



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 14 juillet 2026
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 14 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 Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchêne

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : M. Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : /

**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 PU2026-106 : modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et régulariser des conduits d'évacuation de chaudières (192) / het wijzigen van het aantal van de woningen en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het regulariseren van niet conforme keteluitlaten (192) : Rue de Lombardie 15 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : CREDENCE TRUST
Point 2. 09:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-76 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, couvrir la cour, aménager une terrasse et construire une cheminée / het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel, het aanleggen van een terras en het bouwen van een schoorsteen : Rue de la Croix de Pierre 17 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jan Bryla
Point 3. 10:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-99 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et le relief du terrain / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van het reliëf van het terrein : Rue Dethy 70A <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Sophie Helaine
Point 4. 10:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-86 : modifier les aménagements intérieurs, créer une lucarne et combler la cour basse / het wijzigen van de binneninrichtingen, het creëren van een dakkapel en het opvullen van de lage koer : Rue de l'Aqueduc 31 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jean Dehay
Point 5. 11:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-95 : isoler le versant arrière de la toiture, isoler la façade arrière et la recouvrir d'un enduit / het isoleren van het achterdakvlak en het isoleren en bepleisteren van de achtergevel : Chaussée de Waterloo 262 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Freddy Verhoeven



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 **PU2026-106** : modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et régulariser des conduits d'évacuation de chaudières / het wijzigen van het aantal van de woningen en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het regulariseren van niet conforme keteluitlaten

Rue de Lombardie 15

Demandeur / Aanvrager : CREDENCE TRUST

N° dossier : PU2026-106 / 13/AFD/2033976

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 : immeuble moderniste situé rue Antoine Bréart 47

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses

art.37 (gîtage)

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection de l'immeuble moderniste situé 47 rue Antoine Bréart ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de rapport : caves et logement au sous-sol et 1 logement par étage, soit 3 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-72) portant sur la modification de la répartition des logements, des façades et du volume, l'aménagement d'une terrasse et d'un escalier extérieur et la réalisation de travaux structurels, que ce permis a été notifié en date du 27/10/2023 ;

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 : la non-réalisation du nouvel accès donnant accès à la terrasse via la chambre 2 au sous-sol engendrant une diminution de la surface éclairante de cette pièce entraînant une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et la réalisation de travaux structurels entre la chambre 2 et le local citerne au sous-sol conduisant à une augmentation de la surface habitable de la chambre ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et régulariser des conduits d'évacuation de chaudières et plus précisément :

- Modifier la répartition des logements :
 - o Déplacer la porte d'entrée du 3^{ème} logement au palier supérieur du 2^{ème} étage ;
- Modifier le cloisonnement en partie arrière au sous-sol ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs et supprimer des murs porteurs ;
- Régulariser le placement de conduits d'évacuations de chaudières non conformes ;

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



Vu l'absence d'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites à ce jour ;

Considérant que la demande concerne principalement le logement du rez-de-chaussée et son prolongement dans la partie arrière du sous-sol ;

Considérant que la demande vise à régulariser les aménagements intérieurs dans la partie arrière au sous-sol afin de revoir la superficie de la chambre et de la salle de bain pour aménager un local citerne pouvant accueillir une citerne d'une capacité de 4000 litres ;

Considérant que ces aménagements ont permis une rationalisation des espaces bienvenue, mais que l'éclairage naturel de la chambre n'est plus en conformité à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la dérogation est liée à l'augmentation de la superficie de la chambre, passant de 13 à 15 m², et au fait que l'allège de la chambre n'a pas été démolie en créant des paliers végétalisés vers le jardin ;

Considérant toutefois que l'éclairage est suffisant pour éclairer une chambre secondaire conforme de 9m², que le gain en superficie améliore le confort de la chambre et permet de compenser la dérogation ;

Considérant que le déplacement de la porte d'entrée du logement supérieur ne soulève pas d'objection sur le principe mais que son emplacement ne permet pas de l'ouvrir entièrement ce qui pose des problèmes en cas d'évacuation urgente, qu'il y a lieu de la décaler légèrement afin de faciliter le passage ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la représentation est erronée, qu'il y a lieu de corriger le dessin en conséquence ;

