente solaire / het slopen van het hotel, het herbouwen van een gebouw van drie appartementen en van een commerciële gelijkvloer, het wijzigen van het volume en het aanlagen van een niet-huishoudelijk afzuigkap en een zonnetent : Boulevard Jamar 4</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Manuel Teixeira De Sousa Ribeiro 23/09/2025</p>
Point 2. 10:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2026-9</b> : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée et du bâtiment de commerce de biens meubles à restaurant, la destination des espaces d'entrepôt aux 2e et 3e étages à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het gebruik van de begane grond en het achtergebouw van handel van roerende goederen naar restaurant, de bestemming van de opslagruimte van de 2de en 3de verdiepingen naar woning, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Boulevard Jamar 15</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Ali Butt</p>
Point 3. 10:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2025-270</b> : modifier la destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant de commerce à logement et du bâtiment arrière de remise à logement, modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van het voorgebouw van winkel tot woningen en van het achtergebouw (berging) tot woning, het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen met structurele werken, het volume, de gevel en de inrichting van een terras : Rue Vanderschrick 79</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Fernando Dias Barreto</p>
Point 4. 11:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2026-32</b> : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée d'Alseberg 103</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Priscilia Quix</p>
Point 5. 11:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2026-29</b> : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager une terrasse et rehausser le mur mitoyen (régularisation) / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, het aanlagen van een terras en de tussenmuur verhogen (regularisatie) : Rue de Pologne 11</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur William Nolis</p>
Point 6. 13:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2025-250</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse tropézienne / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een dakterras : Chaussée de Forest 73</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Alice Bisotto 13/01/2026</p>



<p><b>Point 7.</b> 13:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2026-13</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras : Rue Defacqz 99</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : FOMINVEST - S.A. (Serge)</p>
<p><b>Point 8.</b> 14:00</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2025-45</b> : placer une clôture de terrasse devant le restaurant du rez-de-chaussée / het plaatsen van een terrasomheining vóór het restaurant van de begane grond : Rue de Livourne 11</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Bxl Immo Deluxe - S.P.R.L. 13/05/2025</p>
<p><b>Point 9.</b> 14:25</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2026-42</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et placer une pompe à chaleur (permis modificatif du PU2022-268) / het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het plaatsen van een warmtepomp (wijzigingsvergunning van PU2022-268) : Rue de la Victoire 203</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jonathan Sedding</p>
<p><b>Point 10.</b> 14:50</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2026-12</b> : Réaliser des travaux structurels dans le logement du 1er étage, et modifier l'accès à la terrasse / Structurele werkzaamheden uitvoeren in de woning op de eerste verdieping en de toegang tot het terras aanpassen : Rue Jourdan 76</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Mathieu &amp; Alix Degrande-Verbeke</p>
<p><b>Point 11.</b> 15:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2025-297</b> : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et ajouter une lucarne sur le versant avant de la toiture / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van handel naar woning, van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en van de constructie van een dakkapel aan de voorkant van het dak : Rue Jourdan 167</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles Rue Jourdan 167-167A (Op De Beeck) 21/04/2026</p>



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

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

**Point 0.** Approbation du PV de la séance précédente



**Point 1.**

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

**Boulevard Jamar 4**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Manuel Teixeira De Sousa Ribeiro

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, 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 particulière 3.5.1° 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

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

**DEROGATIONS :**

**Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I :**

Article 4 (profondeur)

Article 6 (hauteur)

**Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II :**

Article 10 (éclairage naturel)

**Règlement Communal sur les Bâtisses :**

Article 46A (enseignes et publicités)

Considérant que le bien se situe en zones mixte, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que le long d'une voirie régionale ;

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

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

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 23/09/2025 libellé comme suit :

( ... )

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Réaliser la toiture végétalisée extensive sur l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Supprimer l'annexe du 1<sup>er</sup> étage et y prévoir un logement de 1 chambre ;
- Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre 3 au 4<sup>e</sup> étage ;
- Maintenir au minimum une hauteur sous plafond de 2,50m sous la toiture pour les chambres du dernier étage ;
- Adapter la toiture côté rue en prévoyant un brisis muni de deux lucarnes alignées sur les baies des étages inférieurs et présentant un encadrement en bois dans le style néoclassique de l'immeuble ;
- Prévoir un accès aux sanitaires du commerce sans passer par le hall d'entrée des logements ;



- *Prévoir une capacité conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires ;*
- *Revoir la répartition du sous-sol en prévoyant une cave privative par logement et un local commun de taille généreuse ;*
- *Fournir un rapport d'un ingénieur en stabilité attestant de l'impossibilité de maintenir les planchers ou maintenir ces derniers ;*
- *Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des châssis des étages de la façade avant (bois blanc, division bipartite et imposte...) et ne pas modifier les baies ;*
- *Maintenir la devanture commerciale dans son état actuel (baies, menuiseries...) ;*
- *Prévoir un enduit lisse minéral de teinte blanc/blanc cassé pour la façade avant et maintenir les éléments décoratifs (encadrements, tables d'allège) ;*

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

*Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées aux motifs énoncés ci-dessus.*

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 21/01/2026, 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 démolir l'hôtel, reconstruire un immeuble de trois logements et rez-de-chaussée commercial, modifier le volume et installer une hotte non domestique et une tente solaire et plus précisément :

- Démolir les planchers des étages et la toiture tout en conservant les façades d'origine ;
- Reconstruire l'immeuble et aménager trois appartements :
  - o 1 appartement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage ;
  - o 1 appartement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - o 1 duplex 3 chambres au 3<sup>ème</sup> étage et dans les combles ;
- Construire une nouvelle toiture avec brisis et lucarnes pour y aménager le niveau supérieur du duplex ;
- Couvrir la cour ;
- Construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage ;
- Prolonger le sous-sol sous la pièce avant du café ;
- Isoler la façade postérieure par l'extérieur ;
- Installer une hotte non domestique et son conduit en intérieur d'îlot pour le café du rez-de-chaussée ;
- Installer une tente solaire au-dessus de la porte d'entrée et de la vitrine commerciale ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 13/04/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la nouvelle version du projet présente un programme similaire à la précédente, à savoir un café au rez-de-chaussée et 3 logements dont 1 appartement de 2 chambres, un appartement de 1 chambre et un duplex de 3 chambres aux étages ;

Considérant que l'aménagement du sous-sol a été revu, que l'accès aux caves privatives des logements nécessite toutefois de passer par les sanitaires du commerce, ce qui ne rencontre toujours pas le bon aménagement des lieux, qu'il y a lieu de revoir la répartition du sous-sol afin de séparer clairement le flux de la clientèle de celui des logements ;

Considérant qu'un local pour les poussettes est aménagé au rez-de-chaussée et qu'un autre local commun pour les vélos est proposé au sous-sol, que celui-ci est toutefois de taille restreinte pour 3 logements et qu'il y aurait lieu de l'agrandir significativement ;

Considérant que la nouvelle version du projet prévoit de déplacer l'annexe du 1<sup>er</sup> étage du côté droit afin de maintenir un logement de 2 chambres à cet étage, que la configuration proposée permet de ne plus nécessiter de rehausse des murs mitoyens et enclave moins l'intérieur de l'îlot ;

Considérant toutefois que la volumétrie déroge toujours aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que les chambres qui en résultent sont très étriqués et peu ergonomiques, que la suppression de l'annexe au profit de l'aménagement d'une chambre similaire à celle du 2<sup>e</sup> étage serait préférable ;

Considérant également la proximité des façades arrière des biens avoisinants, que la fenêtre créée dans cette nouvelle annexe génère des vues préjudiciables sur ces dernières ;

Considérant dès lors que, si la couverture de la cour au rez-de-chaussée est acceptable, il convient de ne pas aménager d'extension au 1<sup>er</sup> étage, et de prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble de la toiture du rez-de-chaussée ;



Considérant que les aménagements intérieurs de l'appartement de 1 chambre au 2<sup>e</sup> étage et du duplex de 3 chambres aux étages supérieurs sont inchangés, que le volume de la toiture a toutefois été revu sous la forme d'un brisis muni de 2 lucarnes alignées sur les baies des étages inférieurs et présentant un encadrement en bois dans le style néoclassique de l'immeuble, conformément à la condition de la commission de concertation ;

Considérant que, bien qu'induisant toujours une dérogation partielle à l'article 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en partie arrière, la toiture présente de la sorte une intégration acceptable et un impact limité ;

Considérant que la chambre 3 dispose à présent d'une hauteur sous plafond de 2,50m conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a toutefois toujours lieu de s'assurer de maintenir au minimum cette hauteur sous plafond pour les chambres du dernier étage, que la suppression du plancher sous la toiture à versant permettrait de s'assurer d'une hauteur sous plafond conforme ;

Considérant que le demandeur a fourni un rapport d'ingénieur en stabilité daté d'octobre 2024, que celui-ci signale que la structure actuelle des planchers en bois portés par des poutrelles métalliques de mitoyen à mitoyen est sous-dimensionnée et insuffisante pour s'assurer de la bonne intégrité structurelle du bien, et préconise son remplacement par une structure en poteaux-poutre, que la démolition des planchers est de la sorte acceptable ;

Considérant que le projet modifié prévoit le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 2000 litres au sous-sol, que sa capacité est toutefois inférieure aux m<sup>3</sup> requis par l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la citerne sera utilisée pour les sanitaires du commerce, ce qui est opportun ;

Considérant que la préservation de la façade d'origine est bienvenue, que tous les châssis des étages sont prévus en bois de teinte blanche avec imposte et division bipartite, conformément à l'origine, qu'il y aurait lieu de retrouver une expression similaire pour les châssis des lucarnes afin maintenir l'harmonie de l'ensemble ;

Considérant que les frontons prévus pour les toitures des lucarnes les rendent également très prégnantes, que leur suppression permettrait de retrouver une expression plus sobre ;

