



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 25 août 2026
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 25 augustus 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 : /

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 PU2026-138 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het gevel en het aanlagen van een terras : Rue Théodore Verhaegen 27 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Patrick Moens de Fernig
Point 2. 09:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-111 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la terrasse du rez-de-chaussée / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van het terras van de gelijkvloer : Avenue Henri Jaspar 111 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Seije Goderis
Point 3. 10:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-114 : Modifier l'aménagement intérieur du logement du 1er étage avec travaux structurels (régularisation) / De indeling van de woning op de eerste verdieping aanpassen, met structurele werkzaamheden (regularisatie) : Rue Jourdan 59 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Daniel Garcia Costoya
Point 4. 10:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-119 : changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de restaurant (pizzeria) à commerce de biens meubles (boucherie), étendre le commerce au sous-sol et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het gebruik van de commerciële gelijkvloer van restaurant (pizzeria) naar handel (slagerij), het uitbreiden van de handel naar de kelder en het uitvoeren van structurele werken : Chaussée de Waterloo 219 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Boucherie 4 Irmaos - S.R.L. (dos Santos Amin Castro)



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 **PU2026-138** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het gevel en het aanlagen van een terras

Rue Théodore Verhaegen 27

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Patrick Moens de Fernig

N° dossier : PU2026-138 / 13/AFD/2038103

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

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

art.4 (hauteur sous plafond)

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 : immeuble de logements avec night-shop au rez-de-chaussée :

- Caves au sous-sol ;
- Night-shop au rez-de-chaussée ;
- Un logement duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Un logement duplex au 3^{ème} étage et combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2007-141) portant sur la transformation d'un immeuble de commerce avec logement pour modifier le nombre de logements, que ce permis a été notifié en date du 03/12/2007 ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les aménagements réalisés non conformément aux plans du permis précédemment octroyé ;

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

- Modifier les aménagements intérieurs :
 - o Modifier le cloisonnement ;
 - o Modifier l'accès au second logement ;
- Modifier les escaliers entre le 1^{er} et 2^{ème} étages, et entre le 3^{ème} étage et les combles ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant (régularisation) ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe arrière ;

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

Considérant que le nombre ainsi que la répartition des logements au sein de l'immeuble demeurent inchangés, que la présente demande vise exclusivement à régulariser les modifications apportées aux cloisonnements intérieurs des différents logements ainsi qu'aux escaliers de distribution interne ;

Considérant que l'annexe arrière suspendue d'origine a été maintenue, que celle-ci existe dans sa configuration actuelle depuis plus 40 ans et que son maintien ne porte pas atteinte à l'éclaircissement des pièces de vie des logements ;



Considérant que l'escalier menant du 1^{er} au 2^{ème} étage dans le logement inférieur et du 3^e étage aux combles dans le logement supérieur ont été modifiés et ne disposent pas d'une échappée conforme à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que pour l'escalier menant au 2^{ème} étage, bien que la dérogation soit ponctuelle, le déficit de hauteur est important (entre 1,85m et 2,08m) et ne permet pas d'assurer des conditions de circulation répondant aux exigences de confort et de bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une échappée conforme (2,20m) en réduisant au minimum la chambre du 2^e étage ;

Considérant que la modification de la configuration de cet escalier de colimaçon à droit a entraîné également une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le séjour au 1^{er} étage, que l'escalier est toutefois plus confortable et qu'une partie de l'espace sous ce dernier est utilisable afin d'augmenter la superficie du séjour ;

Considérant que la modification de l'escalier a également engendré une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) pour la chambre avant au 2^{ème} étage, que la dérogation est toutefois minime (13,70m²) et acceptable ;

Considérant que pour l'escalier menant aux combles, le déficit d'échappée est limité à un point ponctuel situé au droit d'une seule marche et que la hauteur libre y atteint encore 2,16 m, que cette dérogation est limitée et admissible ;

Considérant également que l'escalier est plus confortable que celui prévu dans le permis précédent et que son nouvel emplacement a permis l'aménagement d'un espace de bureau à l'étage ;

Considérant qu'en l'absence de décors intérieurs, les modifications apportées aux trémies ne nuisent pas au patrimoine de l'immeuble ;

Considérant que le permis d'urbanisme (PU2020-206) prévoyait une terrasse au niveau du 1^{er} étage, que la hauteur insuffisante du mur mitoyen situé du côté droit (n°25) ne permettait pas, à l'époque, l'aménagement d'un espace extérieur dans des conditions satisfaisantes, que ce profil mitoyen a depuis lors été rehaussé dans le cadre du permis d'urbanisme PU2019-286, que la présente demande prévoit dès lors l'aménagement d'une terrasse sur toute la profondeur du mur mitoyen concerné ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe au 1^{er} étage s'implante entre deux profils mitoyens de grande hauteur (2,05m et 2,49m) et se superpose à un volume existant à l'étage inférieur, que son impact est dès lors limité et son aménagement acceptable ;