Considérant que le gîtage des planchers est représenté en coupe comme portant de mitoyen à mitoyen, en dérogation à l'article 37 du règlement communal sur les bâtisses, que l'architecte précise en séance qu'il s'agit du gîtage d'origine qui n'a pas été modifié ;

Considérant que les évacuations de chaudières débouchant sur la toiture de l'annexe au 3^{ème} étage et 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 ;

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 Siamu, à condition de :

- Déplacer la porte d'entrée du logement supérieur afin qu'elle puisse s'ouvrir entièrement ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les conduits d'évacuation des chaudières ;
- 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) ;

La dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-76** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, couvrir la cour, aménager une terrasse et construire une cheminée / het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel, het aanleggen van een terras en het bouwen van een schoorsteen

Rue de la Croix de Pierre 23

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jan Bryla
 N° dossier : PU2026-76 / 13/AFD/2028330

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026, 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

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)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale pour le bâtiment avant et atelier pour le bâtiment arrière ;

Considérant qu'en date du 21/10/2024, il a été constaté que le logement unifamilial du bâtiment avant a été divisé en cinq logements, qu'une lucarne y a été construite, qu'un nouveau volume a été bâti entre les bâtiments avant et arrière et qu'une pièce en mezzanine a été ajoutée au sein du bâtiment arrière, sans avoir obtenu préalablement un permis d'urbanisme autorisant ces actes et travaux, qu'un courrier informant de ce constat a été envoyé au demandeur en date du 25/10/2024 et que la demande vise à régulariser cette situation infractionnelle ;

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

- diviser le logement unifamilial en cinq logements ;
- démolir un corps de cheminée ;
- ouvrir des trémies d'escalier ;



- ouvrir des baies ;
- créer un plancher ;
- régulariser l'extension de l'atelier ;
- régulariser la lucarne en versant arrière ;
- régulariser la modification de la couleur de la façade avant ;
- régulariser la modification des menuiseries en PVC blanc ;
- régulariser la perte de décors en façade (modénatures du balcon, des allèges des fenêtres du premier étage, des encadrements de baies, du bandeau supportant les baies du 2e étage et de la frise sous la corniche) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant qu'en comparaison avec la situation de droit, la façade avant a perdu plusieurs éléments de décor (modénatures du balcon, des allèges des fenêtres du premier étage, des encadrements de baies, du bandeau supportant les baies du 2e étage et de la frise sous la corniche) ;

Considérant que les menuiseries de cette façade ont été remplacées par des châssis en PVC de couleur blanche ;

Considérant que la nouvelle couleur de la façade (gris éléphant) atténue trop fortement le motif en faux joints qui contribuait pleinement au caractère de la bâtisse, qu'en outre cette couleur ne s'accorde pas au caractère néoclassique de la bâtisse ni ne s'intègre de manière satisfaisante au bâti environnant ;

Considérant que le balcon en place est encore d'origine et nécessite une restauration afin de le remettre en valeur ;

Considérant que ces modifications en façade avant sont regrettables pour un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural et situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir strictement à la situation de droit et aux caractéristiques d'origines pour l'ensemble des éléments constituant la façade ;

Considérant la situation de l'intérieur de l'îlot, densément bâti et presque entièrement imperméabilisé à l'angle formé par la Rue du Métal et la Rue de la Croix de Pierre où se situe la bâtisse faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant que le volume bâti entre les bâtiments avant et arrière et la couverture d'une partie de la cour par une toiture plate n'améliorent pas l'habitabilité du bâtiment avant et ne semblent pas impératifs au bon fonctionnement de l'atelier ;

Considérant que ces constructions ont pour effet de densifier et d'imperméabiliser davantage l'intérieur de l'îlot, ce qui est contraire à la volonté communale et régionale d'améliorer la gestion des eaux pluviales, de préserver la biodiversité et de réduire le phénomène d'îlots de chaleur sur le territoire de la commune ;