Considérant que la devanture commerciale est maintenue dans son état actuel (baies, menuiseries), conformément à la condition de la commission de concertation, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir les menuiseries entourant les châssis en bois mouluré de teinte gris-bleu identique à celle des châssis ;

Considérant qu'un crépi de teinte blanc cassé est prévu pour la façade avant, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir un enduit lisse minéral plus adapté au style néoclassique de l'immeuble en lieu et place du crépi ;

Considérant que les tables d'allège sont maintenues, que les encadrements des baies sont toutefois supprimés, qu'il y a lieu de les maintenir afin de préserver le relief de la façade d'origine ;

Considérant qu'il en va de même pour les ferronneries des baies du 1<sup>er</sup> étage qui sont supprimées, qu'il y a lieu de les maintenir ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une tente solaire, qu'il y aurait lieu de limiter son emprise à celle de la baie de la vitrine commerciale ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une descente d'eau en façade avant et positionnée en saillie, que celle-ci se déverse de la sorte sur le trottoir, n'est pas raccordée au réseau d'égouttage de l'immeuble et induit une modification de la façade peu opportune, qu'il y a lieu de la prévoir en façade arrière ou l'intérieur du bâtiment ;

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

- **Supprimer l'annexe du 1<sup>er</sup> étage et y prévoir un logement de 1 chambre ;**
- **Réaliser la toiture végétalisée extensive sur l'annexe du rez-de-chaussée ;**
- **Maintenir au minimum une hauteur sous plafond de 2,50m sous la toiture pour les chambres du dernier étage en supprimant le plancher afin de retrouver le versant de toiture et se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre avant fenêtre de toiture) ;**
- **Revoir la répartition du sous-sol en prévoyant un local commun pour les vélos de taille plus généreuse, et en séparant les flux de circulation de la clientèle du commerce et des logements ;**
- **Prévoir des châssis en bois blanc et une division bipartite pour les lucarnes en versant avant et supprimer le fronton de leurs toitures ;**
- **Prévoir un enduit lisse minéral de teinte blanc/blanc cassé pour la façade avant ;**
- **Prévoir une capacité conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser pour les sanitaires du commerce ;**



- **Maintenir les encadrements des baies de la façade avant et les ferronneries des baies du 1<sup>er</sup> étage ;**
- **Limiter l'emprise de la tente solaire à la largeur de la baie de la devanture commerciale ;**
- **Supprimer la descente d'eau pluviale en façade avant ;**
- **Prévoir l'ensemble de la devanture commerciale en bois ;**

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

**Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, ainsi qu'à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



## Point 2.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2026-9** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée et du bâtiment arrière de commerce de biens meubles à restaurant, la destination des espaces d'entrepôt aux 2e et 3e étages à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het gebruik van de begane grond en het achtergebouw van handel van roerende goederen naar restaurant, de bestemming van de opslagruimte van de 2de en 3de verdiepingen naar woning, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

### **Boulevard Jamar 15**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Ali Butt  
 N° dossier : PU2026-9 / 13/AFD/2017364

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 lettres

### **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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription 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 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 II :**

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

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, maison unifamiliale aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages en partie avant, entrepôts aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages en partie arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée et du bâtiment arrière de commerce de biens meubles à restaurant, la destination des espaces en partie arrière d'entrepôt aux 2e et 3e étages à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Aménager un restaurant au rez-de-chaussée ;
- Modifier la destination des espaces d'entrepôt à l'arrière des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Aménager trois logements de 2 chambres aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- Démolir les cheminées ;



- Démolir des murs porteurs ;
- Modifier tout le profil de la toiture ;
- Construire deux lucarnes sur le versant avant de la toiture ;
- Construire un patio au centre du bâtiment ;
- Modifier la volumétrie de la toiture ;
- Placer des garde-corps en verre aux baies des étages en façade avant ;
- Modifier la porte d'accès aux logements ;
- Modifier la devanture au rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, 2 réclamations ont été introduites et que ces dernières demandent :

- Quel le conduit d'évacuation lié à la hotte de la cuisine du restaurant du rez-de-chaussée aboutisse au-delà de la toiture afin de limiter les nuisances olfactives et que le moteur de la hotte soit à l'intérieur du bâtiment pour les nuisances acoustiques et visuelles ;
- Qu'un local à poubelles suffisamment grand soit prévu pour stocker les déchets (notamment du restaurant) et prévoir une bonne gestion des déchets ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/04/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial de commerce de bien meubles à restaurant est envisageable sur le principe, le bien étant situé à proximité immédiate d'un pôle commercial important (Gare du Midi), que ce type d'activité bénéficie aux habitants et au quartier ;

Considérant toutefois qu'aucune information n'est fournie quant au futur placement d'une hotte non domestique pour le restaurant projeté, qu'il s'agit d'un dispositif technique soumis à permis d'urbanisme et qu'il y aurait lieu de préciser le système d'extraction projeté, que le placement d'une hotte non domestique est également soumis à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;

Considérant qu'une partie des réactions émises lors de l'enquête publique concerne la gestion des déchets au sein de l'immeuble et du restaurant projeté ;

Considérant que les plans indiquent la présence d'un local poubelles, que celui-ci se trouve dans la partie des caves dédiées aux logements mais que le restaurant dispose de vastes espaces de caves permettant l'entreposage des déchets, qu'il y a lieu s'assurer de leur bonne gestion ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de placer une citerne afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle et de l'utiliser pour les sanitaires du commerce ;

Considérant que la situation légale des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages constitue une situation résiduelle du permis octroyé en 1989 pour l'extension du commerce au 1<sup>er</sup> étage, qu'elle se compose d'une partie logement en façade avant et de locaux d'entreposage en partie arrière ;

Considérant que la demande vise à aménager un logement de 2 chambres par étage du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage, que cette modification permet de clarifier la destination de l'immeuble et de rationaliser ses aménagements ;

Considérant que le programme de 3 logements de plusieurs chambres rencontre la volonté communale et régionale en matière de création de logements de grande taille permettant l'accueil de familles avec enfant et est bienvenue sur le principe ;

Considérant qu'au vu de la profondeur du bâtiment, la création de logements doit s'accompagner d'un désenclavement de la parcelle afin d'amener de la lumière dans les différentes pièces de vie, que le projet prévoit la création d'un patio central de 2,04m de large sur 2,40m de profondeur ;

Considérant que la faible profondeur du patio induit toutefois un vis-à-vis problématique entre les différents logements et en permet pas un apport en lumière suffisant, que la hauteur du patio en excroissance par rapport à la toiture du bâtiment accentue sa verticalité et compromet également l'apport en lumière aux étages inférieurs, qu'il y aurait lieu de limiter sa hauteur au profil de la toiture ;

Considérant que la chambre arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages dispose d'une superficie très généreuse, que l'augmentation de la profondeur du patio vers l'arrière d'une travée supplémentaire permettrait un apport en lumière plus généreux et une meilleure gestion du vis-à-vis, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir un vitrage translucide pour les fenêtres des salles de bain et des couloirs donnant sur le patio ;

Considérant que la présence d'une cour à l'arrière permet d'éclairer les chambres autrement que par le patio, que les chambres de chacun des logements dérogent toutes à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que la dérogation est à chaque fois faible et compensée par des hauteurs sous plafond généreuses ;



Considérant que les séjours disposent d'une lumière traversante bienvenue ;

Considérant que le WC indépendant de chacun des logements déroge à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'aucun sas n'est prévu entre les WC et les séjours, que la situation du WC tout au bout du couloir permet cependant de l'isoler du séjour et rend la dérogation acceptable ;

Considérant que la chambre principale du logement du 3<sup>e</sup> étage déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (13,9m<sup>2</sup>>14m<sup>2</sup>), que le déficit est toutefois minime et acceptable ;

Considérant qu'il est prévu de réduire la profondeur du 3<sup>e</sup> étage, que cette intervention permet de proposer une certaine dédensification de la parcelle ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de s'assurer de proposer une végétalisation extensive de la toiture plate ainsi dégagée comme représenté en coupe et de prévoir des garde-corps au droit des baies y donnant accès ;

Considérant qu'il est également prévu de végétaliser la toiture place à l'arrière de l'annexe du rez-de-chaussée, ce qui est bienvenu afin d'offrir une meilleure gestion des eaux pluviales au sein de cette parcelle totalement imperméabilisée ;

Considérant que la légère rehausse de la toiture plate du volume du dernier étage engendre des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que ce volume dépasse les hauteurs et profondeurs admises au droit des propriétés voisines mais que la configuration peut être acceptée en ce que les travaux prévus ne modifient pas les profils mitoyens existants ;

Considérant que dans le cadre de la rénovation de la toiture de l'immeuble, il est prévu de construire deux lucarnes au versant avant, que leur positionnement dans l'alignement des baies inférieures leur confère une bonne intégration par rapport à la façade avant de l'immeuble et que les matériaux choisis, leur teinte et les châssis s'accordent également harmonieusement à l'expression de la bâtisse ;

Considérant que le reportage photographique laisse apparaître la suppression des cheminées aux différents étages de l'immeuble, qu'il s'agit d'un acte regrettable ;

Considérant qu'il est prévu de placer des garde-corps en verre transparent aux baies des étages en façade avant, que cet élément propose une expression contemporaine contrastant avec le caractère classique de la façade existante et qu'une meilleure alternative serait de placer une lisse métallique de teinte noire ;

Considérant que l'enduit de la façade est prévu en gris clair, que cette modification reste en accord avec l'expression néoclassique du bâtiment et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la devanture du commerce du rez-de-chaussée est également revue, qu'il est prévu de restituer le soubassement en pierre bleue afin de retrouver la continuité par rapport aux façades voisines mais que la hauteur proposée n'offre pas un raccord harmonieux et qu'un alignement au voisin de droite (n°13 Jamar) serait préférable ;

Considérant que les nouvelles menuiseries en aluminium de teinte grise pour ce rez-de-chaussée présentent une intégration acceptable mais que la mise en place d'allèges pleines alignées au soubassement en pierre bleue projeté et à la porte menant aux logements permettrait de retrouver une harmonie d'ensemble ;

