



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 15 septembre 2026
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 15 september 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 : /

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Leclef

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 PU2026-79 : Rehausser un bâtiment avec création d'un nouveau logement, modification des façades et placement d'enseignes / Een gebouw verhogen met de realisatie van een nieuwe woning, aanpassing van de gevels en het aanbrengen van uithangborden : Chaussée de Waterloo 56 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : PALAIS DU CACHE - POUSSIÈRE F. VAN ASSCHE - S.P.R.L.
Point 2. 09:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-64 : modifier la destination du rez-de-chaussée de bureaux à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et abattre un arbre à haute tige / het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloer van kantoren naar woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras : Rue de Suisse 12 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : REAL ESTATE BELGICA
Point 3. 10:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-73 : réaliser des travaux structurels et couvrir la cour / het uitvoeren van stabiliteitswerken en het overdekken van de koer : Rue du Croissant 14 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : BILTEREYST - S.R.L.
Point 4. 10:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-320 : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, le volume avec travaux structurels, revenir à un logement unifamilial et régulariser des sorties de chaudières non conformes / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van handel naar woning, van het volume met stabiliteitswerken, het terugkeren naar een eengezinswoning en het regulariseren van niet conforme keteluitlaten : Rue de Mérode 120 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Gabrielle Vervae
Point 5. 11:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-287 : modifier la répartition du logement supérieur, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, les volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting van de bovenste woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van terrassen : Rue de Roumanie 19 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur James Davis
Point 6. 11:40	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-263 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et balcons / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en de inrichting van terrassen en balkons : Rue Moris 70 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Stéphane Mail-Fouilleul 13/01/2026
Point 7. 13:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-13 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en hat aanlagen van een terras : Rue Defacqz 99 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : FOMINVEST - S.A. 05/05/2026
Point 8. 13:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2026-4 : Placer un groupe de ventilation en toiture de la grande salle de spectacle du Centre Culturel Jaques Frank, réaliser un nouveau cheminement sécurisé extérieur afin d'assurer l'accès aux équipements de ventilation pour l'entretien périodique (escaliers et échelles à crinoline) et sécuriser la toiture technique avec des garde-corps / Een ventilatiegroep op het dak van de grote schouwburgzaal van het Cultureel Centrum Jacques Franck plaatsen, een nieuwe beveiligde buitentoegang aanleggen om de toegang tot de ventilatie-installaties te garanderen voor periodiek onderhoud (trappen en kooiladders) en het technische dak beveiligen met leuning en : Chaussée de Waterloo 92 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Administration communale de Saint-Gilles



Point 9. 14:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-296 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant, la répartition des unités au sein de l'immeuble par l'extension du restaurant à tout le sous-sol, le volume, la façade et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van handel van roerende goederen naar restaurant, de inrichting der eenheden in het gebouw door het uitbreiden van het restaurant naar de hele kelderverdieping, het volume, de gevel en het uitvoeren van structurele werken : Chaussée de Waterloo 179 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMOBILIERE DANSART
Point 10. 14:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-48 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de inrichting van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel en het aanleggen van een terras : Chaussée de Waterloo 222 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : FALCON RB INVEST - S.P.R.L.
Point 11. 15:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-274 : aménager une terrasse, modifier les aménagements intérieurs et la façade pour le logement du 1er étage / het aanleggen van een terras, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en de gevel voor de woning van de 1ste verdieping : Rue d'Andenne 68 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Aristeidis Koutentakis
Point 12. 15:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-209 : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à commerce de biens meubles et la façade / het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw van atelier naar handel van roerende goederen en de gevel : Rue Théodore Verhaegen 194 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : PORTALIS GROUP - S.P.R.L. 18/11/2025
Point 13. 16:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-149 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse sur pilotis avec rehausse des murs mitoyens / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel en het aanleggen van een terras op palen met de tussenmuren verhogen : Avenue Ducpétiaux 10 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jean-Michel NIL 06/01/2026
Point 14. 16:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-72 : modifier la façade et le cheminement du conduit de hotte (permis modificatif du PU 2022-172) / het wijzigen van de gevel en het leidingverloop van de afzuigkap (wijzigende vergunning van SV 2022-172) : Avenue du Roi 69 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : MISSIONNAIRES DE LA CHARITE - A.S.B.L.
Point 15. 16:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-65 : modifier les aménagements intérieurs du logement supérieur avec travaux structurels et le volume (permis modificatif du PU 2023-35) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de bovenste woning met structurele werken en het volume (wijzigende vergunning van SV 2023-35) : Rue Gustave Defnet 32 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Alexander Prostat
Point 16. 17:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-315 : modifier la porte d'entrée des logements / het wijzigen van de deur van woningen : Rue Jean Robie 81 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles, rue Jean Robie 79-81-83



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 **PU2026-79** : Rehausser un bâtiment avec création d'un nouveau logement, modification des façades et placement d'enseignes / Een gebouw verhogen met de realisatie van een nieuwe woning, aanpassing van de gevels en het aanbrengen van uithangborden

Chaussée de Waterloo 56

Demandeur / Aanvrager : PALAIS DU CACHE - POUSSIÈRE F. VAN ASSCHE - S.P.R.L. (Mme. Van Assche)

