



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 07 juillet 2026
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 07 juli 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 Blieck

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchêne

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Hanson

Patrimoine / Erfgoed : Mme. De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 0.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 1. 09:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-24 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse (régularisation) / het wijzigen van de inrichting en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras (regularisatie) : Rue de la Source 121 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : DKC - S.A. (M. De Keersmaeker)
Point 2. 09:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-278 : rehausser le volume, modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, modifier la destination du rez-de-chaussée de logement à bureau (profession libérale) / het verhogen van het volume, het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnenruimtelijke inrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume en de gevel, de bestemming van de begane grond van woning naar bureau met vrij beroep : Rue de Mérode 134 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Caroline Reynaert 13/01/2026
Point 3. 10:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-232 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager des terrasses et ajouter une lucarne / het wijzigen van de inrichting en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de inrichting van terrassen en een dakkapel toevoegen : Rue Defacqz 101 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : JOCAVI 08/07/2025
Point 4. 11:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-69 : modifier la répartition des logements, le volume, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, aménager une terrasse sur toiture plate et rehausser des murs mitoyens / Het wijzigen van de inrichting der woningen, het volume, de gevel, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het aanleggen van een terras op een plat dak en het verhogen van de scheidingsmuren : Avenue des Villas 35 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Mariana TOUTZIARAKIS
Point 5. 11:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-88 : étendre le logement du 4ème étage dans les combles, modifier 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, van het volume en van de gevel : Chaussée de Forest 144 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Rachid Nejar



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 **PU2026-24** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse (régularisation) / het wijzigen van de inrichting en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras (regularisatie)

Rue de la Source 121

Demandeur / Aanvrager : DKC - S.A. (M. De Keersmaecker)

N° dossier : PU2026-24 / 13/AFD/2022173

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026, 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

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

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 - locaux habitables)

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

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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 (régularisation) et plus précisément :

- Modifier le nombre et la répartition des logements :
 - o Aménager un logement 1 chambre aux sous-sol et rez-de-chaussée ;
 - o Aménager un logement 1 chambre au 1^{er} étage ;
 - o Aménager un logement 1 chambre aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- Prolonger l'annexe latérale au rez-de-chaussée ;
- Aménager des escaliers entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Démolir la dalle des pièces avant du sous-sol et reconstruire une nouvelle dalle plus profonde de 0,35m ;



- Modifier les menuiseries en façade avant ;
- Aménager une terrasse au 2^{ème} étage sur l'annexe ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026, 1 réaction a été introduite portant sur :

- Le fait que les plans mis en ligne lors de l'enquête publique ne correspondraient pas aux plans déposés dans le cadre de la demande ;
- Le fait que les plans représentant la situation existante de fait ne correspondent pas entièrement à la situation réelle (installations électriques, de chauffage, sanitaires, équipements de cuisine, emplacement des cheminées et des conduits d'évacuation des chaudières, forme des toitures des bâtiments représentés sur le plan d'implantation) ;
- Le fait que les modifications réalisées sur le bâtiment ont porté atteinte à sa valeur patrimoniale ;
- Le fait que la demande n'est quant au fait que les unités sont des logements classiques ou à usage d'Airbnb et que le rez-de-chaussée et sous-sol sont dans les faits déjà loués en tant qu'unité hôtelière depuis de nombreuses années ;
- Le fait que lors des travaux sur les cheminées, des morceaux de ciment et de matériaux de construction ont été retrouvés sur la corniche voisine ;
- Le fait que les travaux ont été réalisés sans le suivi d'un architecte ;
- Le fait que la cheminée, qui comporte trois conduits de fumée à l'arrière et deux conduits de fumée côté rue, ainsi qu'un gros morceau de ciment, s'est effondrée ;
- Le fait qu'un des conduits d'évacuation de chaudière débouche dans un mur mitoyen ;
- Les vues engendrées depuis la terrasse et le fait que l'on peut accéder depuis celle-ci directement au bien mitoyen ;
- Le fait que l'espace de rangement situé à gauche dans le jardin (rez-de-chaussée) abrite actuellement la chaudière de chauffage central ;
- Le fait qu'au premier étage, une mezzanine a été aménagée dans la pièce centrale ;
- Les travaux structurels réalisés dans l'immeuble sans permis ;

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

Considérant qu'en situation de fait, la zone de cours et jardins a été imperméabilisée, en dérogation à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que la demande prévoit de rétablir un jardin en pleine terre plantée sur la majorité de la surface, ce qui est bienvenu ;

Considérant que l'annexe latérale de gauche se développant au rez-de-chaussée a été prolongée, que cette construction est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ne soulève pas d'objection dès lors qu'elle ne nécessite pas de modification des murs de clôture mitoyens et impacte peu les constructions voisines (grandes hauteurs) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 3 logements de 1 chambre ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable ;

Considérant que le projet prévoit de les régulariser, que ce programme ne propose cependant aucune mixité dans les typologies des logements et ne rencontre pas la volonté communale et régionale d'améliorer les qualités résidentielles et de créer des logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la demande ne mentionne nulle part la volonté d'aménager des unités d'hébergement touristique au sein de l'immeuble et porte sur 3 logements au sens classique, que l'aménagement d'une unité d'établissement hôtelier ne pourrait être autorisée car cette intervention serait contraire à la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant que 2 caves sont prévues au sous-sol, que leur appartenance n'est pas précisée, et que l'accès à la cave de droite ne peut se faire qu'en passant par l'autre cave, ce qui ne rencontre pas le bon aménagement de lieux ;

Considérant qu'aucun local commun permettant d'entreposer les vélos et poussettes n'est prévu, ce qui serait nécessaire pour un immeuble de 3 logements ;

Considérant que les compteurs ne sont pas représentés, qu'il y a lieu de veiller à les rendre accessibles à l'ensemble des habitants de l'immeuble en tout temps et de préciser leur emplacement ;

Considérant que le premier logement s'étend sur l'ensemble du rez-de-chaussée et sur la majorité du sous-sol, que la chambre du logement est aménagée dans la pièce avant du sous-sol et que la dalle y est abaissée afin d'obtenir la hauteur sous plafond de 2,50m requise ;

Considérant toutefois que la chambre déroge fortement à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que ce déficit est important et porte atteinte à son habitabilité, que sa situation sous le niveau du sol ne rend sa ventilation possible que par le biais d'une fenêtre de soupirail au niveau de la rue avec les problèmes de nuisances visuelles, olfactives et d'intimité que cela suppose ;