Considérant en outre que le volume bâti entre les bâtiments avant et arrière déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en conséquence que cette extension ne satisfait pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit pour la zone de cours et jardins ;

Considérant que la construction d'un plancher et d'un escalier d'accès pour une pièce en mezzanine crée des espaces résiduels d'une hauteur sous plafond très faible en mezzanine et n'est dès lors pas opportune ;

Considérant que la cheminée construite le long de la limite mitoyenne au n°25 de la rue déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette cheminée a toutefois une incidence acceptable vis-à-vis des parcelles voisines et qu'elle est suffisamment haute pour réduire les nuisances potentiellement dues aux gaz s'en échappant ;

Considérant que l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée et dans la majeure partie du sous-sol du bâtiment avant engendre plusieurs dérogations aux normes régionales d'habitabilité des logements, qu'en effet :

- le séjour au rez-de-chaussée déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- la chambre au sous-sol et la chambre à l'arrière du rez-de-chaussée dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la privatisation de la majeure partie du sous-sol prive les logements supérieurs d'espaces de rangement privatifs, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors que l'ouverture d'une trémie pour un escalier privatif entre le sous-sol et le rez-de-chaussée du bâtiment avant n'est pas justifiée ;



Considérant également que l'absence de différence de niveau entre le rez-de-chaussée et la rue et la situation de la pièce avant du sous-sol sous le niveau du trottoir rendent l'aménagement d'un séjour en façade avant peu opportun dès lors que ces pièces mono-orientées ne bénéficient d'aucune intimité et subissent les nuisances sonores et olfactives de la voirie ;

Considérant que le logement du premier étage engendre lui aussi plusieurs dérogations aux normes régionales d'habitabilité des logements, qu'en effet :

- le séjour et la chambre principale dérogent à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- il manque une porte permettant de former un sas entre le WC situé dans la salle de bain et la cuisine, ce qui déroge à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il en est de même pour les logements des deuxième et troisième étages, qu'en effet :

- les séjours et les chambres principales de ces deux logements dérogent à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- les séjours et les chambres secondaires de ces deux logements dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- il manque une porte permettant de former un sas entre le WC situé dans la salle de bain et la cuisine de ces deux logements, ce qui déroge à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la transformation des combles en logement engendre elle aussi de nombreuses dérogations aux normes régionales d'habitabilité des logements, et ce en dépit de la construction d'une lucarne en versant arrière ;

Considérant en effet que la zone du séjour que cette lucarne abrite ne bénéficie pas d'une hauteur libre minimale de 2,50m, ce qui déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les deux chambres sous combles dérogent au même article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elles ne présentent pas une hauteur libre de 2,30m sur la moitié de leur superficie de plancher ;

Considérant d'ailleurs que ces chambres ne bénéficient pas d'une superficie de plancher nette suffisante, ce qui déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le logement déroge également à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'il manque une porte permettant de former un sas entre le WC situé dans la salle de bain et le séjour ;

Considérant enfin que la terrasse accessible par les baies de la lucarne déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et qu'elle nécessite la rehausse du mur mitoyen au n°21 de la rue afin d'éviter d'engendrer des vues préjudiciables ;

Considérant dès lors que la lucarne et la terrasse ne répondent pas au bon aménagement des lieux et ne sont pas acceptables en l'état ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/06/2026, défavorable au motif que « l'appartement à aménager sous toiture (dans les combles) doit disposer d'une fenêtre en façade avant (...), de dimensions suffisamment grandes [pour] permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier » et que « cette remarque demande une révision des plans » ;

Considérant que le projet engendre un nombre excessif de dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur, qu'il ne satisfait pas au bon aménagement des lieux ni aux exigences du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;

Considérant que la demande vise à régulariser une situation infractionnelle, qu'en l'absence de l'introduction d'un projet modifié en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, il y a lieu de revenir strictement à la situation de droit en supprimant les constructions et aménagements infractionnels (puisque réalisés sans l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable) et en remettant le bien en son pristin état (en ce compris les éléments de décor intérieur remarquables – moulures au plafond et manteaux de cheminée) ;