Considérant que les châssis des étages sont remplacés par des menuiseries en bois blanc reproduisant les caractéristiques d'origine, ce qui est bienvenu ;

Considérant que les informations fournies relative à l'enseigne du commerce du rez-de-chaussée sont insuffisantes et que ce dispositif devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure, le cas échéant ;

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 la partie supérieure du volume du patio en l'alignant au profil de toiture ;**
- **Augmenter la profondeur du patio vers l'arrière jusqu'à la travée suivante et prévoir un vitrage translucide pour les baies des couloirs et salles de bain donnant sur le patio ;**
- **Prévoir une végétalisation de la plateforme arrière du logement du dernier étage et de la toiture du rez-de-chaussée ;**
- **Prévoir des allèges pleines alignées au soubassement en pierre bleue pour les châssis de la devanture commerciale et aligner la hauteur du soubassement avec la bâtisse de droite (n°13 Jamar) ;**
- **Prévoir des lisses en métal noir en lieu et place des garde-corps en verre aux baies des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages en façade avant ;**
- **Préciser le système d'extraction prévu pour la cuisine du restaurant ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de garantir une bonne gestion des lieux pour le restaurant (nuisances sonores et olfactives, gestion des horaires et gestion des déchets) ;**

**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 et documents administratifs adaptés en conséquence – Annexe I, formulaire statistique, proposition PEB) ;**

**Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 3, 8 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



### Point 3.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2025-270** : modifier la destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant de commerce à logement et du bâtiment arrière de remise à logement, modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van het voorgebouw van winkel tot woningen en van het achtergebouw (berging) tot woning, het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen met structurele werken, het volume, de gevel en de inrichting van een terras

#### **Rue Vanderschrick 79**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur Fernando Dias Barreto  
 N° dossier : PU2025-270 / 13/AFD/2008979

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 lettres

### **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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II**

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

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

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 et en zone générale du Règlement Régional d'Urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Bâtiment avant :
  - o Commerce au rez-de-chaussée ;
  - o Un logement au 1<sup>er</sup> étage ;
  - o Un logement aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
- Bâtiment arrière :
  - o Remise et hangar au rez-de-chaussée ;
  - o Un logement unifamilial aux étages ;



Considérant que lors d'une visite de contrôle, il est apparu que plusieurs logements avaient été aménagés au rez-de-chaussée et aux étages du bâtiment arrière ;

Considérant que cette situation de fait (3 logements dans le bâtiment arrière) s'est avérée être en discordance avec la situation licite (remise et hangar) ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 27/09/2024 pour la modification du nombre et de la répartition des logements (travaux structurels, non-respect des normes d'habitabilité, modification du nombre et de la répartition des logements, changement de destination du commerce en logement) ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant de commerce à logement et du bâtiment arrière de remise à logement, modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Modifier la destination du rez-de-chaussée du bâtiment avant, de commerce à logement (création d'espaces communs pour les logements) ;
- Modifier la destination du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, de remise/hangar à logement et aménager un logement de 3 chambres dans le bâtiment arrière ;
- Aménager un logement supplémentaire au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment avant ;
- Modifier les aménagements intérieurs des logements ;
- Aménager des escaliers à chaque niveau du bâtiment arrière ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les menuiseries et ferronneries en façade avant ;
- Aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, 1 réaction a été introduite portant sur :

- La demande de précision quant au fait de savoir si le volume ou la hauteur du bâtiment seront modifiés et, dans l'affirmative, de savoir dans quelle mesure ces changements risquent d'affecter l'ensoleillement des jardins mitoyens ;
- L'aménagement d'emplacements de stationnement dans la zone de cour intérieure avec les potentielles nuisances sonores que cela pourrait occasionner

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 3/03/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la configuration de la cour ne permet pas l'aménagement d'emplacements de stationnement de véhicules motorisés dès lors que la largeur de passage de l'entrée cochère ainsi que le rayon de braquage sont insuffisants, que la circulation de véhicules est de plus susceptible d'induire des nuisances sonores et visuelles dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il est proposé d'aménager une zone de pleine terre plantée sur une partie de la surface de la cour, que celle-ci totalise toutefois moins de 50% de la zone de cour et que la suppression des emplacements de stationnement permettrait de s'y conformer ;

Considérant que la demande sollicite la construction d'un petit volume annexe au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, que celui-ci vient s'aligner au volume existant déjà du côté droit et permet de rationaliser la façade arrière ;

Considérant également que sa construction ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen contre lequel il s'implante et que, bien qu'induisant des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, son impact est de la sorte acceptable ;

Considérant que le volume infractionnel construit au 1<sup>er</sup> étage est démoli, ce qui est bienvenu ;

Considérant qu'en situation existante, 3 logements ont été aménagés dans le bâtiment arrière, que la demande prévoit de revenir partiellement à la situation d'origine en aménageant un logement en changeant la destination de la remise au rez-de-chaussée ;

Considérant que la distance entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière est suffisante pour limiter les vis-à-vis entre les différents logements (10,77m au rez-de-chaussée) et que l'agrandissement du logement existant au 1<sup>er</sup> étage permet d'en améliorer l'habitabilité ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un grand logement de 3 chambres tendant à respecter les normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le séjour au rez-de-chaussée présente toutefois une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) dudit règlement et la chambre au 3<sup>e</sup> étage une dérogation à l'article 4 pour sa hauteur sous plafond insuffisante ;

Considérant que si le déficit en éclairage naturel du séjour est faible (30m<sup>2</sup> pour une superficie de 31,11m<sup>2</sup>) et ne nuit pas à son habitabilité, le déficit en hauteur sous plafond pour la chambre du 3<sup>e</sup> étage est très important ;



Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de n'aménager qu'un local non habitable sous combles et d'y supprimer la salle de bain ;

Considérant que le cloisonnement du 2<sup>e</sup> étage est peu opportun en ce qu'il réduit considérablement la superficie de la chambre, que la suppression de la cloison entre le dressing et la chambre permettrait de retrouver une pièce de vie plus qualitative, compensant la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que sa surface réduite et son accès via la chambre limite son occupation potentielle ;

Considérant également que des zones de recul inaccessibles et végétalisées de 2m sont prévues de part et d'autre, que cette configuration permet de limiter les vues préjudiciables ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant en parties communes des logements est envisageable au vu de sa compatibilité avec la zone mixte du Plan régional d'Affectation du sol, en application de son article 3.5.1° ;

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

Considérant que l'utilisation de ces locaux n'est toutefois pas précisée, que l'aménagement d'un local commun pour les vélos dans la pièce avant serait opportun afin de maintenir une interaction avec la rue ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de revoir la configuration de la vitrine afin de supprimer l'accès au local depuis la rue pour le sécuriser, de prévoir un accès confortable latéral depuis l'entrée cochère et d'y prévoir des attaches sécurisées pour les vélos ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir des menuiseries en bois pour la nouvelle vitrine ;

Considérant qu'aucune modification structurelle n'est prévue dans le bâtiment avant, que le projet prévoit de revoir l'aménagement des logements aux étages en divisant le logement des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages en 2 logements distincts, augmentant le nombre de logements à 3 ;

Considérant que les dérogations aux normes d'habitabilité du logement situé au 1<sup>er</sup> étage sont héritées de la situation de droit, que la dérogation à l'éclairement pour la chambre 1 et le séjour sont relativement faibles et liées à la configuration des baies d'origine ;

Considérant cependant que le séjour présente également une dérogation à l'article 3 relatif aux normes minimales de superficie du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois très faible ( $19,32\text{m}^2 < 20\text{m}^2$ ) et compensée par une superficie de cuisine supérieure aux  $8\text{m}^2$  requis ;

Considérant que le logement du 2<sup>ème</sup> étage présente une configuration identique et, par conséquent, les mêmes dérogations, qui sont acceptables pour les raisons précitées ;

Considérant que les pièces de vie du 3<sup>ème</sup> étage présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que si la dérogation est relativement faible pour les chambres, elle est importante pour le séjour et que l'ajout de fenêtres de toiture permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que le programme proposé suite à la division des étages est de 3 logements de 2 chambres et 1 logement de 1 chambre avec bureau sur la parcelle, que les logements sont de la sorte majoritairement de plusieurs chambres et présentent des aménagements rationnels et fonctionnels ;

Considérant que la façade avant a subi une série de modifications qui dénaturent son expression architecturale (remplacement des menuiseries sans respect des caractéristiques d'origine, fermeture des soupiraux, modification du parement au rez-de-chaussée) ;

Considérant que le parement du rez-de-chaussée en briques de teinte blanche à l'origine a été remplacé par des éléments de carrelage de teinte blanche de même teinte que les étages, ce qui ne soulève pas d'objection mais qu'il y aurait lieu de prévoir un parement uniforme sur l'ensemble du rez-de-chaussée ;

Considérant que le dessin des ferronneries n'est pas représentatif de la situation existante de fait, que les ferronneries existantes ne sont pas d'origine et sont disparates, que celles du 1<sup>er</sup> étage présentent toutefois une intégration acceptable et qu'il y aurait lieu de les reproduire au 2<sup>e</sup> étage afin de retrouver une cohérence architecturale ;

Considérant que les châssis présentent une épaisseur de traverse très importante et ne respectent pas le cintrage des baies, ce qui nuit à l'expression architecturale de la façade, qu'il y aurait lieu de reproduire les caractéristiques d'origine ;



Considérant également que des briques de verre ont été placées au niveau du soupirail, qu'il y a lieu d'y retrouver un châssis ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs, que deux locaux communs sont également prévus au rez-de-chaussée du bâtiment avant, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant le reportage photographique intérieur très incomplet pour le bâtiment avant, qu'il y a lieu d'assurer la préservation et le maintien apparent des éventuels éléments de décor intérieur encore présents (plafonds moulurés, cheminées, menuiseries intérieures, etc.) ;