Considérant que les locaux non habitables de hall de nuit, WC et salle de bain du logement dérogent à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur hauteur sous plafond est insuffisante (2,15m) ;



Considérant que l'ensemble des dérogations précitées témoignent du fait que ce niveau ne se prête pas à l'aménagement de pièces autres que accessoires (rangement, caves) ;

Considérant que la chambre et la cuisine du logement aménagé au 1^{er} étage dérogent à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est très importante pour la chambre (8,9m²) et nuit à son habitabilité ;

Considérant que la dérogation pour la cuisine est relativement faible et compensée par son ouverture sur le séjour ;

Considérant que la mezzanine construite en infraction est supprimée, ce qui est bienvenu au vu de la qualité spatiale et patrimoniale de cet étage ;

Considérant que la circulation commune vers le duplex supérieur est privatisée à partir du palier menant au 2^{ème} étage, disposant de 1 chambre en façade avant au 3^{ème} étage et de son séjour au 2^{ème} étage, que le séjour déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'unique chambre présente une superficie insuffisante (12,86m²) en dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le local WC présente une dérogation importante à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme nuisant à son habitabilité ;

Considérant que les nombreuses et systématiques dérogations témoignent d'une densification excessive de l'immeuble induisant une mauvaise qualité d'habitabilité pour les logements ;

Considérant qu'une réduction du nombre d'unités à 2 logements en proposant un logement de plusieurs chambres, dans le respect du patrimoine de l'immeuble, pourrait être envisagée ;

Considérant qu'une terrasse pour le logement est prévue sur l'annexe du 2^{ème} étage, que son aménagement est conforme Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et présent un impact acceptable dès lors qu'elle s'accroche à un mur de clôture mitoyen de grande hauteur à droite et à distance de la propriété mitoyenne de gauche ;

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

Considérant que la façade a subi plusieurs modifications, que toutes les menuiseries ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable et sans respect des caractéristiques d'origine (division, absence de double cadre dans les parties fixes, profilés, absence d'allèges pleines pour les portes fenêtres,...), que ces interventions dénaturent l'aspect architectural du bien ;

Considérant qu'une chaudière centrale est prévue au sous-sol, que son conduit d'évacuation remonte dans une gaine jusqu'en toiture, dans le respect de l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant la remarque concernant le fait que les plans mis en ligne dans le cadre de l'enquête publique ne correspondent pas à ceux déposés dans le cadre de la demande est de la responsabilité du demandeur ;

Considérant que les plans ne font pas état de démolition de cheminées en toiture, qu'il y aurait lieu de clarifier la situation ;

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

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



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-278** : rehausser le volume, modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, modifier la destination du rez-de-chaussée de logement à bureau (profession libérale) / het verhogen van het volume, het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnenruimtelijke inrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume en de gevel, de bestemming van de begane grond van woning naar bureau met vrij beroep

Rue de Mérode 134

Demandeur / Aanvrager : Madame Caroline Reynaert
N° dossier : PU2025-278 / 13/AFD/2009860

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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 générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de 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 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.5 (hauteur de la façade avant)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : studio au rez-de-chaussée, 1 logement aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à rehausser le volume, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable 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 23/12/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment abrite 3 logements ;

Considérant que la destination du rez-de-chaussée reste inchangée, soit un espace indifférencié de type studio ;

Considérant que le projet propose de créer un logement 1 chambre au 1er étage et de fusionner les 2ème et 3ème étages pour en faire un duplex de 3 chambres ;

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, qu'un local vélos et poussettes est également prévu de plain-pied au rez-de-chaussée, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'un logement de 1 chambre disposant également d'un petit espace bureau est proposé au 1er étage, que ce dernier est conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée à partir du 2ème étage pour accéder au duplex ;

Considérant que les pièces de vies communes du duplex se situent au 2ème étage et les chambres au 3ème étage ;

Considérant que la chambre avant au 2ème étage présente une superficie éclairante insuffisante, que cette dernière est inhérente aux baies d'origine de la façade avant et relativement faible (11m² pour 13m² de superficie) ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la lucarne réalisée sur le versant côté rue Coenraets, que celle-ci, bien que dérogeant à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, semble très ancienne dès lors qu'elle apparaît déjà sur les vues aériennes de 1971, que son impact est acceptable dès lors qu'elle est peu perceptible depuis la rue au vu de la hauteur du bâtiment ;

Considérant qu'au 3ème étage se situent 2 chambres de taille généreuse et une salle de bain, que la hauteur sous plafond des chambres située sous les lucarnes déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle est inférieure aux 2,50m requis (2,10m), que ce déficit est toutefois très ponctuel et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des chambres ;

Considérant que l'annexe existante au rez-de-chaussée et disposant d'une façade côté rue Coenraets est rehaussée de 2 niveaux surmontés d'une toiture plate afin d'y aménager les salles de bain et un petit espace bureau pour les logements supérieurs ;

Considérant toutefois que la rehausse vient combler une dent creuse existante et ne bénéficiant d'aucune lumière et ne porte de la sorte pas atteinte aux propriétés voisines ;

Considérant que l'expression de la rehausse reproduit celle de la bâtisse existante en proposant un parement en briques rouges et des châssis aux divisions bipartites alignés en hauteur à ceux des étages existants ;

Considérant que le studio aménagé en situation de droit au rez-de-chaussée est uniquement orienté sur la rue et présente de la sorte peu de qualités et une mauvaise habitabilité dès lors que les baies sont susceptibles d'être obturées en permanence afin d'intimiser les pièces du logement ;

Considérant que la division des étages en deux logements induit une majorité de petits logements au sein de l'immeuble, ce qui ne répond pas à la volonté communale et régionale qui vise à favoriser une mixité au sein des immeubles et une majorité de logements pouvant accueillir des familles ;

Considérant en effet que la prolongation du logement de piètre qualité du rez-de-chaussée au 1er étage permettrait l'aménagement d'un logement de plusieurs chambres beaucoup plus qualitatif ;

Considérant que le logement du 1er étage pourrait également être acceptable moyennant le retour à un commerce ou à une autre destination bénéficiant d'une interaction avec l'espace public au rez-de-chaussée (équipement d'intérêt collectif, profession libérale, ...) ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir la présence de faux plafonds dans toutes les pièces à chaque niveau, qu'il y aurait lieu de réaliser des sondages afin de vérifier si des plafonds moulurés sont encore présents et de revoir les cloisonnements projetés le cas échéant afin de ne pas y porter atteinte ;