Considérant que la note explicative fournie précise qu'il est prévu de placer des bacs à plantes pour la toiture végétalisée, qu'il conviendrait toutefois de privilégier la mise en œuvre d'une toiture végétalisée extensive ;

Considérant en effet que la végétalisation de la toiture de l'annexe permettrait une réelle amélioration des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant l'incohérence entre les dimensions des lanterneaux de la toiture plate du rez-de-chaussée entre les plans du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, qu'il y aurait lieu d'apporter plus de précision à ce sujet ;

Considérant également qu'il semblerait que la végétalisation couvre les lanterneaux, ce qui priverait le commerce d'éclairage, qu'il y aurait lieu de maintenir au moins un lanterneau au-delà de la terrasse ;

Considérant que le reportage photo laisse apercevoir qu'une toile a été placée au niveau de la limite mitoyenne arrière, que l'architecte précise qu'une discussion est en cours quant au rétablissement d'un mur mitoyen maçonné et que cette intervention ne fait pas partie de la présente demande,

Considérant que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable et sans respect du permis de 2007, que la demande vise à régulariser ces modifications ;

Considérant en effet que des châssis en bois blanc ont été placés au lieu des châssis en aluminium prévus dans le dernier permis, ce qui est préférable, mais que les châssis ne respectent pas le cintrage des baies, ce qui porte atteinte à l'architecture de la façade ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de retrouver des châssis en bois blanc cintrés avec petits bois ;

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



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

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

- **Se conformer à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour l'échappée de l'escalier menant au 1^{er} au 2^e (2,20m) en réduisant au minimum la superficie de la chambre côté rue au 2^e étage ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (profilés en bois, respect du cintrage des baies, petits bois) ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'annexe arrière et maintenir au minimum un lanterneau au-delà de la terrasse pour l'éclairage du commerce ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-111** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la terrasse du rez-de-chaussée / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van het terras van de gelijkvloer

Avenue Henri Jaspar 111

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Seije Goderis

N° dossier : PU2026-111 / 13/AFD/2034919

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 pour :

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 4 (hauteur sous plafond)

Article 10 (éclairage naturel)

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

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

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

Considérant que la demande ne concerne que le logement inférieur (rez-de-jardin et 1^{er} sous-sol) et vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la terrasse du rez-de-chaussée et plus précisément :

- Elargir la baie dans le mur porteur entre la cuisine et la salle-à-manger ;
- Déplacer l'escalier intérieur et sa trémie ;
- Augmenter la profondeur de la chambre arrière au rez-de-jardin ;
- Régulariser la hauteur sous plafond non conforme de la chambre arrière au 1^{er} sous-sol ;
- Déplacer des sanitaires et agrandir la chambre du rez-de-jardin côté rue ;
- Réduire la profondeur de la terrasse du rez-de-chaussée et adapter l'escalier menant au jardin ;

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

Considérant que le logement concerné par la demande s'étend, en situation de droit, sur l'ensemble du bel-étage et du 1^{er} sous-sol, que le niveau haut est aménagé en grand séjour traversant sur les trois pièces avec cuisine en annexe et le niveau bas est affecté aux chambres et sanitaire ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer la chambre de gauche au sous-sol arrière au profit d'une salle de bain et d'aménager une chambre dans la pièce avant du rez-de-chaussée ;

Considérant que la différence de niveau d'environ 2m entre l'allège de la fenêtre du rez-de-chaussée et la rue permet d'y aménager une chambre bénéficiant d'une certaine intimité, que le séjour réduit d'une pièce en enfilade reste conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'ouverture de la salle-à-manger sur la cuisine en permet un usage plus aisé et ne soulève pas d'objection ;



Considérant que le déplacement de l'escalier ne soulève pas d'objection particulière, que la modification d'un colimaçon en escalier droit avec palier intermédiaire en améliore la praticité ;

Considérant que le déplacement du sanitaire de la pièce avant à la pièce centrale de l'étage inférieur profite à la superficie de plancher de la pièce avant bien qu'augmentant sa déficience en éclairage naturel en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le plancher de la chambre restante côté jardin a été rehaussé par rapport à la situation de droit du PU1985-151, induisant une dérogation importante à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la chambre déroge de plus à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que si la dérogation pour l'éclairage naturel est faible, la hauteur sous plafond réduite nuit à l'habitabilité de la chambre déjà située sous le niveau du jardin et n'est pas acceptable ;