Considérant que la porte du WC et de la salle de bain du 2<sup>e</sup> étage n'ont pas été représentées, qu'il y a lieu de corriger les plans ;

Considérant que le demandeur précise en séance que la citerne existante a été condamnée, qu'il y aurait lieu de la réhabiliter afin de retrouver une gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

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

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

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

- Respecter l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la zone de cours et jardins ; (minimum 50% de pleine terre plantée) et ne pas y donner accès à des véhicules motorisés ;
- Réaliser les toitures végétalisées extensives sur les zones de retrait de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière ;
- Ne pas aménager de local habitable dans les combles du bâtiment arrière et y supprimer la salle de bain ;
- Supprimer la cloison entre la chambre et le dressing au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment arrière ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour au 3<sup>e</sup> étage du bâtiment avant ;
- Représenter la porte du WC et de la salle de bain au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment avant ;
- Fournir un reportage photo intérieur complet du bâtiment avant, préserver et maintenir l'ensemble des éléments de décor intérieur encore présents le cas échéant ;
- Prévoir un local commun pour les vélos dans la pièce avant du rez-de-chaussée et un système d'attache sécurisé ;
- Revoir la configuration de la vitrine commerciale en supprimant l'accès depuis la rue, en aménageant un accès latéral confortable depuis l'entrée cochère, en prévoyant des menuiseries en bois et en s'assurant de ne pas les occulter ;
- Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des châssis de la façade avant (épaisseur des traverses, respect du cintrage des baies, rétablissement d'un châssis au niveau du soupirail) ;
- Prévoir un garde-corps identique à celui du 1<sup>er</sup> étage au 2<sup>e</sup> étage de la façade avant ;
- Prévoir un parement uniforme sur tout le rez-de-chaussée ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;
- Réhabiliter la citerne de récupération des eaux pluviales ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



#### Point 4.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2026-32** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

**Chaussée d'Alseberg 103**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Priscilia Quix

N° dossier : PU2026-32 / 13/AFD/2022939

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection d'un monument - Ancienne boucherie – située Chaussée d'Alseberg 108

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

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

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

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

application de l'art. 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))

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

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

#### **DEROGATIONS :**

##### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

##### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II**

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

##### **Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ**

art. 15 (généralités)

art. 19 (fenêtres)

art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

##### **Règlement Communal sur les Bâtisses RCB**

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis 108 Chaussée d'Alseberg ;



Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble composé d'un commerce au rez-de-chaussée et de 4 logements aux étages, 1 logement par niveau ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2004-33) portant sur le changement d'affectation du bien de 3 logements en 4 logements avec modification de la façade arrière et rehausse du versant arrière de la toiture et construction des lucarnes en façade avant, que ce permis a été notifié en date du 24/11/2004 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : extension de la toiture et du cloisonnement aux derniers étages non réalisés, déplacement de l'escalier sous combles, murs porteurs maintenus et modification du cloisonnement, accès au logement déplacé modifiant la répartition des logements ;

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

- Modifier l'accès au logement du 4<sup>ème</sup> étage ;
- Modifier les aménagements intérieurs de chacun des logements ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager des escaliers vers les combles ;
- Régulariser l'aménagement d'un auvent recouvrant les terrasses ;
- Régulariser la modification des lucarnes en versants arrière et avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 19/04/2026 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 23/04/2026 (pas d'objection majeure excepté se conformer à la situation de droit pour les menuiseries de la façade avant, soit prévoir des châssis en bois blanc) ;

Considérant que la mise en place d'un auvent au 4<sup>ème</sup> étage afin de protéger la terrasse des intempéries ne soulève pas d'objection sur le principe, bien qu'induisant des dérogations à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la représentation de l'auvent en coupe ne permet pas de comprendre si la pose de ce auvent a nécessité des rehausses mitoyennes, qu'il semblerait que l'auvent soit posé sur les 2 petits rangements n'ait pas nécessité de modification des profils voisins, que celui-ci apparaît déjà sur les vues aériennes des années 1970 ;

Considérant que le rez-de-chaussée commercial n'est pas concerné par la demande ;

Considérant que la demande de permis PU2004-33 n'a pas été entièrement mise en œuvre, que la rehausse et les lucarnes n'ont pas été réalisées conformément au permis ;

Considérant que la lucarne réalisée en versant arrière est moins imposante que le projet de rehausse précédent et est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que la modification de la volumétrie est de la sorte bienvenue ;

Considérant que la lucarne permet de donner accès à une terrasse sur la toiture de l'annexe, autorisée par la demande de permis PU2004-33 ;

Considérant que l'emprise de la terrasse a été réduite en diminuant sa profondeur d'environ 80cm depuis la façade arrière, que bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, son impact est réduit par rapport au permis précédemment octroyé ;

Considérant que la rehausse mitoyenne de gauche prévue par le permis précédent n'a toutefois pas été réalisée, que la présente demande la sollicite à nouveau afin d'éviter toute vue préjudiciable depuis la terrasse ;

Considérant que, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, la rehausse est relativement faible (50cm) et donne sur la toiture plate principale du n°105, n'impactant de la sorte pas l'éclairage des logements adjacents ;

Considérant qu'il serait opportun de prévoir une toiture végétalisée extensive pour l'ensemble de la zone de retrait de la terrasse afin de proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que le nombre de logements est inchangé, que la demande concerne principalement la régularisation de travaux structurels et de travaux de cloisonnements intérieurs ;



Considérant que le plan du sous-sol n'a pas été transmis, qu'il est donc supposé que ce dernier est inchangé par rapport au PU2004-33 ;

Considérant que dans le PU2004-33, la cuisine et le séjour étaient situés en façade avant pour chacun des logements, que la demande prévoit d'aménager des bureaux en lieu et place des cuisines dans la petite pièce de droite et de déplacer les cuisines dans la pièce centrale en démolissant la cloison ;

Considérant que les séjours des logements du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leur insuffisance en éclairage naturel, que la dérogation avait toutefois déjà été accordée par le permis précédent et n'est que légèrement accentuée ;

Considérant que l'aménagement de pièces de bureau est appréciable au sein de chacun des logements ;

Considérant que le logement de 1 chambre initialement prévu aux 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages a été revu en studio suite à la suppression de la rehausse de toiture, que le studio déroge également à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation pourrait aisément être supprimée par le placement d'une fenêtre de toiture ;

Considérant qu'une salle de bain est aménagée dans la travée de droite sous combles, que cette pièce présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle ne possède pas une hauteur sous plafond de 2,20 m sur toute sa surface, que toutefois cette dérogation est partielle (partie sous combles) et que le reste de la pièce est praticable et présente une hauteur de 2,30 m ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un escalier en partie centrale donnant accès à un espace de rangement sous combles, qu'il y a lieu de s'assurer de ne pas y aménager de chambre, cette pièce ne disposant pas des 14m<sup>2</sup> requis ni d'une hauteur sous plafond suffisante (moins de 2,30m sur plus de 50% de sa surface) ;

Considérant que la lucarne dans la cuisine et la lucarne à l'arrière occasionnent une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,21-2,23m), mais que celle-ci est compensée par une hauteur supérieure sous les versants de toiture ;

Considérant que le permis d'urbanisme PU2004-33 autorisait la construction de 2 lucarnes sur le versant avant de la toiture, que celles-ci n'ont toutefois pas été réalisées conformément aux plans du permis délivré ;

Considérant que, bien qu'elles soient conformes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, celles-ci induisent une dérogation aux articles 15 (généralités-baies), 19 (fenêtres) et 22 (lucarnes et fenêtres de toit) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'elles ne sont pas axées sur les baies des étages inférieurs et présentent des châssis en PVC gris foncé ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des menuiseries en bois de teinte blanche reprenant les caractéristiques d'origine des châssis (épaisseur des profilés, aspect mouluré, etc) ;

Considérant l'expression massive des lucarnes ne correspondant pas au permis précédent, qu'il y aurait lieu d'affiner leur expression en augmentant au maximum les superficies vitrées et de les axer sur les baies des étages inférieurs, celles-ci étant très visibles depuis l'espace public ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour les toitures des lucarnes ;

Considérant que les châssis de la façade avant et le rez-de-chaussée ne sont pas concernés par la présente demande, que ceux-ci ont pourtant été modifiés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et sans respect des caractéristiques d'origine, qu'il y aurait lieu de procéder à leur remplacement conformément aux caractéristiques d'origine dans les plus brefs délais et d'adapter leur représentation sur l'élévation projetée ;

Considérant que la fermeture des deux soupiraux au niveau des caves par des plaques métalliques dénature la composition de la façade et que le retour à des châssis serait opportun ;

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

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 :
- Affiner l'expression des lucarnes, les axer sur les baies des étages inférieurs et prévoir des menuiseries en bois de teinte blanche ;
  - Prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour les toitures des lucarnes ;
  - Prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait de la terrasse du 4<sup>ème</sup> étage ;
  - Maintenir un local non habitable (rangement, ...) sous combles ;
  - Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le studio au 4<sup>e</sup> étage ;
  - Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;
  - Adapter l'élévation projetée en représentant des châssis conformes aux caractéristiques d'origine (matériau, teinte, petits bois,...) ;
  - Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

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



**Point 5.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2026-29** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager une terrasse et rehausser le mur mitoyen (régularisation) / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, het aanlagen van een terras en de tussenmuur verhogen (regularisatie)

**Rue de Pologne 11**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur William Nolis  
N° dossier : PU2026-29 / 13/AFD/2022645

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, 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

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

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 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)
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)

**DEROGATIONS :**

**Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

**Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II**

art.3 (normes minimales de superficie)

art.10 (superficie nette éclairante)

**Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville »**

art. 15 (généralités)

art. 16 (portes)

art. 19 (fenêtres et portes fenêtres)

art. 25 (balcons et barres d'appui)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements, un logement par étage du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage et mansardes ;



Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager une terrasse et rehausser le mur mitoyen (régularisation) et plus précisément :