Considérant l'isolation de la façade avant par l'intérieur, qu'il y aurait lieu de s'assurer le cas échéant de la préservation des plafonds moulurés et de penser les raccords entre la façade et le plafond en ce sens ;



Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître qu'un plafond mouluré est encore présent dans la pièce avant du 2ème étage, qu'il y a lieu de le préserver et le maintenir apparent ;

Considérant que la demande prévoit d'isoler par l'extérieur la toiture à versants, que cette intervention, bien que dérogeant à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, n'altère pas le cadre bâti direct et permet d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble ;

Considérant que la pose de tuiles de terre cuite de teinte rouge est prévue pour la nouvelle couverture, que cette teinte est similaire aux teintes de tuiles des constructions voisines proches et ne soulève pas d'objection ;

Considérant qu'une citerne est encore en place, qu'il y aurait lieu de l'utiliser à des fins sanitaires afin de compenser sa densification de la parcelle ;

Considérant que la façade a subi une série de modifications qui dénaturent l'expression architecturale de l'immeuble (enduisage en bleu gris du rez-de-chaussée, remplacement des menuiseries sans respect des caractéristiques d'origine, absence de double cadre dans certaines parties fixes, PVC pour certains châssis, divisions tripartites des châssis de la travée de droite côté rue Coenraets, placement de caissons à volets) ;

Considérant sa grande visibilité depuis l'espace public, qu'il y a lieu de prévoir un strict retour aux caractéristiques des menuiseries et une teinte claire uniforme pour l'enduit du rez-de-chaussée de la façade (RAL à fournir) et de décaper les éléments en pierre bleue ;

Considérant que la façade semble avoir été dérochée, que l'architecte précise que c'est le cas depuis les années 70 et que cela n'a pas posé des problèmes d'infiltration ou d'humidité, que le maintien des briques apparentes est de la sorte acceptable ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la rehausse de la dent creuse sera réalisée à partir de briques de réemploi identiques à celles de la façade, ce qui est bienvenu ;

Considérant que la hauteur de la façade de l'annexe rehaussée déroge à l'article 5 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse la façade mitoyenne la plus haute, que cette dernière est toutefois située côté rue de Mérode et que la hauteur de l'annexe n'impacte de la sorte pas la composition de l'ensemble, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356), que la rénovation de/création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant des ventilations sont placées en façade avant au niveau du soubassement en dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette situation ne peut être tolérée ;

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 13/05/2026 ;

Considérant que la présente demande vise à rehausser le volume, modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, modifier la destination du rez-de-chaussée de logement à bureau (profession libérale) et plus précisément :

- Modifier la destination du rez-de-chaussée de logement à bureau pour profession libérale ;
- Aménager un logement 1 chambre au 1^{er} étage ;
- Aménager un logement duplex 3 chambres aux 2^{ème} étage et combles ;
- Isoler la toiture à versants ;
- Construire une lucarne sur le versant côté rue Coenraets (régularisation) ;
- Comblir la dent creuse côté rue Coenraets de 2 niveaux ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager des escaliers vers les combles ;
- Modifier la façade ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026, 1 réaction a été introduite portant sur :

- Le fait que les plans indiquent que le projet repose sur la rehausse du mur mitoyen existant vers le N°30 mais que celui-ci constitue le pignon d'un bâtiment couvert par une toiture en pente ;



- Le fait que les documents soumis à l'enquête publique ne permettent pas de vérifier avec certitude que l'ensemble des ouvrages projetés est intégralement implanté sur la parcelle du 134 rue de Mérode et qu'aucun empiètement sur la propriété voisine n'est prévu, qu'ils ne permettent pas davantage d'apprécier les conséquences de cette rehausse sur le mur existant ni les modalités techniques envisagées pour sa réalisation et ne représentent pas la souche de cheminée existante, ce qui ne permet pas d'évaluer les éventuels conflits ou adaptations que sa présence pourrait imposer ;

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

Considérant que le projet modifié répond à la plupart des remarques de la commission de concertation précédente et propose de la sorte plusieurs améliorations ;

Considérant que le projet propose de modifier la destination du rez-de-chaussée, passant d'un espace indifférencié de type studio à un espace pouvant accueillir une profession libérale ;

Considérant que ce changement est bénéfique et plus adapté à la configuration des lieux dès lors que le logement était uniquement orienté sur la rue et présentait de la sorte une mauvaise habitabilité (baies susceptibles d'être obturées en permanence) ;

Considérant toutefois la prescription 0.12. 3° du Plan Régional d'Affectation du Sol permettant l'installation d'une profession libérale dans un immeuble à appartements pour autant que la superficie de plancher affectée à cette activité soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et située par priorité au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bureau projeté totalise 58,90m² et dépasse dès lors la surface de 46,95m² autorisée, que le déplacement des sanitaires au sous-sol ou dans l'espace bureau sous la forme d'une boîte dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond permettrait à la fois de respecter les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol et d'agrandir le local vélos ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il s'agira plutôt d'un cabinet médical et donc d'un équipement d'intérêt collectif, qu'une superficie supérieure est dès lors autorisable par les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol mais qu'il y aurait lieu d'adapter l'appellation des locaux en conséquence ;

Considérant que l'accès au bureau se fait via le hall d'entrée commun, qu'il y aurait lieu de placer une porte vers l'accès aux logements afin de bien séparer les deux flux ;

Considérant que le projet propose toujours de créer un logement de 1 chambre au 1^{er} étage et de fusionner les 2^{ème} et 3^{ème} étages pour en faire un duplex de 3 chambres, conduisant le nombre de logements au sein de l'immeuble à 2 (suppression du studio au rez-de-chaussée) ;

Considérant que la division des étages en deux logements est acceptable au vu de la configuration du bien, et répond à la volonté communale et régionale qui vise à favoriser une mixité de typologies de logements au sein des immeubles ;

Considérant que les aménagements des 2 logements sont inchangés et soulèvent les mêmes remarques que la commission de concertation précédente ;

Considérant que les locaux de rangement privatifs et l'accès aux compteurs au sous-sol ainsi que le local vélos et poussettes prévu de plain-pied au rez-de-chaussée sont maintenus, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les sondages des faux-plafonds ont laissé apparaître des plafonds moulurés au rez-de-chaussée et dans la pièce à l'angle au 1^{er} étage, qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que le plafond du 2^e étage au niveau de la chambre ne présente pas de moulures remarquables et que les cloisonnements projetés sont de la sorte acceptables ;