N° dossier : PU2026-79 / 13/AFD/2029195

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : 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 : Le bien est situé dans la zone de protection de l'ancien cinéma Aegidium (classement AG2)

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

- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- Application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

DEROGATIONS :

Règlement communal sur les bâtisses :

Art.46A (enseignes et publicités)

Règlement régional d'urbanisme Titre II :

Art.8 (WC)

Art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement régional d'urbanisme Titre VI :

Art.36§1, 2° (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)

Règlement communal sur les Bâtisses :

Art.37 (gîtages)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : pour le bâtiment avant, des caves aux sous-sols, un commerce et des bureaux au rez-de-chaussée, 1 logement lié au commerce au n°56 et 1 logement de 1 chambre au n°58 au 1^{er} étage, 2 logements de 1 chambre, au 2^e étage et au 3^e étage, et des combles au n°58, soit 6 logements de 1 chambre au total, et un atelier avec mezzanine dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la présente demande vise à rehausser un bâtiment avec création d'un nouveau logement, modification des façades et placement d'enseignes et plus précisément :

- Régulariser la création d'une baie entre les deux bâtiments (n°56/58) au 1^{er} étage avant ;
- Placer une nouvelle porte au niveau du palier intermédiaire vers le 3^e étage ;
- Aménager un logement dans les combles du n°58 et rehausser le gabarit ;



- Rehausser d'un étage le bâtiment n°56 avec création d'une terrasse arrière et aménagement d'une terrasse sur cette rehausse ;
- Modifier les façades ;
- Placer 4 enseignes parallèles ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/08/2026 (favorable sous conditions) ;

Vu l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites à la suite de l'impossibilité de réunir le quorum de présence nécessaire (CoBAT art.11,\$2) ;

Considérant que la baie créée et la porte placée au 1^{er} étage permettent de désolidariser le logement du commerce situé au rez-de-chaussée du n°56, et de rentrer par la porte d'accès du n°58, commune aux autres logements ;

Considérant que la nouvelle porte située sur le palier intermédiaire vers le 3^e étage, placée de manière adaptée par rapport aux marches, est destinée au nouveau logement projeté ;

Considérant que ce nouveau logement prendrait place dans les combles (inutilisés actuellement) du bâtiment n°58, s'étendrait sur la toiture du n°56 et également au-dessus des combles du n°58 ;

Considérant que ce logement de 2 chambres va dans le sens de la volonté communale et régionale qui vise la création de logements de plusieurs chambres et une mixité de type de logements ;

Considérant que si le regroupement de plusieurs logements permettrait également d'aller dans ce sens, la dernière situation légale de 1992, l'implantation sur une artère fortement commerciale et la configuration des bâtiments, peut justifier un projet dans l'esprit de celui suggéré ;

Considérant en effet que le bâtiment n°56 présente un gabarit inférieur par rapport à ces deux voisins directs, et que la chaussée de Waterloo dans ce tronçon montre une grande diversité au niveau des hauteurs de corniche ;

Considérant que les rehausses proposées respectent les articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse projetée en façade avant de l'immeuble n°56, s'aligne à la ligne de bris du toit à mansart de l'immeuble n°58, et se positionne légèrement en retrait par rapport à l'acrotère existant ;

Considérant que celle-ci sera visible de manière modérée depuis l'espace public au vu de la hauteur du voisin mitoyen de gauche (R+4) et de la présence de sa corniche largement débordante ;

Considérant que la légende de la façade ni la note explicative ne précise les matériaux et la teinte de la rehausse, hormis le choix du PVC blanc pour les châssis, que l'architecte précise en séance que la rehausse sera réalisée en ardoises, qu'il serait préférable de prévoir des menuiseries en bois pour une plus grande harmonie d'ensemble ;

Considérant que l'axonométrie montre une rehausse sous la forme d'un brisis avec des baies creusées, que l'élévation représente toutefois une rehausse droite sans brisis, que le brisis semble plus approprié à la typologie de l'immeuble ;

Considérant qu'il serait opportun de prévoir une finition (rive) pour terminer la rehausse ;

Considérant que les baies de la rehausse paraissent disproportionnées par rapport à celles des étages inférieurs et à celles du brisis du N°58, qu'il serait plus harmonieux qu'elles présentent une hauteur inférieure ou égale à celle des baies de l'étage inférieur en continuant le versant de toiture sous les baies et en respectant toutefois l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par ailleurs qu'aucun système ne permet d'éviter les chutes en cas d'ouverture des fenêtres, que suite à la diminution de la hauteur des baies il faudra s'assurer de placer éventuellement une lisse métallique afin de s'assurer de la sécurité des occupants ;

Considérant que le sens de portée du gîtage de la toiture de la rehausse va de mitoyen en mitoyen et déroge de la sorte à l'article 37 (gîtages) du Règlement communal sur les Bâtisses, qu'il y a lieu de s'y conformer et de porter de façade à façade ;

Considérant que le nouveau logement se déploie sur la totalité du 4^e étage, présente des superficies généreuses (+/-47m² pour les pièces de vie, +/-16m² pour la chambre 1 et +/-12m² pour la deuxième chambre), et semble se rapprocher de la conformité au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant en effet que la chambre avant pourrait présenter une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (la taille de la fenêtre de toit n'étant en effet pas précisée), mais devra cependant se conformer à cet article ;