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-99** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et le relief du terrain / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van het reliëf van het terrein

Rue Dethy 70A

Demandeur / Aanvrager : Madame Sophie Helaine
 N° dossier : PU2026-99 / 13/AFD/2032682

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026, 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 l'art. 126§11 du CoBAT : 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 l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur)

Article 6 (hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 4 (hauteur sous plafond)

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

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

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

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

- Rehausser la dalle de sol du garage (régularisation) ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Démolir l'annexe du rez-de-chaussée;
- Démolir le W.-C. suspendu ;
- Construire une nouvelle véranda pour la salle à manger ;
- Isoler la façade postérieure par l'extérieur ;
- Isoler la toiture par l'extérieur ;
- Remblayer le jardin sur une hauteur de 0.54m et rehausser le mur mitoyen avec le n°72 ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- la rehausse du mur de clôture mitoyen projetée induisant un enclavement important, une réduction des perspectives visuelles, un renforcement du caractère minéral et une diminution de l'apport en lumière pour la propriété de droite ;
- le fait que le jardin pourrait être aménagé en paliers successifs ou être accessible par un escalier ;



Considérant que l'annexe existante au rez-de-chaussée présente une hauteur sous plafond limitée à 2.40m et une largeur de 2.05m, que l'aménagement actuel de la cuisine dans cette pièce déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et que le réaménagement du rez-de-chaussée est bienvenu ;

Considérant que la demande propose de relever le niveau du jardin à celui du rez-de-chaussée, de démolir l'annexe existante et de reconstruire une véranda moins profonde mais se développant sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que la construction d'une véranda à usage de salle à manger dans l'enfilade du rez-de-chaussée déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle et nécessite, de par la hauteur de sa toiture, des rehausses mitoyennes de part et d'autre ;

Considérant que la zone de cours et jardins qui en résulte est très restreinte et que le dépassement des $\frac{3}{4}$ de la profondeur est peu justifié ;

Considérant également que la modification du niveau du jardin nécessite à nouveau une réhausse mitoyenne du côté droit, occasionnant également une dérogation à l'article 4 dudit titre, que les rehausses ne sont pas représentées en coupe ;

Considérant que bien que l'extension du séjour soit compréhensible au vu de l'étroitesse des pièces, celle-ci encombre de manière non négligeable la zone de cours et jardins sans proposer de compensation quant à la végétalisation ou la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que la réduction de la hauteur de l'annexe en prévoyant une hauteur sous plafond de 2,50m et une toiture végétalisée semi-intensive permettrait de limiter les rehausses mitoyennes et de compenser la densification de la parcelle ;

Considérant que la démolition de la toilette suspendue à l'entresol et du balcon construit sans autorisation en façade postérieure au 1^{er} étage permettent également de désenclaver l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la mise à niveau du jardin par rapport au rez-de-chaussée en permet un usage plus aisé mais nécessite une rehausse du mur mitoyen de droite de 60cm sur toute la profondeur de la parcelle enclavant démesurément la propriété voisine, qu'une révision du niveau du jardin 30cm plus bas que le rez-de-chaussée permettrait d'obtenir une hauteur de mur mitoyen de 1,90m sans intervention tout en maintenant un accès aisé au jardin ;

Considérant que l'élargissement du mur porteur au rez-de-chaussée entre la pièce arrière et la véranda permet un bien meilleur éclairage du rez-de-chaussée, qu'il conviendra cependant de prêter attention à ne pas porter atteinte aux éléments de décors existants (plafond mouluré et manteau de cheminée en marbre) ;

Considérant que le plancher du garage a été mis à niveau de la rue, que la hauteur sous plafond de la pièce avant du sous-sol s'en voit limitée à 1.84m, en dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il semblerait toutefois qu'il s'agisse d'une situation ancienne ;

Considérant que la faible hauteur et l'étroitesse de la porte ne permettent pas d'entreposer des voitures, que la note explicative précise qu'il s'agira d'un local vélos, qu'il y a lieu de corriger les plans en conséquence ;