Considérant que l'isolation de la façade avant par l'intérieur a été supprimée, permettant la préservation des plafonds moulurés encore présents ;

Considérant qu'une citerne est encore en place, que son utilisation n'est pas précisée, qu'il y aurait lieu de s'assurer de la réhabiliter et d'utiliser les eaux pluviales récupérées à des fins sanitaires afin de compenser la densification de la parcelle ;

Considérant que les menuiseries des étages sont maintenues, que celles-ci ne sont pas conformes aux caractéristiques d'origine en ce que les châssis de la travée de droite côté rue Coenraets ne présentent pas une division tripartite, que la baie est toutefois d'une largeur presque identique que celle de la travée de gauche et rend la division bipartite acceptable ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer les menuiseries du rez-de-chaussée à nouveau sans reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine et un enduit de parement de teinte gris foncé (RAL 7032) ;



Considérant la grande visibilité de la façade depuis l'espace public, qu'il y a lieu de reproduire les caractéristiques des menuiseries d'origine (double cadre des parties fixes, suppression des divisions des 2 vitrines, épaisseurs des profilés et traverses, profilés moulurés, etc) et une teinte claire uniforme pour l'enduit du rez-de-chaussée ;

Considérant que le conduit d'évacuation du voisin mitoyen de droite sera maintenu lors de la réhausse de façade ;

Considérant que la hauteur de la façade de l'annexe rehaussée est inchangée en dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que son impact sur le voisinage direct reste limité rendant la dérogation acceptable ;

Considérant qu'il serait opportun de prévoir une toiture végétalisée extensive ou un revêtement de teinte claire pour la toiture de la nouvelle annexe ;

Considérant que les ventilations placées en façade avant au niveau du soubassement ont été supprimées et les soupiraux réouverts afin de se conformer à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les caissons extérieurs des volets roulants ont également été supprimés des façades avant du rez-de-chaussée et les éléments en pierre bleue décapés ;

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

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

- **Soit limiter la superficie de bureaux au rez-de-chaussée à 15% de la superficie totale hors sol de l'immeuble, déplacer les sanitaires en conséquence et agrandir le local vélos, soit prévoir un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) au rez-de-chaussée et adapter l'appellation des plans en conséquence ;**
- **Prévoir une teinte claire (blanc/blanc cassé) pour l'enduit du parement du rez-de-chaussée ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries en façade avant (double cadre dans parties fixes, teinte et matériau, suppression des divisions des 2 vitrines, épaisseurs des profilés et traverses,...)**
- **Réhabiliter la citerne existante ou en prévoir une nouvelle conforme à l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, et l'utiliser à des fins sanitaires ;**
- **Prévoir un revêtement de teinte claire ou une toiture végétalisée extensive pour la toiture de la nouvelle annexe ;**
- **Prévoir un cloisonnement dans le hall d'entrée commun afin de limiter l'accès aux étages par la patientèle de la profession libérale ;**
- **Préserver et maintenir apparents les plafonds moulurés du rez-de-chaussée et de la pièce à l'angle du 1^{er} étage ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

Les dérogations à l'article 5 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 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-232** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager des terrasses et ajouter une lucarne / het wijzigen van de inrichting en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de inrichting van terrassen en een dakkapel toevoegen

Rue Defacqz 101

Demandeur / Aanvrager : JOCAVI

N° dossier : PU2024-232 / 13/AFD/1965249

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026, 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 lisière 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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

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

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

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

dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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 et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager des terrasses et ajouter une lucarne ;

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

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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



Considérant qu'en situation existante de fait, 3 logements ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable ;

Considérant qu'au vu des superficies dont dispose l'immeuble, la division en 2 logements est envisageable, que le projet prévoit une certaine diversité dans les typologies des logements projetés et propose un logement de 2 chambres et un logement de 3 chambres permettant de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

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

Considérant que les 2 logements disposent chacun d'espaces extérieurs qualitatifs (terrasse et jardin) ;

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

Considérant que la création de ce duplex nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier colimaçon a été placé dans la pièce centrale du hall d'entrée pour distribuer les chambres à l'étage ;

Considérant que la création de la trémie d'escalier a porté atteinte au plafond mouluré d'origine présentant une valeur patrimoniale non négligeable, que cette intervention n'est pas acceptable et qu'il y aurait lieu de reconstituer la partie de moulures démolie et de déplacer l'escalier de manière à ne pas y porter atteinte ;

Considérant que les cloisonnements projetés dans la pièce centrale et la pièce avant du 1er étage nuisent aux qualités spatiales de ces dernières, qu'il y aurait lieu de supprimer la cloison de l'escalier et du hall d'entrée de la chambre et de prévoir la salle de douche sous la forme d'une boîte dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond ;

Considérant que toutes les pièces de vie du logement répondent aux normes d'habitabilité régies par le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les transformations de la façade arrière sont liées à l'ouverture de baies supplémentaires permettant d'améliorer l'habitabilité des logements ;

Considérant que la construction d'un petit volume vitré au rez-de-chaussée est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celui-ci vient s'aligner à la profondeur du profil mitoyen de droite et n'en nécessite pas de modification, que ce volume permet un apport en lumière généreux au sein du séjour ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour le deuxième logement au niveau du palier du 1er étage, que les chambres se situent au 2ème étage et les pièces de séjour au 3ème étage ;

Considérant que la chambre 2 présente une dérogation à l'article 10 (surface éclairante), que la dérogation est toutefois faible et inhérente à la configuration des baies d'origine, que celle-ci est compensée par une surface et une hauteur sous plafond généreuse ;

Considérant que la chambre 1 située à l'arrière présente également une dérogation audit article, que ce déficit est relativement faible et compensé par les qualités spatiales précitées et par la présence d'une large baie vitrée en façade arrière ;

Considérant toutefois que les cloisonnements de la pièce avant se font à nouveau au détriment de ses qualités spatiales et de ses décors intérieurs, que l'aménagement d'une seule chambre serait plus respectueux de la configuration d'origine de l'immeuble ;

Considérant qu'une lucarne a été construite en versant arrière de la toiture afin d'offrir un dégagement visuel au séjour, que celle-ci présente une volumétrie relativement limitée et conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que le séjour présente également une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est relativement important et que l'ajout de fenêtres de toiture permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que la toiture de l'annexe de gauche a été rehaussée afin de pouvoir y aménager une terrasse généreuse se développant sur 2 niveaux, que son aménagement a induit une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;