Considérant que la dérogation est induite par le fait que la chambre se situe au-dessus de la citerne de récupération des eaux pluviales et qu'il était de la sorte impossible d'isoler la plancher par en-dessous, que l'accès à la citerne semble également avoir été supprimé ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre au-dessus d'une citerne est peu opportun au vu des problèmes d'humidité que cela pourrait induire, qu'il y aurait également lieu de réhabiliter la citerne et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant qu'au vu de la mauvaise habitabilité de la pièce, il y aurait lieu de soit intervertir la chambre et la salle de bain au sous-sol arrière tout en se conformant à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, soit de ne pas aménager de locaux habitables dans les deux pièces arrière ;

Considérant que la façade arrière au niveau de la chambre a été reculée afin de s'aligner à l'annexe de gauche, que cette intervention n'a toutefois pas nécessité de modification du mur de clôture mitoyen et que la volumétrie s'implante sous la terrasse du rez-de-chaussée, que son impact est de la sorte très limité ;

Considérant que la réduction de l'emprise de la terrasse ne soulève pas d'objection en ce que l'impact des constructions est diminué ;

Considérant que les pièces du rez-de-chaussée présentent des plafonds moulurés remarquables, qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et les maintenir apparents ;

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 intervertir la chambre et la salle de bain au 1^{er} sous-sol arrière tout en se conformant à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, soit ne pas aménager de chambres à l'arrière à cet étage et y prévoir des locaux non habitables ;
- Réhabiliter la citerne de récupération des eaux de pluie, y prévoir un accès et l'utiliser à des fins sanitaires ;
- Préserver et maintenir apparents les plafonds moulurés des pièces du rez-de-chaussée ;

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 – proposition PEB).



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-114** : Modifier l'aménagement intérieur du logement du 1er étage avec travaux structurels (régularisation) / De indeling van de woning op de eerste verdieping aanpassen, met structurele werkzaamheden (regularisatie)

Rue Jourdan 59

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Daniel Garcia Costoya

N° dossier : PU2026-114 / 13/AFD/2035886

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Art.8 (WC)

Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et partiellement 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 immobilier ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : 4 logements de 1 chambre du rez-de-chaussée au 3^e étage, et des caves en sous-sol ;

Considérant que la présente demande vise à modifier l'aménagement intérieur du logement du 1er étage avec travaux structurels (régularisation) et plus précisément :

- Inverser la partie jour et la partie nuit ;
- Supprimer la cheminée dans la pièce située à l'arrière gauche ;

Considérant que la demande porte exclusivement sur la régularisation des aménagements intérieurs avec selon la note explicative la volonté du maintien strict de la situation de fait, mais considérant que l'appréciation sur la présente demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

Considérant que la demande est dispensée de 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 le dernier permis octroyé en date du 09/02/1965 portait sur la transformation des mansardes en chambres et la construction d'annexes ;

Considérant que le plan du 1^{er} étage de ce permis montre également un escalier supplémentaire entre les pièces situées à l'arrière, et la disparition de la petite terrasse arrière avec un bloc wc, figurant sur le plan du permis délivré le 08/01/1937 ;

Considérant que ces modifications d'époque (réalisées à tous les étages) sont liées à l'intégration du volume de la terrasse et du bloc wc à la salle de bains existante ;



Considérant que le déplacement de la chambre (implantée dans la partie centrale dans le permis de 1965), à l'endroit de la cuisine, permet d'une part d'isoler celle-ci de l'entrée du logement et d'améliorer son éclairage naturel, et d'autre part de lier, sur le même niveau, la cuisine aux pièces de vie ;

Considérant néanmoins que ce déplacement engendre toujours une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage naturel de 1,6m² au lieu de +/-2,2m² minimum), une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (superficie de 11,10m² au lieu de 14m² minimum), et une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond de 2m40 au lieu de 2m50 minimum) ;

Considérant que la chambre dérogeait déjà en 1965 à l'éclairage naturel, la superficie aussi selon le Règlement régional d'urbanisme (non en vigueur à l'époque), mais qu'une hauteur sous plafond insuffisante de 10cm vient se rajouter ;

Considérant néanmoins qu'au vu de la configuration existante et des superficies relativement faibles des différentes pièces, l'agencement proposé est plus propice au bon aménagement des lieux (plus d'entrée directe du logement dans une chambre sans fenêtre, fonctionnement des pièces de vie mieux adapté : plus de séparation entre le séjour, la salle à manger et la cuisine, et plus de différence de niveau avec la cuisine) ;