Considérant également que le plan présente une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (sas wc) et qu'une porte devra être installée au niveau de la baie projetée entre les deux bâtiments afin de s'y conformer ;

Considérant que les sous-sols sont occupés par des caves liées aux logements et des espaces de réserve liés à l'activité commerciale (selon la note explicative), mais qu'aucun plan ne montre cette répartition, ni l'implantation des compteurs ;

Considérant qu'une cave devra également être destinée à ce nouveau logement, et que les compteurs communs devront être accessibles 24h/24 par les utilisateurs du commerce et des logements ;

Considérant également qu'au vu du nombre de logements dans l'immeuble, il y a lieu de prévoir un local commun permettant d'entreposer les vélos et poussettes, que la demandeuse précise en séance que le sous-sol dispose de l'espace nécessaire à cette fin ;

Considérant qu'un balcon est projeté au niveau du 4^e étage, que par rapport au mitoyen de gauche (n°54), une rehausse mitoyenne serait nécessaire pour éviter les vues préjudiciables (1m90 par rapport au niveau fini de la terrasse) et que celle-ci n'est pas prévue, qu'il y aurait dès lors lieu de réduire l'emprise du balcon en prévoyant un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que l'extension à l'arrière du n°58 est conforme aux articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, sera non perceptible depuis la voie publique puisque située à l'arrière du faîte de la toiture existante ;

Considérant que celle-ci se positionne au-dessus des pièces de service (en lien direct avec l'escalier) et est destinée à mener à une nouvelle terrasse implantée au-dessus de l'extension du 4^e étage ;

Considérant accessoirement que le plan de la terrasse montre un vide depuis le hall sur les chambres, qu'il s'agit probablement d'une erreur d'annotation ;

Considérant que cette extension est de petites dimensions et fortement en recul par rapport aux fronts bâti arrière ;

Considérant que la terrasse, positionnée en partie centrale et de superficie limitée (+/-15m²), située à une distance de +/- 2m30 du mitoyen de gauche, de par ses retraits de toute part est envisageable ;

Considérant en effet que celle-ci s'accôle à l'extension arrière projetée du n°58 minimisant les vues vers les voisins, se situe d'une part fortement en recul en partie arrière, limitant les nuisances possibles en intérieur d'îlot, et d'autre part se situe à +/- 2m90 du front bâti avant, face à un bâtiment particulièrement bas (R+1+toiture aux n°49/51) limitant les vues depuis l'espace public et les bâtiments situés en face ;

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

Considérant accessoirement que les évacuations de chaudières (au niveau de l'annexe) pour les étages inférieurs ne respectent pas 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, mais considérant que celles-ci ne font pas partie de la demande ;

Considérant les modifications de façade concernent :

- L'extension au 4^e étage du n°56 ;
- La régularisation du revêtement en carrelage blanc/ivoire sur certaines parties de l'immeuble n°56 ;
- Le remplacement des châssis en aluminium par des châssis en bois au rez-de-chaussée des deux immeubles ;
- La régularisation de la modification de la teinte du revêtement en granulite brun foncé du rez-de-chaussée par une teinte anthracite ;
- La régularisation de la porte d'entrée du n°58 ;

Considérant que le dernier permis octroyé pour les façades du rez-de-chaussée est celui du 17/11/1970, et celui pour les étages est celui du 15/07/1947 ;

Considérant que le carrelage semble d'époque au vu de la photo de 1926, s'accorde en outre à la façade, et a été repris probablement au moment de la construction du 3^e étage en 1947 ;

Considérant que la modification des châssis en pvc non conformes aux étages des bâtiments, par des châssis en bois conformes est appréciable et remet en valeur les caractéristiques d'origine des façades ;

Considérant que la modification des châssis aluminium du rez-de-chaussée vers des châssis en bois est positive, mais la légende ne précise pas la teinte de ceux-ci ;



Considérant que la modification de la teinte du revêtement de façade au rez-de-chaussée n'est pas préjudiciable, et est proche de la teinte prévue dans le permis de 1970 ;

Considérant que la modification de la configuration de la porte d'entrée des logements vers une porte plus sobre et plus proche des caractéristiques des portes d'origine est acceptable, mais la légende ne précise pas non plus la teinte de celle-ci ;

Considérant que les enseignes proposées concernent 4 enseignes parallèles, dont l'une en partie centrale de l'immeuble n°56, et les trois autres situées au niveau du caisson du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'enseigne supérieure déroge à l'article 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme, en ce qu'elle n'est pas située sous le seuil de la baie la plus basse du 1^{er} étage, ni sous le seuil de la baie de l'étage concerné par l'activité ;

Considérant cependant que cette enseigne (reprise dans le montage photo de la note explicative), montre une enseigne similaire à celle d'origine (voir photo de 1926), sobre, en lettres découpées et intégrée au bâtiment ;

Considérant que la demandeuse précise en séance que l'enseigne sera modifiée suite à la modification du logo de la couronne, qu'il y a lieu de modifier le visuel en conséquence ;

Considérant que l'enseigne inférieure, composée de trois parties, déroge à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses, en ce qu'elle se situe à moins de 1m des mitoyens, et à moins de 0,50m des mitoyens (dérogation à l'article 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme) ;