Considérant toutefois que la rehausse de l'acrotère de la terrasse en partie gauche n'a pas occasionné de rehausse du mur mitoyen puisque que ce dernier est le plus haut, que cette configuration permet de limiter l'impact de la terrasse sur ladite propriété ;

Considérant que la terrasse de droite nécessite une rehausse du mur mitoyen afin de limiter les vues préjudiciables, que la rehausse déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et enclaverait le bien voisin, qu'il serait préférable prévoir une zone de retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite au-delà du corps de cheminée et de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

Considérant également que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait de la terrasse permettrait d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle et ses qualités végétales et esthétiques ;

Considérant que la façade avant est inchangée, que les menuiseries respectent les caractéristiques d'origine excepté la teinte, que les ferronneries du balcon sont conservées de même que les éléments en pierre bleue et les différents éléments composant la modénature (corniche, moulures d'encadrements, trous de boulin, bandeaux, etc.) ;

Considérant que les châssis sont en bois de teinte bleu roi, que cette teinte tranche démesurément avec l'architecture néoclassique de l'immeuble et qu'il y aurait lieu d'y retrouver une teinte blanche ;

Considérant que l'arbre renseigné en plan devra être planté en concertation avec le Service Espaces verts de la commune afin de choisir une espèce et une grandeur adéquate ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que l'installation d'une citerne d'eau de pluie avec récupération des eaux de pluies serait dès lors la bienvenue pour alimenter les sanitaires et le jardin ;

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

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

- Diminuer l'emprise de la terrasse 1 en prévoyant un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite au-delà du corps de cheminée, matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble de la zone de retrait ;*
- Maintenir apparents et conserver les éléments de décors intérieurs (plafonds moulurés, menuiseries intérieures, ...) à tous les niveaux ;*
- Se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le séjour au 3ème étage ;*
- Reconstituer la partie de moulures démolie dans la pièce centrale du rez-de-chaussée et déplacer l'escalier de manière à ne pas y porter atteinte ;*
- Supprimer les cloisonnements projetés dans la pièce avant et la pièce centrale du 1er étage et prévoir la salle de douche sous la forme d'une boîte dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond ;*
- Supprimer les cloisonnements projetés dans la pièce avant du 2e étage ;*
- Planter l'arbre représenté en plans de la situation projetée et faire valider l'espèce choisie par le Service Espaces verts de la commune ;*
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;*

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 11/03/2026 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 diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager des terrasses et ajouter une lucarne et plus précisément :

- Diviser une maison unifamiliale en 2 logements :
 - o Aménager un logement 2 chambres aux rez-de-chaussée et 1er étage ;



- Aménager un logement 3 chambres aux 2ème, 3ème et 4ème étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager un escalier du rez-de-chaussée vers le 1er étage (régularisation) ;
- Aménager un escalier du 3ème étage vers le 4ème étage (régularisation) ;
- Agrandir la véranda au rez-de-chaussée (régularisation) ;
- Rehausser le volume de l'annexe arrière (régularisation) ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière (régularisation) ;
- Aménager des terrasses au 3ème étage (régularisation) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17/06/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet modifié répond en partie aux remarques de la commission de concertation précédente ;

Considérant que la division en 2 logements est maintenue (un logement 2 chambres et un logements 3 chambres), assurant une certaine diversité dans les typologies des logements projetés ;

Considérant que la création du duplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage nécessitait le placement d'une circulation interne, qu'un escalier colimaçon a été placé dans la pièce centrale pour distribuer les chambres à l'étage ;

Considérant que la création de la trémie d'escalier a porté atteinte au plafond mouluré d'origine présentant une valeur patrimoniale, et également à la spatialité de cette pièce, que cette intervention n'est pas acceptable ;

Considérant que le déplacement de l'escalier colimaçon au centre de manière à ne pas y porter atteinte réduirait fortement l'espace de passage et rendrait la pièce centrale inutilisable ;

Considérant qu'une révision de la configuration de l'escalier sous la forme d'un escalier droit contre la cloison de la cage d'escalier en reconstituant la moulure au-delà de l'escalier et à l'endroit de l'ancien escalier colimaçon permettrait de retrouver la lecture de la pièce, bien que supprimant une partie de la moulure d'origine ;

Considérant par ailleurs que les cloisonnements projetés dans la pièce centrale et la pièce avant du 1^{er} étage ont été modifiés afin de pas aller jusqu'au plafond permettant de maintenir les plafonds moulurés, qu'il en va de même pour la salle de douche, prévue sous la forme d'une boîte, ce qui est bienvenu ;

Considérant que le second logement prend toujours place aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, que la dérogation à l'article 10 (surface éclairante) du séjour a été supprimée en prévoyant l'ajout d'une fenêtre de toiture permettant de s'y conformer ;

Considérant que l'aménagement de deux chambres en partie avant est également maintenu, qu'un reportage photo précis des plafonds a cependant été fourni à l'appui des plans modifiés, que le plafond à cet étage ne présente pas de moulures remarquables et les cloisonnements projetés sont de la sorte acceptables dès lors qu'ils permettent la création d'un logement de 3 chambres de qualité ;

Considérant que la construction de la lucarne en versant arrière de la toiture, la rehausse de la toiture de l'annexe de gauche et l'aménagement de terrasses sur les annexes arrière soulèvent les mêmes remarques que la commission de concertation précédente ;

Considérant que dans la précédente version, la terrasse de droite nécessitait une rehausse du mur mitoyen afin de limiter les vues préjudiciables en dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la présente version prévoit une zone de retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite au-delà du corps de cheminée dont l'emprise est matérialisée par la pose d'un garde-corps, que la zone de retrait de la terrasse a été végétalisée de manière extensive ;

Considérant que les remarques concernant la façade avant sont toujours d'application, que la teinte bleu roi pour les menuiseries crée un contraste excessif avec l'architecture néoclassique de l'immeuble, qu'il serait préférable d'opter pour une teinte blanc/blanc cassé ;

Considérant que l'arbre renseigné en plan devra être planté en concertation avec le Service Espaces verts de la commune afin de choisir une espèce et une grandeur adéquate ;

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 :