- Modifier la répartition des logements :
  - o Prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol ;
  - o Prolonger le logement du 2<sup>e</sup> étage dans les combles ;
- Modifier la toiture et les lucarnes sur les versants avant et arrière ;
- Isoler les façades arrière par l'extérieur ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager des escaliers du sous-sol vers le jardin ;
- Aménager des escaliers entre le sous-sol et le rez-de-chaussée et entre le 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant (régularisation) ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage avec rehausse du mur mitoyen ;
- Modifier le relief du sol pour installer une citerne ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, 1 réaction a été introduite portant sur la modification positive de la façade arrière, la demande de maintien de l'arbre afin de préserver la biodiversité et l'aménagement problématique de la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage pouvant induire des nuisances sonores importantes dans l'intérieur de l'îlot ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 13/04/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 4 logements ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable ;

Considérant que le projet prévoit de revenir à la situation de droit, soit 3 logements et d'apporter un peu plus de mixité dans les typologies des logements en proposant un logement de 3 chambres, un logement de 1 chambre et un logement de 1 chambre et 1 bureau, ce qui est bienvenu sur le principe ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif au sous-sol, qu'un espace vélos de taille généreuse et accessible par la porte latérale du hall d'entrée est également prévu ainsi qu'un local compteurs accessibles 24h/24 par tous, que cette répartition répond au bon aménagement des lieux et rend la privatisation du sous-sol arrière envisageable ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est en effet prolongé au sous-sol arrière afin d'y aménager les sanitaires du logement et de lui offrir une pièce supplémentaire de bureau, qu'une petite cour anglaise est aménagée afin de lui procurer de l'éclairage naturel mais que ce dernier est insuffisant pour répondre à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que le déficit en éclairage est relativement faible et que la dalle de sol du bureau est décaissée afin d'obtenir une hauteur sous plafond de plus de 2,50m requise pour une pièce de vie (2,53m), qu'il y a lieu de s'assurer de maintenir une hauteur d'au moins 2,50m ;

Considérant que la superficie de la chambre située au rez-de-chaussée déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que le déficit est minime (13,68m<sup>2</sup>) et induit par la configuration de la pièce d'origine ;

Considérant que le second logement est maintenu au 1<sup>er</sup> étage, que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est lié à la configuration des baies d'origine en façade avant et ne nuit pas à son habitabilité ;

Considérant que la chambre présente une superficie en dérogation à l'article 3 (surfaces minimales) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois relativement faible et que les aménagements du logement sont rationnels et qualitatifs ;

Considérant que les chambres du duplex supérieur sont situées au 2<sup>ème</sup> étage et le séjour sous combles, que le logement est globalement conforme au Titre II du Règlement régional d'urbanisme excepté une dérogation à l'article 3 (surfaces minimales) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre aménagée en partie arrière qui présente un aménagement identique à celle du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que pour les mêmes raisons que celles émises pour le logement inférieur, la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'au vu de l'absence de décors aux plafonds à cet étage, les cloisonnements projetés dans la pièce centrale pour les sanitaires et a pièce avant pour les 2 chambres secondaires sont acceptables ;

Considérant que le reportage photographique joint à la demande fait apparaître des plafonds moulurés à valeur patrimoniale dans la pièce avant du rez-de-chaussée et les pièces avant et centrale du 1<sup>er</sup> étage, qu'il y a lieu de les préserver et les maintenir apparents ;



Considérant que les manteaux des cheminées ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier, que leur suppression est de la sorte acceptable ;

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière est le résultat de la réunification des deux lucarnes précédemment octroyées, que celle-ci présente une volumétrie conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet une augmentation de la surface de plancher, du dégagement visuel et de la superficie nette éclairante du séjour du duplex supérieur ;

Considérant que la prévision d'un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne permettrait d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur et serait bienvenue ;

Considérant que la lucarne est destinée à donner accès à une terrasse sur la toiture de l'annexe, que son aménagement occasionne une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond et le profil mitoyen le moins haut de plus de 3m ;

Considérant que la terrasse s'implante contre un mur de clôture existant à droite, que la hauteur de ce mur est insuffisante pour limiter les vues préjudiciables et qu'il est donc prévu de le rehausser sur toute la profondeur de la terrasse par un mur maçonné ;

Considérant que cette intervention déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et est susceptible d'induire des nuisances au vu de la situation en promontoire de la terrasse, qu'une réduction de la profondeur à 2,50m à partir de la façade arrière permettrait de limiter la rehausse et la dérogation ;

Considérant qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose de garde-corps et de prévoir des toitures végétalisées extensives sur les zones de retrait, permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle et de lutter contre les îlots de chaleur ;

Considérant que les terrasses d'origine des logements inférieurs sont rétablies, ce qui est bienvenu ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière, bien que dérogeant ponctuellement à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, présente un impact minime et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant également qu'il est prévu de rationaliser la façade arrière et de démolir l'ancienne annexe arrière qui contenait les sanitaires des logements et fermait les terrasses, que cette intervention permet de désenclaver légèrement la parcelle en permettant l'utilisation complète des terrasses ;

Considérant que la parcelle se situe dans une zone d'aléa élevé d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, que le projet prévoit de placer une citerne de récupération des eaux pluviales de 3000 litres ainsi que des systèmes compensatoires (cuvelage des parois du sous-sol, mise en place d'un drainage le long de la façade arrière, clapets anti-retour) ;

Considérant que l'aménagement de l'espace de cours et jardins présente une proportion équilibrée entre superficie de pleine terre/plantée et imperméabilisée en conformité avec l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au vu des photographies fournies, le jardin présente un arbre à haute tige représenté sur les plans, qu'il y a lieu de s'assurer de son maintien et de son bon entretien ;

Considérant la qualité architecturale de la façade avant jumelée avec celle du n°9, que les châssis ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, qu'il est prévu les remplacer à nouveau par des menuiseries en bois de teinte naturelle sans reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine (suppression de la forme courbe de l'imposte proportions et divisions modifiées, suppression des allèges pleines des châssis tripartites, absence de double cadre dans les impostes, etc) ;

Considérant le doute quant au fait que la forme courbe de l'imposte ait un jour été mise en œuvre au vu de l'ancienneté de certains châssis, que la mise en place d'une imposte classique est acceptable mais qu'il y a lieu de retrouver les autres caractéristiques d'origine ;

Considérant par ailleurs que la teinte de la porte d'entrée n'est pas précisée dans la légende des plans, qu'il y a lieu de la prévoir identique à celle des châssis (bois naturel) ;

Considérant que la teinte de la corniche a été modifiée en situation existante de fait et que la matérialité de celle-ci n'est pas précisée dans la légende des plans, qu'il y a lieu de retrouver les caractéristiques d'origine de la corniche (teinte blanche, matériau, ...) ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte blanche également pour les boiseries des lucarnes ;



Considérant que les ferronneries au niveau des soupiraux diffèrent de la situation d'origine, que cette modification est légère et présente une intégration acceptable ;

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

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

- **Maintenir une hauteur sous plafond d'au moins 2,50m pour le bureau au sous-sol arrière ;**
- **Limiter la profondeur de la terrasse du 3<sup>e</sup> étage à 2,50m, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait ;**
- **Prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne arrière ;**
- **Prévoir le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales tel que représentée sur les plans et l'utiliser à des fins sanitaires ;**
- **Se rapprocher des caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (proportions et divisions, allèges pleines des porte-fenêtres, double cadre dans les impostes, profilés moulurés, etc) ;**
- **Prévoir une porte d'entrée également en bois naturel ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour la corniche (moulurage, teinte blanche,..) et prévoir une teinte blanche pour les boiseries des lucarnes ;**
- **Préserver et maintenir apparents les plafonds moulurés encore présents dans la pièce avant du rez-de-chaussée et dans la pièce avant et la pièce centrale au 1<sup>er</sup> étage ;**
- **S'assurer du maintien et de l'entretien de l'arbre situé dans la zone de cours et jardins ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



## Point 6.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2025-250** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse tropézienne / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een dakterras

### **Chaussée de Forest 73**

**Demander / Aanvrager** : Madame Alice Bisotto

N° dossier : PU2025-250 / 13/AFD/2006003

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

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

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

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II**

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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 la situation légale de l'immeuble : 1 logement du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, 1 logement du 2<sup>ème</sup> au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse tropézienne ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 13/01/2026 libellé comme suit :

« (...)

*Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/12/2025 au 29/12/2025, aucune réaction n'a été introduite ;*

*Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 18/12/2025 (favorable sous conditions) ;*



*Considérant que la demande de permis d'urbanisme PU2019-119 prévoyait un éclairage naturel conforme pour les deux chambres du 3<sup>e</sup> étage par la pose d'une fenêtre de toiture et la démolition d'une partie du plancher du grenier pour la chambre arrière et par la pose de lanterneaux pour la chambre avant suite à une condition de la commission de concertation du 14/01/2020 ;*

*Considérant qu'en situation de fait les deux chambres dérogent à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y a dès lors lieu de s'y conformer ;*

*Considérant que la baie du séjour en façade arrière a été diminuée et induit également une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et acceptable ;*

*Considérant qu'un accès à une terrasse en partie creusée dans le versant postérieur de la toiture et en partie sur la toiture plate de la lucarne est prévu au dernier étage via le placement d'un nouvel escalier contre le mur mitoyen de droite, que bien que l'aménagement d'un espace extérieur soit bienvenu pour un logement de plusieurs chambres, la terrasse déroge significativement à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;*

*Considérant de plus la configuration de la terrasse en promontoire sur l'intérieur de l'îlot et les nuisances sonores et visuelles qu'elle est susceptible d'induire, et l'absence de recul suffisant par rapport à la limite mitoyenne de gauche afin de limiter les vues préjudiciables, que l'aménagement proposé ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*

*Considérant de plus que l'échappée de l'escalier menant à la terrasse et son palier d'accès dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'ils ne disposent pas d'une hauteur sous plafond de minimum 2,20m, que la dérogation rend l'accès à la terrasse peu aisé ;*