Considérant néanmoins qu'elle est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade, placée sur un caisson, constituée de lettres découpées, et sobre (voir montage photo) ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Revoir l'expression de la rehausse du n°56 conformément à l'axonométrie sous la forme d'un brisis, y revoir la proportion des baies afin qu'elles présentent une hauteur inférieure ou égale à celle de l'étage inférieur, tout en respectant l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) et y prévoir des châssis en bois ;
- Prévoir une finition pour la rehausse (rive) ;
- Compléter la légende des matériaux des façades avant avec les teintes des matériaux, la teinte des châssis bois des deux façades, et de la porte d'entrée des logements, en s'harmonisant avec les teintes existantes des façades ;
- Prévoir, le cas échéant suite à la diminution de la hauteur des baies, des garde-corps sobres au niveau des baies de la rehausse, qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment (lisses métalliques) ;
- Réaliser la végétalisation extensive de la toiture plate autour de la terrasse du 5^e étage ;
- Se conformer à l'article 37 du Règlement communal sur les bâtisses pour le sens de portée du gîtage de la rehausse ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre située à l'avant au 4^e étage ;
- Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en plaçant une porte au niveau de la baie située entre les deux bâtiments au 4^e étage ;
- Fournir un plan des sous-sols présentant la répartition des caves (dont une destinée au nouveau logement), et l'emplacement des compteurs et y prévoir un local commun pour les vélos/poussettes ;
- Restreindre la terrasse arrière du 4^e étage, en prévoyant un retrait d'1m90 par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;
- Supprimer l'annotation de « vide » au 5^e étage, au-dessus des chambres du 4^e étage ;
- Mettre à jour le visuel de la grande enseigne principale ;

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 – formulaire de proposition PEB).

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations à l'article 36 d titre VI du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 46A du Règlement communal sur les Bâtisses sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-64** : modifier la destination du rez-de-chaussée de bureaux à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et abattre un arbre à haute tige / het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloer van kantoren naar woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras

Rue de Suisse 12

Demandeur / Aanvrager : REAL ESTATE BELGICA

N° dossier : PU2026-64 / 13/AFD/2026883

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS :zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de 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 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 (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, bureaux au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage, 1 logement au 2^e étage et un logement aux 3^e étage et combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1992-81) visant à diviser la maison en 4 unités de logement, des transformations intérieures et la construction d'annexes ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1995-65) visant à changer la destination du rez-de-chaussée de logement à bureau, que ce permis a été octroyé le 21/06/1995 ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de bureaux à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement au rez-de-chaussée en lieu et place des bureaux et le prolonger à l'arrière du sous-sol ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Aménager une terrasse au 2^e étage ;
- Aménager une cour anglaise ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026 ;

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



Considérant que le permis de 1992 avait été octroyé pour la division de l'immeuble en 4 logements, dont un logement indépendant au rez-de-chaussée ;

Considérant que celui-ci disposait d'un séjour mono-orienté sur la rue et dont la superficie ne respectait pas les normes d'habitabilité actuelle ;

Considérant dès lors que le changement de destination en bureaux octroyé par le permis de 1995 était plus adapté à la configuration des lieux ;

Considérant que la demande prévoit de retourner à du logement pour le rez-de-chaussée mais propose d'aménager ce dernier en duplex avec l'arrière du sous-sol ;

Considérant que cette configuration permet de développer le séjour du logement à l'arrière du rez-de-chaussée vers le jardin moyennant la démolition de certains murs porteurs, d'aménager un espace polyvalent bénéficiant d'une interaction avec la rue dans la pièce avant du rez-de-chaussée et la chambre au sous-sol arrière ;

Considérant que l'espace polyvalent est renommé « bureau/bibliothèque/chambre d'amis », que sa situation surélevée par rapport à la voirie permet de lui offrir une certaine intimité dans le cas de son usage en chambre d'amis ;

Considérant que le logement bénéficie d'un accès direct au vaste jardin, ce qui est bienvenu, que la création d'une large baie vitrée en façade arrière permet un apport en lumière généreux au sein du logement ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre au sous-sol arrière n'est possible que par la création d'une cour anglaise afin de pouvoir lui offrir un dégagement visuel, qu'au vu de sa situation entièrement sous le niveau du sol, la profondeur de la cour anglaise reste insuffisante pour lui offrir les qualités d'habitabilité nécessaires ;

Considérant qu'au vu de la superficie généreuse du jardin, une prolongation de la cour sous la forme de paliers végétalisés progressifs vers le jardin permettrait de réduire l'enclavement de la chambre ;

Considérant qu'au vu de la situation du bien en zone d'aléa faible d'inondation, le projet intègre plusieurs dispositifs destinés à améliorer la gestion des eaux pluviales ;

Considérant qu'une citerne de 5000 litres sera installée afin de permettre la récupération des eaux pour l'alimentation des WC et l'arrosage du jardin et qu'un clapet anti-retour sera installé en aval de la chambre de déconnexion afin de prévenir tout risque de refoulement des eaux d'égout vers les caves en cas d'intempéries, que ces interventions permettent de sécuriser la chambre ;

Considérant que la chambre dispose d'une hauteur sous plafond de 2,61m, ce qui est opportun pour un local habitable au sous-sol, qu'il y aura lieu de s'assurer qu'après les travaux la hauteur sous plafond reste au minimum de 2,50m ;