- Revoir la configuration de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sous la forme d'un escalier droit contre la cloison de la cage d'escalier en reconstituant la moulure au-delà de l'escalier et à l'endroit de l'ancien escalier colimaçon ;
- Prévoir les cloisonnements des pièces avant et centrale au 1^{er} étage sous la forme de « boîtes » dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond ;
- Maintenir apparents et conserver les autres éléments de décors intérieurs (plafonds moulurés, menuiseries intérieures, ...) du rez-de-chaussée au 1^{er} étage ;
- Matérialiser l'emprise de la terrasse du 3^e étage par la pose d'un garde-corps et végétaliser de manière extensive la zone de retrait ;
- Prévoir une teinte blanc/blanc cassé pour les menuiseries et fournir la référence du RAL exact ;
- Planter l'arbre représenté en plans de la situation projetée et faire valider l'espèce choisie par le Service Espaces verts de la commune ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-69** : modifier la répartition des logements, le volume, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, aménager une terrasse sur toiture plate et rehausser des murs mitoyens / Het wijzigen van de inrichting der woningen, het volume, de gevel, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het aanleggen van een terras op een plat dak en het verhogen van de scheidsmuren

Avenue des Villas 35

Demandeur / Aanvrager : Madame Mariana TOUTZIARAKIS

N° dossier : PU2026-69 / 13/AFD/2027364

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2026 au 29/06/2026, 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 : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

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

art.4 (hauteur sous plafond)

art. 8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 22 du RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville" (lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : un logement par étage du rez-de-chaussée au deuxième étage (salle de bain à l'entresol liée au logement du rez-de-chaussée), grenier sous les combles et caves au sous-sol ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements, le volume, la façade, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, aménager une terrasse sur toiture plate et rehausser des murs mitoyens et plus précisément :

- étendre le logement inférieur à la majorité du rez-de-jardin et le logement supérieur aux combles ;
- construire une lucarne en versant arrière ;



- modifier les menuiseries en façade avant ;
- créer un nouvel escalier ;
- ouvrir une baie dans un mur porteur ;
- aménager une terrasse sur toiture plate accessible depuis les combles ;
- rehausser les murs mitoyens au n°33 ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2026 au 29/06/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 9 juin 2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les aménagements projetés permettent de transformer le logement supérieur et le logement inférieur en duplex pouvant accueillir des familles avec enfants, ce qui rencontre la volonté communale et régionale de garantir une majorité de logements familiaux au sein des immeubles résidentiels saint-gillois ;

Considérant qu'afin d'étendre le logement inférieur au rez-de-jardin, la volée de l'escalier commune qui y mène est privatisée, que les pièces avant de cet étage (un local ventilé pour les compteurs et un local commun) sont toutefois accessibles depuis le hall d'entrée, via l'escalier latéral ;

Considérant que le local commun est assez grand pour y entreposer les vélos des habitants (outre leurs éventuelles poubelles et poussettes) tout en réservant un passage dégagé en permanence vers le local des compteurs, ce qui devrait permettre de satisfaire les conditions reprises dans l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente demandant de ne pas entreposer de vélos dans le hall commun ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer des plans la mention « vélos » placée au rez-de-chaussée, à côté de l'escalier commun ;

Considérant que le rez-de-chaussée est suffisamment surélevé pour y aménager une chambre dans la pièce avant sans porter atteinte à son intimité, que l'allège en pierre bleue contribue également à préserver la pièce des vues préjudiciables depuis le trottoir ;

Considérant que l'aménagement de la chambre principale dans cette pièce avant ne porte pas atteinte à ses remarquables décors intérieurs (cheminée, moulures et fresque au plafond, portes pleines également moulurées) ;

Considérant qu'il est prévu de démolir le mur séparant les deux pièces arrière sans porter atteinte à la toile allégorique ou aux vitraux situés au haut des baies existantes ni aux moulures également remarquables, que cet agrandissement contribuera à améliorer l'éclairage naturel jusqu'au salon central et à aménager un vaste espace de cuisine / salle-à-manger et est donc acceptable ;

Considérant que la chambre secondaire située à l'arrière au rez-de-jardin déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et acceptable au vu de la superficie de plancher de la pièce (12,6m²) et de sa hauteur sous plafond (2,65m), toutes deux généreuses pour une chambre secondaire ;

Considérant que le deuxième WC déroge à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'il ne présente pas une largeur d'au moins 80cm ni une profondeur d'au moins 120cm, que s'il n'est pas possible d'augmenter sa largeur, une profondeur nette d'au moins 120cm semble aisément réalisable ;

Considérant que l'accès à la salle de bain du logement ne peut se faire qu'en passant par la chambre du sous-sol, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de prévoir un accès direct à la salle de bain pour la chambre du rez-de-chaussée ;

Considérant que les logements disposent d'un rangement privatif à l'entresol, que le logement inférieur dispose d'une buanderie, d'un grand dressing et de la remise de jardin en guise de locaux de rangements et que le logement supérieur, bénéficiant d'un plus petit rangement à l'entresol, bénéficie d'un grand dressing et peut aisément aménager davantage de rangement sous les combles ;

Considérant que le logement du premier étage n'est plus conforme à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme dès lors que la cuisine déplacée en pièce avant présente une surface de plancher nette inférieure à 8m² (déficit de 1,5m²) et le séjour une surface inférieure à 28m² ;

Considérant que bien que l'agencement de la chambre à proximité de la salle de bain et en façade arrière pour plus de tranquillité soit compréhensible, la dérogation induite est importante et la superficie de la chambre importante par rapport à celle du séjour ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de soit supprimer les cloisons entre les pièces avant du 1^{er} étage afin de retrouver un espace de séjour se rapprochant des 28m² requis par l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, soit prévoir un séjour/chambre sous la forme d'un espace indifférencié ;



Considérant que les dernières volées de l'escalier commun sont démolies pour aménager un escalier plus compact et un deuxième WC pour le logement supérieur ;

Considérant que cet aménagement est justifié par la nécessité de créer un exutoire de fumée au sommet de la cage d'escalier répondant aux exigences du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que le WC déroge à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'il ne présente pas une largeur d'au moins 80cm, que le logement dispose toutefois d'un autre WC conforme ;

Considérant que le séjour du 2^e étage aux articles 3 (normes minimales de superficie) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que si la dérogation pour l'éclairage est due à la configuration d'origine des pièces et des baies, la suppression de la porte vers le dressing permettrait d'ouvrir le séjour sur un espace plus polyvalent comblant le déficit en superficie ;