*Considérant que l'architecte propose en séance d'autres alternatives pour la terrasse, dont une alternative où la terrasse ne se situe plus sur la toiture de la lucarne mais est entièrement dans le volume de la toiture ;*

*Considérant que cette solution est moins impactante pour l'intérieur de l'îlot et pourrait être envisagée moyennant le respect d'une hauteur de 1,90m pour le mur mitoyen de gauche afin de limiter les vues depuis la terrasse ;*

*Considérant également qu'il y aurait lieu d'améliorer l'accès à la terrasse fin de diminuer la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;*

*Considérant qu'il est également prévu d'isoler la toiture à versants par l'extérieur afin d'améliorer les performances énergétiques du bien, que bien que la mise en œuvre cette isolation entraîne une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, l'impact de cette intervention est négligeable et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de la bâtisse ;*

*Considérant que la demande en ce qui concerne la façade avant ne porte que sur les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, que les châssis ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme par des menuiseries en PVC de ton blanc sans respect des caractéristiques d'origine (absence d'allèges pleines pour les portes-fenêtres et de double cadre dans les impostes fixes, ...), que cette modification porte atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ;*

*Considérant que le dessin de la corniche est relativement sommaire et diffère de la situation existante de fait, qu'il y a lieu de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine ;*

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

- Revoir l'emprise de la terrasse en supprimant la partie sur la toiture plate de la lucarne et en prévoyant une hauteur de mur mitoyen de 1,90m du côté gauche et en matérialisant l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;*
- Améliorer l'accès à la terrasse fin de diminuer la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les deux chambres du 3<sup>e</sup> étage ;*
- Prévoir des menuiseries en bois en façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (teinte, divisions, proportions, double cadre des impostes, moulures, petits bois, ...) ;*
- Maintenir l'expression de la corniche d'origine ; »*

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 19/03/2026, que ce dernier a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

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

- Aménager un escalier du 3<sup>ème</sup> étage vers les combles ;
- Aménager un escalier d'accès des combles vers la terrasse ;
- Aménager une terrasse tropézienne dans le versant arrière ;



- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier la structure portante de la toiture ;
- Isoler la façade arrière et la toiture principale ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 31/03/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme PU2019-119 prévoyait un éclairage naturel conforme pour les deux chambres du 3<sup>ème</sup> étage par la pose d'une fenêtre de toiture et la démolition d'une partie du plancher du grenier pour la chambre arrière et par la pose de lanterneaux pour la chambre avant suite à une condition de la commission de concertation du 14/01/2020 ;

Considérant qu'en situation de fait les deux chambres dérogent à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit d'ajouter une fenêtre de toiture sur le versant avant supprimant ladite dérogation pour la chambre avant ;

Considérant que la dérogation pour la chambre arrière est maintenue, que celle-ci est toutefois compensée par les qualités spatiales de la chambre et par une superficie très généreuse pour une chambre secondaire (18,77m<sup>2</sup>) rendant celle-ci acceptable ;

Considérant que l'emprise de la terrasse a été modifiée, que celle-ci ne se situe plus sur la toiture de la lucarne et est maintenant creusée entièrement dans le versant postérieur de la toiture, ce qui permet de limiter sensiblement son impact ;

Considérant que cette configuration avait été considérée lors de la commission de concertation mais nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche (n°75/77) afin de limiter les vues préjudiciables, ce dernier présentant une hauteur de moins de 1,90m (1,50m) ;

Considérant que le formulaire d'avertissement aux propriétaires (annexe II) n'a pas été transmis dans le cadre de l'instruction aux propriétaires concernés ;

Considérant que ce manquement a été corrigé pendant l'enquête publique, que le demandeur a envoyé en date du 22/04/2026 une annexe II aux propriétaires de l'immeuble concerné par recommandé en fournissant la preuve d'envoi du document ;

Considérant que la rehausse de 40cm et le garde-corps de la terrasse dérogent à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme) mais présentent un impact limité, ces constructions donnant sur la toiture plate voisine et n'induisant de la sorte pas de perte de luminosité pour le bien mitoyen, que la dérogation est de la sorte acceptable ;

Considérant que l'échappée de l'escalier menant à la terrasse et son palier d'accès ne disposent pas d'une hauteur sous plafond de minimum 2,20m, que la dérogation ne concerne que l'accès à la terrasse et ne nuit pas à l'habitabilité du logement, qu'une amélioration de l'échappée nécessiterait une rehausse de toiture peu opportune à cet endroit ;

Considérant qu'il est toujours prévu d'isoler la toiture à versants par l'extérieur et d'en renforcer la structure afin d'améliorer les performances énergétiques du bien, que bien que la mise en œuvre cette isolation entraîne une dérogation à l'article 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, l'impact de cette intervention est négligeable et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de la bâtisse ;

Considérant que la demande en ce qui concerne la façade avant porte toujours uniquement sur les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, que les châssis ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme par des menuiseries en PVC de ton blanc sans respect des caractéristiques d'origine (absence d'allèges pleines pour les portes-fenêtres et de double cadre dans les impostes fixes, ...) ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer ces menuiseries par des menuiseries en bois blanc, qu'il y aurait lieu de s'assurer de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine (épaisseur constante des traverses et montants, ..) ;

Considérant que le dessin sommaire de la corniche est maintenu, qu'il y a lieu de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne et de la toiture plate avant ;



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

- **Prévoir des menuiseries en bois en façade avant respectant strictement les caractéristiques d'origine (épaisseur constante des traverses et montants, ...) ;**
- **Maintenir l'expression de la corniche d'origine ;**
- **Prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne et de la toiture plate avant ;**

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

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



### Point 7.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2026-13** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras

**Rue Defacqz 99**

**Demandeur / Aanvrager** : FOMINVEST - S.A. (Monsieur Serge Merckx)  
 N° dossier : PU2026-13 / 13/AFD/2018352

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement régional d'urbanisme, Titre II :**

Article 3 (superficie de plancher minimale)

Article 4 (hauteur sous plafond)

Article 10 (éclairage naturel)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ainsi que 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, et le long d'une voirie régionale ;

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 : maison unifamiliale ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
  - 1 logement de 1 chambre au rez-de-chaussée et sous-sol avec un bureau à l'entresol
  - 1 logement de 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage
  - 1 logement de 2 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages
- Modifier des murs porteurs ;
- Démolir toutes les cheminées ;
- Aménager un escalier et sa trémie entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Démolir et reconstruire partiellement le plancher du grenier ;
- Exhausser la véranda ;
- Construire une lucarne en versant avant de la toiture ;
- Isoler la façade postérieure ;
- Modifier les châssis ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 07/04/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles au sein de l'immeuble, sa division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que le programme propose une certaine mixité dans les typologies des logements et une majorité de logements pouvant accueillir une famille avec enfant, ce qui est bienvenu ;

Considérant toutefois que la chambre du logement inférieur est située dans la pièce avant au rez-de-chaussée, que sa configuration presque de plain-pied avec la voirie ne lui confère pas l'intimité nécessaire et est susceptible d'induire une occultation permanente de la baie, ce qui n'est pas souhaitable ;

Considérant de plus que l'éclairage de la chambre est en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'un escalier colimaçon donnant accès à un dressing, un WC et une salle-de-bain pour le logement ;

Considérant que la salle de bain ne dispose que d'une hauteur de 2,12m en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation nuit à son habitabilité ;

Considérant que la privatisation du sous-sol est importante et ne permet pas d'y maintenir un espace de rangement privatif par logement et un local commun, que l'emplacement des vélos est prévu dans le hall d'entrée sur des crochets muraux, ce qui ne permet pas de les sécuriser et n'en permet pas une accroche aisée, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la cuisine déroge également à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois compensée par son ouverture sur la salle-à-manger disposant d'une hauteur sous plafond généreuse ;

Considérant que le logement dispose d'un bureau à l'entresol, que cette pièce présente une hauteur sous plafond limitée à 2.08m et un très faible éclairage naturel, en dérogation aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ne permettant pas d'y aménager une pièce de vie ;

Considérant dès lors, et au vu du fait que son accès n'est possible que par la cage d'escalier commune, qu'il serait plus opportun d'y aménager le local commun pour les vélos ;

Considérant que les deux chambres du 1<sup>er</sup> étage dérogent à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que la superficie de la chambre principale n'est que de 9,7m<sup>2</sup> et celle de la chambre secondaire de 7,60m<sup>2</sup>, qu'à ce déficit vient s'ajouter une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairage naturel ;

Considérant que la pièce de séjour présente également une déficience à l'éclairage naturel ;

Considérant que les nombreuses dérogations témoignent de la difficulté d'aménager deux logements aux étages inférieurs, que la liaison du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage permettrait de créer un logement de plusieurs chambres plus qualitatif et disposant de l'accès au jardin ;

Considérant que le logement supérieur dispose d'un séjour au 2<sup>e</sup> étage et de 2 chambres au 3<sup>e</sup> étage, que le séjour présente une dérogation à l'éclairage naturel mais qu'elle est compensée par le caractère traversant des pièces en enfilade ainsi que par la situation plus élevée de l'étage bénéficiant de plus de lumière ;

Considérant que la chambre principale au 3<sup>e</sup> étage présente une superficie de plancher inférieure à 14m<sup>2</sup>, en dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et que la chambre présente un aménagement fonctionnel ;

Considérant que la 2<sup>e</sup> chambre côté rue présente une hauteur sous plafond limitée à 2.40m, en dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'un éclairage naturel insuffisant malgré l'ajout d'une lucarne, en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, ce qui nuit à son habitabilité ;

Considérant de plus que la lucarne projetée présente une expression peu harmonieuse dès lors qu'elle ne s'insère pas dans la composition de la façade et est revêtue d'un bardage en aluminium de ton gris foncé contrastant fortement avec la teinte de la façade ;

Considérant que l'aménagement de 2 terrasses sur les toitures plates des annexes n'occasionne pas de dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme dès lors qu'elles s'insèrent entre des murs mitoyens de plus grande hauteur ;