Considérant également qu'au vu de l'ampleur du sous-sol, la privatisation des pièces arrière est acceptable en ce que les superficies restantes permettent d'aménager un local de rangement privatif par logement et un vaste espace commun pour les vélos répondant au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement du jardin est entièrement revu en pleine terre plantée, ce qui est bienvenu, que la demande sollicite également l'abattage de l'arbre « araucaria » situé dans la partie centrale de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la note explicative fournie par le demandeur justifie l'abattage par le fait que l'âge relativement jeune et les dimensions de l'arbre ne lui confèrent pas, à ce jour, un caractère remarquable ou patrimonial particulier ;

Considérant qu'il s'agit d'une essence exotique, non indigène de Belgique, qui ne présente pas d'intérêt spécifique au regard de la végétation indigène du site, qu'il est implanté au centre de la parcelle et que son développement vertical et sa présence visuelle constituent un élément ponctuel qui interrompt la continuité de la perspective paysagère ;

Considérant que l'abattage est de la sorte acceptable, que le projet prévoit une nouvelle composition paysagère visant à renforcer la profondeur visuelle et à créer une organisation plus cohérente des espaces plantés ;

Considérant que les murets actuellement présents entre les différents niveaux sont supprimés au profit de talus végétalisés, permettant d'assurer une transition douce entre les trois plateaux, que ces talus seront plantés principalement d'essences locales de strate basse, telles que *Geranium sanguineum*, *Vinca minor*, *Hedera helix*, *Luzula sylvatica*, *Carex sylvatica*, *Ajuga reptans* et *Fragaria vesca*, afin de constituer une couverture végétale pérenne et de limiter l'entretien ;

Considérant que sur le plateau supérieur, en fond de parcelle, la plantation d'un ÉRABLE CHAMPÊTRE en cépée (*Acer campestre*) permettra de compenser l'abattage de l'araucaria et que le long des murs mitoyens, une strate arbustive composée d'essences indigènes à développement modéré sera privilégiée, avec une hauteur maintenue à environ 1,50 à 2,00 m maximum ;



Considérant cependant que le plan de la situation projetée ne reprend pas ces aménagements paysagers, qu'un plan précis a été transmis par courriel en date du 3/09/2026, qu'il y aurait lieu d'adapter les plans de la situation projetée en conséquence ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture de l'annexe arrière au 2^e étage et qu'un brise-vue en vitrage opaque a été placé du côté de la limite mitoyenne de droite afin de limiter les vues préjudiciables, que la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme a été sollicitée pour ces constructions ;

Considérant toutefois que cette terrasse a fait l'objet d'une demande de permis en 1995 dans la configuration représentée, qu'il s'agit d'une situation de droit ;

Considérant que la façade avant a subi des modifications malheureuses, que la demande prévoit le remplacement de l'ensemble des châssis par des menuiseries en bois blanc se rapprochant des caractéristiques d'origine ;

Considérant toutefois qu'au vu de la valeur patrimoniale de la façade, il y a lieu de s'assurer de reproduire plus fidèlement les caractéristiques d'origine (double cadre des impostes, proportion de l'imposte du rez-de-chaussée, allège pleine en bois mouluré de la porte-fenêtre) ;

Considérant également que les châssis d'origine sont encore en place au rez-de-chaussée, qu'au vu de leur qualité patrimoniale il serait opportun d'étudier la possibilité de maintenir les châssis d'origine en y plaçant du double vitrage ;

Considérant également que la façade présente des différences avec celle représentée dans le permis de 1992, que la corniche n'est pas interrompue par la lucarne centrale, que les petites lucarnes ne présentent pas une baie cintrée, que le cintrage des baies du rez-de-chaussée est différent, que le dessin de la porte d'entrée est différent et que les proportions du brisis et de l'entablement diffèrent également ;

Considérant toutefois que ces modifications semblent d'origine et doivent de la sorte être mises en conformité ;

Considérant que les évacuations de chaudières se font via la gaine centrale et remontent en toiture conformément à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître un plafond mouluré et un manteau de cheminée à valeur patrimoniale dans la pièce avant du rez-de-chaussée, qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver les maintenir apparents ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle (terrasse du 2^e étage, menuiseries de la façade avant) 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) ;

Considérant l'absence de représentation de la Direction de l'Urbanisme régional ;

AVIS FAVORABLE, sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, à condition de :

- Augmenter la profondeur de la cour anglaise en aménageant des paliers végétalisés progressifs vers le jardin afin de diminuer l'enclavement de la chambre, sans porter atteinte à la citerne ;
- Maintenir au minimum 2,50m de hauteur sous plafond pour la chambre du sous-sol ;
- Reproduire fidèlement les caractéristiques des menuiseries d'origine en façade avant (double cadre des impostes, proportion de l'imposte du rez-de-chaussée, allège pleine en bois mouluré de la porte-fenêtre) et étudier la possibilité de maintenir les châssis d'origine du rez-de-chaussée en y plaçant du double vitrage ;
- Réaliser la mise en œuvre de la citerne de 5000 litres et du clapet anti-retour afin de sécuriser la chambre du sous-sol en cas de fortes pluies ;
- Adapter les plans de la situation projetée en reprenant les aménagements paysagers tels que décrits dans la note explicative concernant l'abattage de l'arbre ;
- Préserver et maintenir apparent le plafond mouluré et le manteau de cheminée de la pièce avant au rez-de-chaussée ;
- 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)