Considérant que l'accès à la salle de bain pour la chambre 2 ne peut à nouveau se faire qu'en passant par la chambre 1, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux, qu'au vu de la superficie de la chambre 2 une salle d'eau pourrait y être aménagée ;

Considérant, concernant les aménagements de la terrasse du troisième étage, la situation légale du n°33 de l'avenue pour lequel un permis d'urbanisme (PU2018-9) visant à modifier le nombre et la répartition des logements avec rehausse mitoyenne pour l'aménagement d'une terrasse (également au troisième étage) respectant l'emprise de la terrasse telle qu'autorisée en son temps par le PU2007-189 mais prolongeant la rehausse du mur mitoyen au-delà de cette emprise jusqu'au bout de la toiture plate, a été octroyé à condition de limiter la rehausse de mitoyen à la rehausse prévue par le PU2007-89, que cette décision a été notifiée le 11 juin 2019 ;

Considérant que les travaux n'ont pas été réalisés conformément aux plans et imposition du PU2018-9, qu'en particulier la rehausse du mur mitoyen n'a pas été réalisée et que l'emprise de la terrasse dépasse en profondeur celle autorisée par ledit permis ;

Considérant que les aménagements proposés dans le cadre de la présente demande pour la terrasse du troisième étage du n°35 (rehausse du mur mitoyen entre les n°33 et 35 de 1,90m par rapport au niveau de sol fini de la terrasse du n°35 et ne dépassant pas la profondeur autorisée pour la terrasse du n°33 par les permis PU2007-189 et PU2018-9) n'engendrent pas de vues préjudiciables sur le voisinage, qu'un retrait de 140cm, matérialisé par la pose d'un garde-corps et d'une zone de toiture verte, permet d'en éviter l'effet « promontoire » ;

Considérant en outre que la terrasse améliore l'habitabilité du nouveau logement familial supérieur en lui offrant un espace de séjour extérieur, qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que la rehausse de l'acrotère le long de la zone de toiture verte est acceptable au vu du peu d'incidence qu'elle a sur les parcelles voisines ;

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière induit une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle n'offre pas une hauteur libre sous plafond de 2,50m dans la chambre 2 de manière à ne pas déroger à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et à s'appuyer sur une des pannes ;

Considérant que la dérogation est faible (déficit de 10cm) et compensée par les hauteurs généreuses sous les combles, ce qui la rend acceptable ;

Considérant que le reportage photo intérieur permet de visualiser la présence de décors intérieurs remarquables (plafonds moulurés et décors muraux du hall d'entrée et des 3 pièces en enfilade, plafond mouluré de la pièce avant au 1^{er} étage, manteaux des cheminées en marbre), qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que la nouvelle fenêtre en versant avant déroge à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" puisqu'elle n'est pas axée sur les baies des étages inférieurs, qu'elle est toutefois alignée à une fenêtre de toiture régulière, ce qui s'harmonise de manière satisfaisante à la situation de droit et rend la dérogation acceptable ;

Considérant que la modification des châssis de droit par des châssis en bois de teinte blanche ne présentant pas de doubles cadres aux impostes est regrettable pour cet immeuble remarquable situé dans la zone du "Quartier de l'Hôtel de Ville" et en zone d'intérêt culturel, historique ou d'embellissement et induit des dérogations aux articles 15 et 19 du RCUZ "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant qu'il y a lieu de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;

Considérant que les plans d'origine font apparaître la présence d'une citerne de récupération des eaux pluviales, que le projet ne prévoit pas sa réhabilitation, que sa suppression est regrettable ;



Considérant dès lors qu'il y a lieu de soit la réhabiliter, soit d'en prévoir une nouvelle conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

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

- supprimer des plans la mention « vélos » placée au rez-de-chaussée, à côté de l'escalier commun ;
- garantir une profondeur nette d'au moins 120cm pour le WC du rez-de-jardin situé à côté de l'escalier ;
- soit supprimer les cloisons entre les pièces avant du 1^{er} étage afin de retrouver un espace de séjour se rapprochant des 28m² requis par l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, soit prévoir un séjour/chambre sous la forme d'un espace indifférencié ;
- prévoir un accès direct à une salle de bain pour la chambre 2 du logement supérieur et pour la chambre 2 du logement inférieur ;
- supprimer dressing au 2^e étage afin d'y agrandir le séjour ;
- reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine pour l'ensemble des châssis de la façade avant (profilés moulurés, doubles cadres des parties fixes,...) ;
- préserver et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décors intérieurs (plafonds moulurés et décors muraux du hall d'entrée et des 3 pièces en enfilade, plafond mouluré de la pièce avant au 1^{er} étage, manteaux des cheminées en marbre, peinture murale entre les deux pièces arrière du rez-de-chaussée) ;
- soit réhabiliter la citerne de récupération des eaux pluviales existante, soit en prévoir une nouvelle conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;
- modifier l'appellation du local avant au sous-sol en local vélos/poussettes ;

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

Les dérogations aux articles 4 du Titre I et 3, 4, 8 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-88** : étendre le logement du 4^{ème} étage dans les combles, modifier 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, van het volume en van de gevel

Chaussée de Forest 144

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Rachid Nejar

N° dossier : PU2026-88 / 13/AFD/2030817

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2026 au 29/06/2026, 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 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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur)

Article 6 (hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 3 (superficie de plancher)

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 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 : caves au sous-sol, 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage, mansardes et grenier sous combles, soit un **immeuble de 5 logements** ;

Considérant que la demande vise à étendre le logement du 4^{ème} étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Aménager un appartement 2 chambres aux 4^e et 5^e étages ;
- Démolir toutes les cheminées ;
- Modifier les cloisonnements intérieurs à tous les étages ;
- Reconstruire les planchers de l'annexe à niveau ;
- Aménager un escalier entre les chambres du 5^e étage et le grenier ;
- Démolir la lucarne en versant avant de la toiture (régularisation) ;
- Couvrir la cour (régularisation) ;
- Isoler la façade postérieure et les pignons par l'extérieur ;
- Fermer les terrasses arrière ;
- Modifier le châssis du soupirail ;
- Modifier les baies des 3^{ème} et 4^{ème} étages (régularisation) ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2026 au 29/06/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/06/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'immeuble est situé sur une parcelle de faibles dimensions et proche d'un angle d'îlot, qu'il est composé en situation de droit de nombreux petits logements ;

Considérant que l'extension du logement du 4^{ème} étage dans les combles permet l'aménagement d'un logement de 2 chambres, ce qui améliore la mixité des typologies des logements au sein de l'immeuble et est bienvenu ;