Considérant que l'accès à un espace extérieur est bienvenu pour un logement de plusieurs chambres et que la configuration proposée permet de limiter l'impact des terrasses sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande vise à démolir les cheminées, qu'il apparaît sur le reportage photographique que l'ensemble des potentiels décors intérieurs a déjà été démolie, que cela est regrettable ;

Considérant que les modifications des murs porteurs restent mesurées et acceptables ;

Considérant que l'exhaussement de la véranda est conforme au titre i du Règlement régional d'urbanisme, permet de rationaliser la façade arrière et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés sans reproduire fidèlement leurs caractéristiques d'origine (hauteur des allèges pleines des portes- fenêtres, teinte, discontinuité du double-cadre des impostes, ...), que ces modifications nuisent à la qualité architecturale de la façade ;

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

Considérant l'absence d'information quant à la citerne maçonnée visible sur les plans de 1901, qu'il y a lieu de s'assurer de la maintenir ou d'en installer une nouvelle ;

Considérant au vu de tout ce qui précède, que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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



**Point 8.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2025-45** : placer une clôture de terrasse devant le restaurant du rez-de-chaussée / het plaatsen van een terrasomheining vóór het restaurant van de begane grond  
**Chaussée de Charleroi 48**

**Demander / Aanvrager :** Bxl Immo Deluxe - S.P.R.L.  
N° dossier : PU2025-45 / 13/AFD/1973995

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

**DEROGATIONS : /**

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial (restaurant) ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 08/05/2019 pour :

- Le placement d'une installation fixe, ancrée au sol, d'une hauteur minimale de 2,90m, en vue de clôturer le pourtour de la zone de terrasse sur une longueur de 13,55m ;
- La modification de l'aspect extérieur du bien, tel que visible depuis l'espace public, sur une surface minimale de 39,295m<sup>2</sup> (13,55mx2,90m) ;

Considérant que le bien a fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme (PU2020-60 et PU2022-239) visant respectivement à placer une installation fixe autour de la terrasse modifiant l'aspect extérieur du bien et à changer l'utilisation de salon de thé en restaurant (au sous-sol et rez-de-chaussée) et à placer une installation fixe autour de la terrasse modifiant l'aspect extérieur du bien ;

Considérant que le PU2020-60 a été notifié en date du 15/03/2021 à condition de supprimer la fermeture de la terrasse et que le PU2022-239 a été refusé en date du 12/12/2023 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à placer une installation fixe modifiant le volume et l'aspect extérieur du bien ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 13/05/2025 libellé comme suit :

*Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025 ;*

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



*Considérant la construction du nouveau volume vise à abriter la terrasse du commerce à l'extrémité droite au rez-de-chaussée, que cette dernière se trouve dans la zone de recul, sous la galerie du bâtiment ;*

*Considérant que la note explicative mentionne que cette nouvelle terrasse couverte s'inspire de la configuration de ces volumes déjà existants mais que la volumétrie et l'expression proposées n'offrent pas une intégration harmonieuse au restant de la façade du rez-de-chaussée ; que ni l'implantation, ni la configuration ne correspondent aux volumes existants de gauche ;*

*Considérant en effet que la profondeur de ce nouveau volume ne s'aligne pas aux autres vérandas du rez-de-chaussée et que son profil au niveau de la toiture, la matérialité de son soubassement et la teinte des menuiseries diffèrent également des autres vérandas ;*

*Considérant que le bien a fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme précédentes (PU2020-60 et PU2022-239) ayant le même objet de demande, que bien que l'expression de la véranda ait été revue, les remarques émises pour les demandes précédentes restent d'actualité, que la fermeture de la terrasse supprime la configuration du rez-de-chaussée en retrait et est dommageable à l'expression de l'immeuble ;*

*Considérant que le maintien de la terrasse ouverte est préférable pour les raisons suivantes :*

- Elle offre une interaction entre le restaurant et l'espace public et une animation de celui-ci ;
- Elle permet une ouverture du commerce vers l'extérieur (éclairage naturel)
- Elle offre un meilleur contrôle social ;

*Considérant en effet que si les vérandas présentes à gauches sont justifiées pour les parties communes de l'hôtel, la création d'une véranda commerciale l'est peu dès lors qu'elle porte atteinte à la visibilité du commerce et à son interaction avec la rue ;*

*Considérant que la mise en place d'un mobilier urbain permettant de protéger la clientèle de l'entrée du parking serait envisageable mais que la fermeture complète de la terrasse n'est pas acceptable ;*

*Considérant que cette situation perdure depuis plus de 5 ans et entraîne des nuisances esthétiques et donc d'intégration, que la condition du PU2020-60 entraînait la suppression de la fermeture de la terrasse endéans les 6 mois, qu'il y a lieu de s'y conformer dans les plus brefs délais ;*

*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 20/11/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à placer une clôture de terrasse devant le restaurant du rez-de-chaussée et plus précisément :

- Installer une clôture permettant de délimiter la terrasse extérieure du commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026 ;

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 principalement à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant que le projet a été revu de sorte à proposer une clôture basse autour de la terrasse commerciale plutôt qu'une fermeture totale de l'espace sous la galerie ;

Considérant que ce nouvel aménagement tend à répondre aux remarques émises dans l'avis de la commission de concertation précédente ;

Considérant en effet que la pose d'une clôture tout en maintenant la terrasse ouverte sur la rue permet de maintenir l'interaction entre le restaurant et l'espace public et une animation de celui-ci ;

Considérant que le dispositif permet de retrouver une ouverture du commerce vers l'extérieur (éclairage naturel) et offre un meilleur contrôle social ;

Considérant que le parement en imitation pierre naturelle proposé pour les panneaux composant la clôture offre une intégration harmonieuse au regard du contexte de ce bâtiment à caractère moderniste, qu'il y aurait lieu de prévoir une pierre de teinte beige dans les mêmes tonalités que celle de la façade ;

Considérant que les portes d'accès dans la clôture à l'angle sont prévues en menuiseries en aluminium de teinte anthracite avec panneaux vitrés ;



Considérant que cette teinte tranche avec les teintes de la façade, qu'une teinte gris clair serait plus appropriée ;

Considérant toutefois que la hauteur de 1m proposée est franchissable et est propice aux incivilités ;

Considérant que la demanderesse précise en séance que les plans fournis sont erronés, qu'il était prévu de surmonter les clôtures en pierre par 50cm de panneaux en vitrage sablé et de 50cm de panneaux vitrés, que ceux-ci n'ont pas été représentés sur les élévations ;

Considérant que le placement d'un vitrage sablé supprime à nouveau l'interaction avec l'espace public, qu'il y aurait lieu de prévoir 1m de vitrage transparent ;

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 1m de panneaux en vitrage transparent au-dessus de la clôture en pierre (maximum 2m de dispositif total) ;**
- **Prévoir une pierre de teinte beige similaire à celle du parement de la façade pour la clôture inférieure ;**
- **Prévoir des menuiseries de teinte gris clair pour les châssis de la clôture ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

**Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, et à de nouveaux actes d'instruction (avis de la Commission de concertation) en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs).**



### Point 9.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2026-42** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et placer une pompe à chaleur (permis modificatif du PU2022-268) / het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het plaatsen van een warmtepomp (wijzigingsvergunning van PU2022-268)

**Rue de la Victoire 203**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Jonathan Sedding

N° dossier : PU2026-42 / 13/AFD/2024994

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, 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. 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)

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

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II**

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements :

- Un logement aux sous-sol, rez-de-chaussée et entresol ;
- Un logement au 1<sup>er</sup> étage ;
- Un logement aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-268) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, des aménagements intérieurs avec travaux structurels, du volume et l'aménagement d'une terrasse, que ce permis a été notifié en date du 10/06/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et placer une pompe à chaleur (permis modificatif du PU2022-268) et plus précisément :

- Réunir le logement inférieur avec le logement au 1<sup>er</sup> étage afin d'aménager un logement de 5 chambres ;
- Aménager des escaliers internes entre le rez-de-chaussée, l'entresol et le 1<sup>er</sup> étage ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Placer une pompe à chaleur dans la zone de cours et jardins ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant que le bien concerné par la demande se situe dans la partie centrale d'un flot peu construit, que sa situation lui permet de bénéficier d'une parcelle particulièrement profonde ;

Considérant que la demande propose le placement d'une pompe à chaleur dans la zone de cours et jardins, que ce dispositif induit une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (installations techniques) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il est implanté au-delà du profil mitoyen le plus profond et qu'il n'est pas implanté dans le volume de la toiture ;

Considérant cependant que l'implantation projetée d'occulte le dispositif, qu'il est prévu de placer la pompe à chaleur au sein d'un caisson acoustique et à distance des murs mitoyens (hauteur supérieure à 3m et couverts de végétation) afin de limiter les potentielles nuisances sonores et vibratoires, que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant que l'entrée dans le logement projeté se fait au droit de la cage d'escalier privatisée au rez-de-chaussée, qu'elle débouche sur un hall dans la pièce annexe donnant accès à un nouvel escalier quart tournant distribuant le sous-sol, l'entresol et le 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant la configuration proposée permet de ne pas porter atteinte à la spatialité des pièces principales et aux décors intérieurs, que la note explicative précise en effet que les nombreux décors intérieurs (plafonds moulurés, décors muraux, menuiseries, etc.) encore présents seront préservés et maintenus apparents, que la modification des aménagements ne nécessite pas de travaux de nature structurelle, que seul le placement du nouvel escalier est de nature structurelle mais qu'il est situé dans l'annexe arrière, où aucun élément décoratif n'est présent ;

Considérant que le logement projeté répond à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants en ce que ce logement permet de proposer une majorité de logements de plusieurs chambres ;

Considérant que le séjour du logement existant au 1<sup>er</sup> étage est transformé en chambre principale disposant d'une salle de bain attenante en lieu et place de la cuisine, que l'accès à la chambre ne peut toutefois se faire qu'en passant par la chambre arrière ;