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-73** : réaliser des travaux structurels et couvrir la cour / het uitvoeren van stabiliteitswerken en het overdekken van de koer
Rue du Croissant 14

Demandeur / Aanvrager : BILTEREYST - S.R.L. (M. Van Rossen)
N° dossier : PU2026-73 / 13/AFD/2027987

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, 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 l'article 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 d'une construction mitoyenne)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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 la situation légale de l'immeuble : activités productives au rez-de-chaussée ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-39/25 dressé le 24/09/2025 pour la mise en œuvre de travaux de nature structurelle, nécessitant la solution de problèmes de stabilité (mezzanine supportant divers locaux) et le maintien de ces actes et travaux, en connaissance de cause depuis le 29 juin 2010 ;

Considérant que la demande vise à réaliser des travaux structurels et couvrir la cour et plus précisément :

- créer un nouvel escalier et un nouveau plancher ;
- démolir la cheminée et rénover la toiture ;
- couvrir partiellement la cour ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/07/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation légale, la superficie de plancher des activités productives (plus de 2500m²) dépasse de plus de 150% la superficie maximale permise par la prescription 3.2. du Plan régional d'affectation du sol (1000m²) ;

Considérant que ceci se justifie du fait que la situation légale du bien est antérieure à l'entrée en vigueur dudit Plan régional d'affectation du sol, mais que la régularisation de l'augmentation de sa superficie de plancher n'est donc pas autorisée ;

Considérant que la couverture partielle de la cour par un toit-terrasse déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Règlement régional d'urbanisme, que son impact est toutefois mineur et que le projet prévoit toutefois de condamner l'accès à la terrasse, qu'il y a lieu de s'en assurer ;

Considérant de ce qui précède que le plancher supérieur et l'escalier y donnant accès ne peuvent être régularisés, qu'il y a lieu de revenir à la situation légale en supprimant ces constructions ;



Considérant que la démolition de la cheminée et les travaux de réfection du toit ne soulèvent pas d'objection, que leur régularisation est acceptable ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement (supprimer le plancher supérieur, l'escalier y donnant accès et la toiture-terrasse couvrant partiellement la cour) et qu'il y a donc lieu de réaliser le permis dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

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

- Supprimer le plancher supérieur et l'escalier y donnant accès ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais

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

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-320** : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, le volume avec travaux structurels, revenir à un logement unifamilial et régulariser des sorties de chaudières non conformes / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van handel naar woning, van het volume met stabiliteitswerken, het terugkeren naar een eengezinswoning en het regulariseren van niet conforme keteluitlaten
Rue de Mérode 120

Demandeur / Aanvrager : Madame Gabrielle Vervae
 N° dossier : PU2025-320 / 13/AFD/2014171

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 21/08/2026 tot 04/09/2026, volgende briefwisseling toegekomen is ter bestemming van het College van Burgemeester en Schepenen: 0 brief

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typische woongebieden

- ☐ ~~in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing~~
- ☐ ~~in een lint voor handelskernen~~
- ☐ ~~punt van wisselend gemengd karakter~~
- ☐ ~~langs een structurerende ruimte~~

BBP: /

GemSV: Gemeentelijk bouwreglement

Vrijwaringszone: /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor:

- Toepassing van art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening – Titel I

- art.4 (diepte van de bouwwerken)
- art.6 (dak van een mandelig bouwwerk)

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening – Titel II

- art.10 (natuurlijke verlichting)

Gemeentelijk bouwreglement

- art. 62 (Mondingen der schoorstenen en schoorstenen van bijgebouwen)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typische woongebied van het Gewestelijke Bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

Overwegende dat het goed het voorwerp heeft uitgemaakt van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (PU2017-141) betreffende het wijzigen van de commerciële bestemming van het gelijkvloers naar woning, het wijzigen van de verdeling van de woningen, van het volume en de gevels;

Overwegende dat het wijzigen van de bestemming van de begane grond van handel naar woning toegekend werd mits een aantal handelingen en werken beschreven in de plannen van PU2017-141 uitgevoerd zouden worden (o.a. het creëren van een patio en het slopen van de laatste bijbouw langs n°118);

Overwegende echter dat met uitzondering van de (niet-conforme) werken aan de voor- en achtergevel, PU2017-141 niet uitgevoerd werd;

Overwegende de rechtstoestand van het gebouw: handel op het gelijkvloers en een woning per verdieping op de eerste, tweede en derde verdieping;



Overwegende dat de onderhavige aanvraag het wijzigen van de bestemming van de begane grond van handel naar woning, van het volume met stabiliteitswerken, het terugkeren naar een eengezinswoning en het regulariseren van niet conforme keteluitlaten betreft en meer bepaald:

- het regulariseren van de diepst gelegen bijbouw langs n°118;
- het regulariseren van het afsluiten van de balkons van de eerste, tweede en derde verdieping;

Overwegende dat de aanvraag vrijgesteld is van het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) in toepassing van artikel 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 21/08/2026 tot 04/09/2026, geen enkele klacht ingediend werd;