Considérant en outre, que la chambre proposée bénéficie d'un espace bureau (d'une hauteur de 3m80) dans la pièce adjacente, comprenant une largeur de +/- 2m15, ne permettant pas l'installation d'une chambre ;

Considérant que si le séjour (implanté à l'endroit de la chambre) déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, il bénéficie néanmoins d'une double exposition grâce à un espace traversant maintenu tel qu'à l'origine, et d'une hauteur sous plafond généreuse de 3m80 ;

Considérant que l'implantation de la cuisine/salle à manger côté rue, permet également une meilleure orientation (sud) pour ce type d'utilisation ;

Considérant que le wc comprend bien un sas par rapport aux pièces de vie, mais ne comporte pas les dimensions suffisantes pour être conforme à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (0,68mx1,13m au lieu de 0,80mx1,2m minimum) ;

Considérant qu'une augmentation de la largeur du wc nuirait à l'éclairage naturel de la cuisine/salle à manger, et à la composition architecturale de la façade avant, que la dérogation pour la profondeur est compensée par le fait que le WC peut s'ouvrir sur la salle de bain ;

Considérant que le reportage photo fourni laisse apercevoir un plafond mouluré à valeur patrimoniale dans la pièce centrale, qu'il y a lieu de s'assurer de le préserver et le maintenir apparent ;

Considérant que la cheminée a été démolie, n'entraînant pas de remarques particulières outre le fait que les évacuations de la chaudière dérogent à l'art.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 ne porte pas sur la façade avant, que les châssis en bois ont été modifiés par des châssis en PVC texture bois et que le balcon du 1^{er} étage en façade avant semble d'après la composition de la façade existante n'avoir jamais été réalisé, malgré sa présence sur les plans d'origine et en 1965 ;

Considérant qu'il y aura lieu de régulariser la situation dans les plus brefs délais ;

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

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**
- **Préserver et maintenir apparent le plafond mouluré de la pièce centrale ;**

Les dérogations aux articles 3, 4, 8 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-119** : aménager une boucherie au rez-de-chaussée et sous-sol et réaliser des travaux structurels / de inrichting van een slagerij op het gelijkvloers en de kelder en het uitvoeren van structurele werken

Chaussée de Waterloo 219

Demandeur / Aanvrager : Boucherie 4 Irmaos - S.R.L. (M. dos Santos Amin Castro)

N° dossier : PU2026-119 / 13/AFD/2036839

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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", le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, restaurant et logement lié au rez-de-chaussée, 1 logement aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-220) visant le changement d'utilisation du commerce en commerce avec consommation sur place (pizzeria), que ce permis a été notifié en date du 07/12/2009 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-30) visant à modifier la façade au rez-de-chaussée, que ce permis a été notifié en date du 16/05/2023 ;

Considérant que la demande vise à aménager une boucherie au rez-de-chaussée et sous-sol et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Aménager une boucherie au rez-de-chaussée et au sous-sol et un escalier reliant les 2 étages ;

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

Considérant que le changement d'utilisation de pizzeria en boucherie est exempté de permis d'urbanisme, que ce type de commerce bénéficiera au quartier ;

Considérant que le fonctionnement de la boucherie nécessite l'aménagement de divers locaux supplémentaires, savoir :

- Un atelier de découpe
- Une zone de stockage frigorifique pour la viande crue
- Des locaux techniques et de rangement ;
- Des équipements sanitaires ;
- Un système de séparation des graisses

Considérant que la demande propose de les aménager dans certaines pièces du sous-sol et d'y donner accès via un escalier placé au sein du commerce afin de clairement séparer le flux des logements de celui du commerce ;



Considérant qu'un local compteurs commun de taille généreux est maintenu dans la pièce avant droite du sous-sol, accessible en tout temps à l'ensemble des occupants de l'immeuble, et que deux locaux de rangement privés sont également prévus pour les logements, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'aucun local commun permettant d'entreposer les vélos et poussettes n'est prévu, mais que l'ampleur du hall d'entrée permet d'y entreposer les vélos des occupants ;

Considérant que l'ancienne citerne de 14.000 litres est remise en état, ce qui est bienvenu ;

Considérant qu'une évacuation est prévue au niveau de la petite toiture plate de l'annexe située tout au fond de la parcelle, que la note explicative précise qu'il s'agira d'un groupe de ventilation avec filtration (charbon actif), et qu'il s'agit de la sorte uniquement d'une prise d'air et non d'une sortie de hotte non domestique, que l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses n'est de la sorte pas d'application ;

Considérant l'absence d'information sur la chaudière du commerce et son évacuation, qu'il y a lieu de veiller de se conformer audit l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière du commerce et son évacuation ;**