Considérant que le reportage photo intérieur laisse apercevoir la présence de plafonds moulurés aux rez-de-chaussée et 2^e étage, que la présence de faux-plafonds au 1^{er} étage ne permet pas de visualiser si des plafonds d'origine sont encore présents ;

Considérant qu'il y aurait lieu de réaliser un sondage afin de s'en assurer et de maintenir la cloison d'origine entre les 2 pièces avant le cas échéant ;

Considérant que l'unique manteau de cheminée démolé est celui de la pièce centrale au rez-de-chaussée afin d'y aménager la cuisine, que la suppression est compréhensible au vu du peu d'autres alternatives possibles pour le mobilier de la cuisine et que tous les autres manteaux de cheminée sont préservés et maintenus apparents ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de deux des portes du hall d'entrée, ce qui est regrettable et en partie dû au choix de l'emplacement de la nouvelle porte vitrée, que cette dernière pourrait être placée autrement (derrière l'arche menant à l'escalier, avant le chambranle de la porte du salon en ouvrant la porte vitrée dans l'autre sens,...) ;

Considérant que l'isolation de la façade postérieure déroge partiellement à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme au 2^{ème} étage, que cette dérogation reste très ponctuelle et son impact sur l'intérieur d'îlot négligeable ;

Considérant que la façade avant est indiquée comme ne faisant pas partie de l'objet de la demande, que les menuiseries ont toutefois été remplacées sans reproduire fidèlement leurs caractéristiques d'origine (proportion des impostes, double cadre des parties fixes, absence de cintrage des baies,...) et qu'il y aura lieu de remettre la façade en pristin état ou d'introduire une demande visant à les mettre en conformité dans les plus brefs délais ;



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

- Réduire la volumétrie de l'annexe projetée au rez-de-chaussée en se limitant aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, en prévoyant une hauteur sous plafond de 2,50m et une toiture végétalisée semi-intensive et en limitant les rehausses mitoyennes de part et d'autre au maximum ;
- Représenter précisément les interventions sur les profils mitoyens en coupe ;
- Revoir le niveau du jardin afin de ne pas rehausser le mur de clôture de droite ;
- Modifier l'appellation de la pièce avant au sous-sol en « local vélos » ;
- Reproduire fidèlement les caractéristiques des menuiseries d'origine en façade avant (proportion des impostes, double cadre des parties fixes, cintrage des baies, profilés moulurés..) ;
- Conserver et maintenir apparents un maximum de décors intérieurs (plafonds moulurés, portes, manteaux des cheminées à l'exception de celui de la cuisine et emplacement de la porte vitrée du hall d'entrée dans le respect des décors) ;

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).

La dérogation à l'article 4 du titre I (dans le cas où une rehausse mitoyenne limitée serait encore nécessaire) et à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-86** : modifier les aménagements intérieurs, créer une lucarne et combler la cour basse / het wijzigen van de binneninrichtingen, het creëren van een dakkapel en het opvullen van de lage koer
Rue de l'Aqueduc 31

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean Dehay
 N° dossier : PU2026-86 / 13/AFD/2030807

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs, créer une lucarne et combler la cour basse ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026, 1 réaction a été introduite portant sur :

- le fait que la porte de la salle de douche et le WC en mezzanine ne disposent pas d'une hauteur sous plafond conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- les discordances entre les plans et les coupes : niveau du sol indiqué à 11,25 en plan et 10,10 en coupe, hauteur sous plafond du 2° étage différente en plan et en coupe, positionnement des pannes intermédiaires ;
- le positionnement des sorties des cheminées ;
- le fait que la façade arrière est banalisée par rapport à la façade avant ;

Considérant que la suppression de la cour basse ne soulève pas d'objection, que la citerne présente sur les plans d'origine de l'immeuble semble toutefois supprimée, qu'il y aurait lieu de prendre des mesures de gestion des eaux pluviales en en prévoyant une nouvelle même hors sol, d'une capacité conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne a été construite avant 1987 (comme en attestent les photographies aériennes datées disponible sur le site de la Région) qu'elle est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur à l'époque et qu'elle n'a pas d'incidence sur l'ensoleillement ou l'enclavement des parcelles voisines, que sa régularisation est dès lors acceptable ;