Overwegende dat het wijzigen van de bestemming van de begane grond van handel naar woning overeenstemt met de voorschriften van het Gewestelijke Bestemmingsplan voor deze zone van typische woongebieden;

Overwegende dat het terugkeren naar een eengezinswoning voor het gehele gebouw overeenstemt met de gemeentelijke en gewestelijke wil om een meerderheid van woningen geschikt voor gezinnen met kinderen te behouden of te creëren;

Overwegende echter dat de inrichting van de woonruimte op de begane grond afwijkt van artikel 10 (natuurlijke verlichting) van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (tekort van verlichtingsoppervlakte van meer dan 5m²);

Overwegende dat de aanwezigheid van een hoog geplaatst raam de natuurlijke lichtinval in de leefruimte verhoogt, maar dat deze desalniettemin onvoldoende blijft; dat de plaatsing van een daklicht ter hoogte van de centrale ruimte de natuurlijke lichtinval in de drie aaneengeschakelde ruimtes zou kunnen vergroten;

Overwegende dat het diepst gelegen bijgebouw, langs nummer 118, afwijkt van artikel 4 en 6 (diepte en hoogte van gebouwen) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, dat de betreffende opmerkingen, aangehaald in het advies van de overlegcommissie van 24/10/2017, tevens geldig blijven;

Overwegende dat dit bijgebouw inderdaad niet absoluut nodig is voor de bewoonbaarheid van de begane grond en de toegang tot de achterste kelderlokale belet (het volume springt vooruit boven de bestaande buitentrapp waardoor een te kleine vrije hoogte overblijft);

Overwegende dat de vergunning van 2017 onder meer als voorwaarde oplegde om extensieve groendaken aan te leggen, dat deze niet werden uitgevoerd en dat deze voorwaarde alsnog dient te worden nageleefd;

Overwegende dat er geen bezwaar is tegen het afsluiten van de balkons op de verdiepingen;

Overwegende echter dat de inrichtingen van de voorste kamers op de tweede en derde verdiepingen afwijken van artikel 10 (natuurlijke verlichting) van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (tekort van verlichtingsoppervlakte van 0.44m² en 1m²);

Overwegende evenwel dat de afwijkingen zeer beperkt en aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de rookgasafvoeren van de ketels afwijken van artikel 62 van het Gemeentelijk Bouwreglement en dat deze situatie hinder kan veroorzaken voor de bewoners en van de naastliggende gebouwen;

Overwegende dat de verhoudingen tussen het bovenlicht en de vleugels van de ramen van de begane grond, aan de voorgevel, niet overeenstemmen met het aanzicht van PU2017-141;

Overwegende eveneens dat de inkomdeur werd vervangen zonder de samenstelling na te leven die in de vorige vergunning was opgelegd, dat haar vormgeving afbreuk doet aan de architectuur van de gevel en dat het aangewezen is deze opnieuw in overeenstemming te brengen met de vergunde toestand;

Overwegende dat de gewijzigde gevel niet is weergegeven in de geplande toestand, wordt er bijgevolg van uitgegaan dat deze in overeenstemming zal worden gebracht met de vergunning van PU2017-141, waarvan de gevel als rechtmatige toestand is weergegeven.

Overwegende dat, gezien het voorgaande, de aanvraag niet verenigbaar is met het principe van goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat de aanvraag ertoe strekt een onwettige situatie te regulariseren, dat mits het indienen van een gewijzigd ontwerp, het noodzakelijk is zo spoedig mogelijk terug te keren naar de wettelijke toestand van het goed;



GUNSTIG ADVIES, met als voorwaarden:

- De achteraanbouw met het toilet op het gelijkvloers slopen en voldoen aan artikel 10 van titel II van de Verordening betreffende de verblijfskwaliteit voor de woonkamer van de woning (maximale opening van de achtergevel, plaatsing van daklichten);
- Zich conformeren aan de voorgevel zoals vergund in PU2017-141 (uitlijning van de bovenlichten op het gelijkvloers, vormgeving van de inkomdeur, omlijstingsprofielen van de gevelopeningen, enz.);
- Voldoen aan artikel 62 van de Gemeentelijke Bouwverordening met betrekking tot verwarmingsketels en hun rookgasafvoerkanalen;
- Beplantingen voorzien op al de platte daken (lage beplantingen die geen onderhoud nodig hebben);

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

Bij afwezigheid van de Administratie belast met Stedenbouw worden de afwijking op de artikel 10 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening geacht te zijn toegestaan indien de gemachtigde ambtenaar niet binnen acht dagen na ontvangst van de adviesaanvraag aan het college van burgemeester en schepenen zijn beslissing heeft meegedeeld om zijn gemotiveerd advies uit te brengen binnen de voorziene termijn.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-287** : modifier la répartition du logement supérieur, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting van de bovenste woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van terrassen

Rue de Roumanie 19

Demandeur / Aanvrager : Monsieur James Davis

N° dossier : PU2025-287 / 13/AFD/2011496

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typische woongebieden

☒ in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

☐ in een lint voor handelskernen

☐ punt van wisselend gemengd karakter

☐ langs een structurerende ruimte

BBP Gemeentelijk bouwreglement

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :

afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)

afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

toepassing van het art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken
 toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen)

toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I:

art.4 (diepte van de bouwwerken)

art.6 (dak - hoogte)

art.6 (dak - dakkapellen)