Considérant également que la chambre ne dispose que d'un éclairage en second jour en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que le déplacement de la chambre 4 dans la pièce arrière permettrait de maintenir deux chambres avec accès privatisé à cet étage, que la pièce centrale pourrait accueillir un espace tampon (dressing, rangement, salle de jeux ou autre) ;

Considérant que la chambre aménagée à l'entresol déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois minime et acceptable au regard du nombre de chambres proposées ;

Considérant que l'accès aux compteurs placés sous la cage d'escalier se fait toujours en passant par l'escalier de service, que l'espace commun pouvant accueillir des poussettes et vélos est maintenu dans la partie avant du sous-sol, que la cave privative pour le logement supérieur est supprimée au détriment de cette espace, que sa suppression n'est pas dommageable au vu de la présence d'espaces de rangement aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages pour le duplex supérieur, que cette situation permet de répondre au bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale à condition de :**

- Déplacer la chambre 4 dans la pièce arrière au 1<sup>er</sup> étage et prévoir un espace tampon non habitable au centre (dressing, rangement, salle de jeux,...) ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances liées à la pompe à chaleur (prévoir un caisson acoustique et désolidariser l'appareil des murs mitoyens) ;
- Préserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs ;

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

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



**Point 10.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2026-12** : Réaliser des travaux structurels dans le logement du 1er étage, et modifier l'accès à la terrasse / Structurele werkzaamheden uitvoeren in de woning op de eerste verdieping en de toegang tot het terras aanpassen

**Rue Jourdan 76**

**Demandeur / Aanvrager :** Monsieur et Madame Mathieu & Alix Degrande-Verbeke

N° dossier : PU2026-12 / 13/XFD/2018385

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

**DEROGATIONS : /**

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 : garage et caves au sous-sol, 4 logements du rez-de-chaussée au 3<sup>e</sup> étage, et mansardes/grenier dans les combles ;

Considérant que la présente demande vise à réaliser des travaux structurels dans le logement du 1er étage, et modifier l'accès à la terrasse et plus précisément :

- Rehausser le plancher de la troisième pièce en enfilade ;
- Agrandir la baie située entre les deux pièces principales arrière ;
- Rehausser le plafond de la salle de bains existante ;
- Modifier l'accès à la terrasse ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du SIAMU en vertu de l'art. 2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que la rehausse du plancher de la troisième pièce permet d'une part d'aligner la hauteur des planchers des pièces arrière, et d'autre part d'obtenir un accès direct vers la terrasse, tout en maintenant une hauteur sous plafond encore généreuse dans cette salle à manger (3m31 projetée) ;

Considérant que d'après le reportage photographique intérieur fourni, cette modification et le placement de 3 marches dans la pièce centrale ne vont pas nuire aux décors intérieurs intéressants (cheminée avec son manteau et moulures conservées) ;

Considérant que le déplacement de la salle de bains vers le dressing situé dans la chambre, et le remplacement de celle-ci par la cuisine permet un meilleur aménagement des lieux ;

Considérant que l'ouverture de la baie située entre cette nouvelle cuisine et la salle à manger, et la rehausse du plafond de la cuisine permet une conformité au titre II du Règlement régional d'urbanisme et une amélioration dans l'agencement et la spatialité des pièces de vie ;

Considérant que le permis octroyé le 28/02/2002 pour la construction d'une terrasse à l'arrière au 1<sup>er</sup> étage n'indique pas les niveaux des différents planchers et donc les accès vers cette terrasse ;



Considérant qu'une différence actuelle de niveau de 58cm existe entre la salle à manger et la terrasse, et de 53cm entre le bureau situé dans l'annexe et la future cuisine ;

Considérant dès lors que 3 marches sont bien existantes entre ces deux pièces, et que le petit escabeau fixe rajouté entre le bureau et la terrasse sera supprimé, privilégiant l'accès projeté depuis la salle à manger vers la terrasse ;

Considérant qu'un garde-corps sera rajouté au niveau de la baie située entre le bureau et la terrasse afin de condamner cet accès ;

Considérant que les aménagements proposés par les nouveaux propriétaires permettent d'intégrer l'espace extérieur de manière plus qualitative par rapport aux espaces de vie du logement, et ce dans le respect de titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

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

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



### Point 11.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2025-297** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et ajouter une lucarne sur le versant avant de la toiture / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van handel naar woning, van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en van de constructie van een dakkapel aan de voorkant van het dak

#### Rue Jourdan 167

**Demandeur / Aanvrager** : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles Rue Jourdan 167-167A (Madame Anne Op De Beeck)

N° dossier : PU2025-297 / 13/AFD/2012482

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 06/04/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

### EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

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

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II**

art.4 (hauteur sous plafond)

art.5 (mezzanine)

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 et en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial et caves au sous-sol ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et ajouter une lucarne sur le versant avant de la toiture et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs (régularisation) :
  - o Aménager un logement 1 chambre au rez-de-chaussée, en lieu et place du commerce ;
  - o Aménager un logement studio au 1<sup>er</sup> étage et sa salle de bain à l'entresol ;
  - o Aménager un logement studio au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - o Aménager un logement studio aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ;
- Couvrir la cour (régularisation) ;
- Ajouter une lucarne sur le versant avant de la toiture ;



- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer un escalier vers le 4<sup>ème</sup> étage (régularisation) ;
- Modifier la façade (régularisation) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 06/04/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 14/04/2026 (favorable sous conditions) ;

Vu le report d'avis de la commission de concertation du 21/04/2026 dans l'attente d'information concernant des preuves de la division ancienne de l'immeuble ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la maison unifamiliale a été divisée en 4 logements sans autorisation préalable, en lieu et place du rez-de-chaussée commercial et du logement unifamilial situé aux étages, que la demande vise à les régulariser ;

Considérant que la demanderesse a fourni en date du 28/04/2026 les actes d'achat respectifs des logements du 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages du bien, faisant état de la division de l'immeuble en 4 logements avant septembre 1991, date de la signature des actes ;

Considérant que les actes d'achat du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage en 2004 ont également été fournis ;

Considérant toutefois que l'aménagement des logements a nécessité des travaux structurels (extension au rez-de-chaussée, ouvertures des baies dans des murs porteurs, ...) et que certains logements présentent des dérogations au règlement en vigueur en 1991, à savoir le Règlement général de l'Agglomération ;

Considérant en effet que le logement supérieur ne disposait pas d'une hauteur sous plafond et d'un éclairage suffisants, et aurait dû faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les logements projetés sont tous de petite taille (1 logement de 1 chambre et 3 studios), que ce programme ne répond pas à la volonté communale et régionale de créer une mixité dans les typologies des logements lors de divisions d'immeuble et de proposer une majorité de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que 3 des 4 logements projetés disposent d'un local de rangement privatif au sous-sol et que le logement supérieur dispose d'un grenier, que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'un espace commun pour les vélos est prévu au rez-de-chaussée, au niveau du hall d'entrée des logements, que ce dernier présente toutefois une superficie très restreinte pour 4 logements et que la pièce avant du sous-sol serait plus adaptée à cette fonction ;

Considérant que l'aménagement d'un logement indépendant au rez-de-chaussée dont la chambre est mono-orientée sur la voirie est peu opportun, que la chambre est de plus presque de plain-pied avec la rue ce qui porte atteinte à son intimité et est susceptible d'induire une occultation permanente de la baie avec les problèmes d'éclairage que cela suppose pour cette pièce de vie ;

Considérant de plus qu'il est prévu de maintenir une vitrine en façade avant, ce qui accentue les problèmes d'intimité ;

Considérant également que le WC au rez-de-chaussée présente un système de double porte permettant de se conformer à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande sollicite de régulariser la couverture de la cour à l'arrière, que bien que celle-ci soit visible sur les images satellites datant d'au moins 1996, elle n'a jamais fait l'objet d'une autorisation et grève le logement projeté au rez-de-chaussée de vues et de la possibilité d'avoir accès à un espace extérieur ;

Considérant de plus que la couverture induit des dérogations importantes aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant au vu des points précités que l'aménagement d'un logement indépendant au rez-de-chaussée n'est pas souhaitable ;

Considérant que l'accès à la salle de bain du studio du 1<sup>er</sup> étage nécessite de passer par la cage d'escalier commune, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le logement du dernier étage présente des dérogations aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 5 (mezzanine) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et nécessite la construction d'une lucarne non négligeable en versant avant afin d'en améliorer l'habitabilité ;



Considérant que la hauteur sous plafond de cette dernière déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle est inférieure aux 2,50m requis, qu'une telle modification de volume, induisant de plus une dérogation, est peu justifiée pour un 4<sup>e</sup> logement de très petite taille ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître que des plafonds moulurés d'origine sont encore présents dans les pièces avant durez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage et du 2<sup>ème</sup> étage ainsi que la double, qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et de les maintenir apparents ;

Considérant que la façade de l'immeuble a entièrement été restaurée en revalorisant les sgraffites, ce qui est bienvenu ;

Considérant toutefois que le soubassement en pierre a été peint et que la corniche a été fortement simplifiée qu'il y a lieu de prévoir un retour à l'expression de la façade d'origine ;

Considérant l'absence de traces du dessin de la vitrine d'origine dans les archives ou dans des anciennes photos, que la composition proposée s'inspire des menuiseries d'origine présentes dans le quartier et présente une intégration acceptable pour un commerce ;

Considérant également que les menuiseries en bois brun placées aux étages, bien que ne présentant pas de profilés moulurés, respectent la plupart des caractéristiques d'origine (proportion, matérialité, divisions, ...) et sont acceptables ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'aucun dispositif permettant de limiter les risques en cas de fortes pluies n'est proposé (citerne de récupération des eaux pluviales, toitures végétalisées, ...)

Considérant qu'au vu des différents points précités, le projet nécessite des adaptations conséquentes afin de répondre au bon aménagement des lieux, en revoyant la densité de la bâtisse à la baisse ;

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