Considérant que les aménagements des combles en y prévoyant la partie nuit de la chambre, une salle de douche et un WC engendrent deux dérogations à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisque le WC et la salle de douche ne présentent pas une hauteur sous plafond d'au moins 2,20m sur toute leur superficie, que toutefois la dérogation est minime pour la salle de douche et que le WC peut s'accommoder d'une hauteur libre réduite dès lors que la maison dispose d'autres WC conformes, que les dérogations et les aménagements proposés sont dès lors acceptables ;

Considérant les incohérences entre le plan et la coupe en ce qui concerne la hauteur sous plafond du 3^e étage, le niveau de plancher des combles et la représentation des pannes intermédiaires des combles, qu'il y a lieu de clarifier la situation et de corriger les plans en conséquence ;

Considérant que la façade arrière est inchangée par rapport à sa situation de droit, que les façades arrière étaient, à l'époque, des façades servantes beaucoup moins ornementées que les façades avant ;

Considérant que les châssis du brisis en façade avant ne présentent pas des divisions identiques, que le demandeur précise en séance qu'ils seront remplacés à l'identique ;

Considérant également qu'une ventilation a été placée dans l'imposte de la fenêtre de droite au 1^{er} étage, qu'il y aurait lieu de la supprimer ;

Considérant enfin que les châssis des caves ne sont pas représentés, qu'il y a lieu de corriger l'élévation projetée en conséquence ;

Considérant que dans le cadre d'une amélioration des performances énergétiques des châssis, il serait préférable d'uniquement remplacer le vitrage à l'intérieur des châssis existants, que la suppression des vitraux serait envisageable sur le principe ;

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

- Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;
- Corriger les incohérences entre les plans et les coupes en ce qui concerne la hauteur sous plafond du 3^e étage, le niveau de plancher des combles et la représentation des pannes intermédiaires des combles ;
- Corriger la représentation des fenêtres du 2^e étage en façade avant afin qu'ils présentent des divisions identiques et représenter les châssis des caves ;
- Supprimer la ventilation dans l'imposte de la fenêtre de droite au 1^{er} étage ;

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 à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-95** : isoler le versant arrière de la toiture, isoler la façade arrière et la recouvrir d'un enduit / het isoleren van het achterdakvlak en het isoleren en bepleisteren van de achtergevel
Chaussée de Waterloo 262

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Freddy Verhoeven
 N° dossier : PU2026-95 / 13/AFD/2031822

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026, 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 ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde (« ensemble de maisons Art nouveau »)

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", dans le périmètre de protection des biens classés sis Chaussée de Waterloo n°246-256 et le long d'une voirie régionale ;

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

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

Considérant que la demande vise à isoler le versant arrière de la toiture, isoler la façade arrière et la recouvrir d'un enduit ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026 ;

Considérant que les travaux d'isolation engendrent des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 7 (gabarit des constructions) du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;



Considérant toutefois que ces dérogations sont minimales, n'ont pas d'incidence sur les parcelles voisines et permettent d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, qu'elles sont dès lors acceptables ;
Considérant qu'il est prévu de recouvrir l'isolation de la toiture de tuiles rouges naturelles et que la façade arrière du bâtiment recouverte d'un enduit blanc cassé teint dans la masse s'accorde bien avec l'environnement bâti, bien que cette façade ne fasse pas partie de la zone du périmètre de protection des biens classés sis Chaussée de Waterloo n°246-256 ;

Considérant dès lors que la demande satisfait le bon aménagement des lieux ;

Considérant que la façade avant ne fait pas l'objet de la demande, que les châssis ne sont pas conformes aux caractéristiques d'origine et dérogent aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et que le parement a été peint en jaune, qu'il y aurait lieu de remettre ces éléments en pristin état et de restaurer entièrement cette façade inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 7 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.