Considérant qu'il est prévu de réaménager le sous-sol avec un grand local pour vélos côté rue accessible depuis la porte d'entrée latérale du hall d'entrée ainsi qu'une cave privative par logement, un local d'entretien et un local compteurs accessibles depuis l'escalier principal, que cet aménagement rencontre le bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement de locaux de stockage à l'arrière du sous-sol nécessite de couvrir la cour basse et génère de ce fait une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais qu'au vu de son enclavement important et de son accès uniquement possible depuis les caves, la couverture de la cour est acceptable ;

Considérant que le rez-de-chaussée est composé en situation de droit d'un logement composé de deux petites pièces en enfilade, que le décroissement permet l'aménagement d'un grand studio traversant, que celui-ci reste insuffisamment éclairé et présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que cela est dû à la composition d'origine des façades ;

Considérant que les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages présentent des aménagements identiques, à savoir un séjour donnant sur la rue et une chambre sur cour, que l'ensemble de ces pièces présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que cela est également dû à la composition d'origine des façades et que le confort de chacun des logements est amélioré par l'agrandissement des séjours ;

Considérant que la largeur des nouvelles portes d'entrée des logements du 1^{er} au 3^{ème} étage est limitée à 0.73m, que cette largeur est peu confortable et qu'il conviendra de prévoir des portes d'une largeur minimale de 0.80m ;

Considérant que les séjours du 1^{er}, 2^e et 3^e étages sont agrandis en déplaçant la cloison centrale, ce qui est bienvenu, qu'il y aurait cependant lieu de maintenir une colonne ou une tête de mur du côté gauche afin de s'assurer de la bonne stabilité de l'immeuble ;

Considérant que la superficie de plancher du séjour du 1^{er} étage est très légèrement inférieure à 28m², en dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cela est dû à l'épaisseur du mur de façade plus importante qu'aux étages supérieurs et ne nuit pas à l'habitabilité du logement ;

Considérant que le 4^{ème} étage est aménagé en un séjour-cuisine traversant de plus de 40m² pour le duplex, que cette pièce présente là encore une dérogation à l'éclairage naturel, que cela est compensé par la situation de ce logement en hauteur bénéficiant de plus de luminosité et par une hauteur sous plafond généreuse de 3,04m ;

Considérant que les mansardes au 5^{ème} étage sont transformées en deux chambres de taille généreuse avec deux salles d'eau, que la chambre côté cour présente une dérogation à l'éclairage naturel, qu'il convient de modifier la fenêtre de toiture ou d'en ajouter une supplémentaire pour se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager une salle de jeux sous le faîtage, que cette pièce présente une hauteur sous plafond maximale de 2.50m et induit de ce fait une importante dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la faible habitabilité de cet espace doit le réserver à du stockage ;

Considérant accessoirement que le nouvel escalier reste plus pratique que l'échelle escamotable figurant sur le plan de 1927 ;

Considérant que la démolition des cheminées contribue à la bonne habitabilité des logements dès lors que les pièces de jour s'en voient agrandie, que les photographies intérieures ne font pas état de décors encore présents et que les démolitions et les modifications des cloisonnements ne portent pas atteinte au petit patrimoine de l'immeuble ;

Considérant que les toilettes des logements sont actuellement accessibles par des terrasses situées aux entresols, que cette disposition n'offre plus le confort nécessaire et que le projet propose fermer les terrasses, de reconstruire les planchers de l'annexe au niveau des logements et de créer une baie afin d'offrir un accès aux sanitaires directement depuis les chambres à chaque étage ;

Considérant dès lors que bien que la fermeture des terrasses engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, cette intervention est souhaitable et permet d'améliorer sensiblement le confort des logements ;



Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant qu'une photographie d'archives de 1980 fait état de deux lucarnes en toiture, qu'une seule avait été autorisée en 1927, et que les deux ont été démolies entre 1996 et 2004, que leur démolition ne soulève pas d'objection ;

Considérant qu'au vu des dimensions très réduites de la parcelle l'isolation de la façade postérieure et de l'annexe déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cela contribue toutefois au confort des logements, qu'au vu de leur position élevée sur les trois façades de la bâtisse, il convient de prévoir un enduit blanc pour l'ensemble des revêtements sur isolant afin d'augmenter l'albédo des façades ;

Considérant également qu'il y aura lieu de veiller au détail de raccord entre l'isolation des mitoyens et les façades avant ;

Considérant que les baies de la travée de gauche des 3^{ème} et 4^{ème} étage figurent au permis d'urbanisme octroyé le 20/09/1927 comme simples fenêtres tripartites, qu'il s'agit en situation de fait de deux balconnets, que cette modification semble toutefois avoir été réalisée dès la construction de l'immeuble ;

Considérant que les châssis actuellement en place, à l'exception de celui du rez-de-chaussée, diffèrent fortement de la situation de droit, que la matérialité et les proportions ont été modifiées et que les parties fixes ne présentent pas de double-cadre, qu'il est prévu d'installer des châssis en bois blanc conformes à l'origine et que cela permet une revalorisation bienvenue de la façade ;

Considérant toutefois qu'il n'est pas prévu de remplacer le châssis du sous-sol, que cela appauvrit l'aspect architectural du bien et qu'il convient de le remplacer avec les mêmes caractéristiques que les modèles des étages ;

Considérant que les conduits d'évacuations des chaudières des étages sont conformes à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'aucune information n'est cependant fournie pour la chaudière du rez-de-chaussée ;

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

- Ne pas aménager d'espace habitable sous le faîtage et y prévoir un local accessoire ;
- Se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre en façade postérieure au 5^e étage ;
- Maintenir des têtes de mur ou une colonne pour une reprise de charge hors murs mitoyens pour le mur central supprimé à chaque étage ;
- Se conformer strictement aux caractéristiques d'origine pour l'ensemble des menuiseries de la façade (matérialité, proportions, divisions, doubles-cadres en parties fixes et allèges pleines moulurées pour les portes-fenêtres des balcons) ;
- Prévoir des portes d'entrée pour les appartements d'une largeur minimale de 0.80m ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière de l'appartement du rez-de-chaussée et pour son conduit d'évacuation ;
- Prévoir un enduit blanc pour le revêtement de l'isolation des façades arrière et soigner le détail de finitions avec les façades avant ;
- Prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour les toitures plates de l'immeuble ;

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