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

Overwegende de vergunde toestand van het gebouw: kelders in de voorste kelderverdieping, één wooneenheid op de achterste kelderverdieping en het gelijkvloers, één wooneenheid op de eerste verdieping en één wooneenheid op de tweede en derde verdieping;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de inrichting van de bovenste woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van terrassen betreft:

- Het verplaatsen van de toegang naar de bovenste woning;
- Het wijzigen van het dak volume;
- Het bouwen van een dakkapel aan de achterkant van het dak;
- Het wijzigen van het buurprofiel door het plaatsen van een beplant scherm;
- Het creëren van een terras op het platte dak van het bijgebouw voor de bovenste woning;
- Het creëren van een terras tegen de dakkapel aan de achterkant van het dak;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 21/08/2026 tot 04/09/2026, geen enkele klacht ingediend werd;

Overwegende dat, hoewel een buitenruimte (terras) nuttig kan zijn voor deze woning met meerdere slaapkamers, het op de tweede verdieping geplande terras afwijkt van artikel 4 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, aangezien het verder reikt dan de toegelaten bouwdiepte ter hoogte van het minst diepe aanpalende perceel (> 3 m);



Overwegende immers dat dit terras zich uitstrekt over de volledige oppervlakte van het dak van het bijgebouw en een aanzienlijke diepte bereikt, waardoor mogelijke lasten kunnen ontstaan ten aanzien van het binnengebied van het huizenblok en van de rechtstreeks aanpalende constructies (visuele- en geluidslasten);

Overwegende bovendien dat dit terras de wijziging van het gemeenschappelijke scheidingsprofiel met de buur op nr. 17 vereist door de plaatsing van plantenbakken, dat hun inplanting eveneens afwijkt van artikel 4 van titel I van dezelfde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, dat hun configuratie niet toelaat een voldoende hoogte te waarborgen om rechtstreekse inkijk naar het naburige perceel te voorkomen, dat deze elementen, gelet op de oriëntatie van de gebouwen, de lichtinval op het aanpalende perceel verminderen en dat de voorgestelde inrichting bijgevolg niet kan worden vergund;

Overwegende dat de inrichting van een derde slaapkamer in de woning gebeurt door het bouwen van een dakkapel in het achterste dakvlak;

Overwegende dat deze nieuwe dakkapel op twee punten afwijkt van artikel 6 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, aangezien haar breedte meer bedraagt dan twee derde van de totale breedte van het gebouw en haar hoogte het toegelaten dakprofiel met meer dan 2 meter overschrijdt (2,46m);

Overwegende immers dat deze dakkapel het dakvolume aanzienlijk vergroot, dat het bouwvolume zeer dominant wordt ten opzichte van de aangrenzende gebouwen, dat het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft reeds het hoogste gebouw is in vergelijking met de naburige panden en dat het geplande volume bijgevolg geen harmonieuze integratie van het gebouw binnen zijn omgeving waarborgt;

Overwegende dat het dak van de bestaande kleine dakkapel op de derde verdieping wordt verhoogd om een klein terras voor de nieuwe slaapkamer mogelijk te maken en dat deze nieuwe buitenruimte afwijkt van artikel 6 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, aangezien haar hoogte die van de daken van de naburige constructies overschrijdt en niet voldoet aan de toegelaten norm;

Overwegende dat de aanleg van dit terras bijdraagt tot de verdere vergroting van het reeds te omvangrijke bouwvolume van dit pand, dat de configuratie ervan geen goede integratie in de onmiddellijke gebouwde omgeving waarborgt en dat dit terras bijgevolg niet kan worden vergund;

Overwegende dat het project, gelet op bovenstaande elementen, niet beantwoordt aan de vereisten van een goede ruimtelijke inrichting;

Overwegende tevens het ongunstig advies van de Brandweerdienst van 19/07/2026 met betrekking tot het project, om de daarin vermelde redenen;

Overwegende dat er geen informatie wordt weergegeven over de ketels en hun uitvoering en dat deze elementen het respect van het artikel 62 du het Bouwreglement moeten waarborgen;

ONGUNSTIG ADVIES



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-263** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et balcons / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en de inrichting van terrassen en balkons

Rue Moris 70

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stéphane Mail-Fouilleul
N° dossier : PU2025-263 / 13/AFD/2008280

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/08/2026 au 02/09/2026, 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 "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU - Titre I :

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture - hauteur)
- art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU - Titre II :

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

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

- art.11 (couverture des constructions)
- art. 15 (Généralités)
- art. 16 (Portes)
- art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
- art. 24 (Corniches de couronnement)

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et balcons et plus précisément :



- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements :
 - o Aménager un logement de 2 chambres aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
 - o Aménager un logement de 4 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et combles ;
- Modifier le volume en rehaussant la toiture pour ajouter 1 étage à l'immeuble ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Ajouter des escaliers entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, entre les 2^{ème} et 3^{ème} étages et entre le 3^{ème} étage et les combles ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Aménager 2 balcons et 2 terrasses ;

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, 1 réaction a été introduite portant sur un manque d'information préalable et sur l'accumulation de nuisances liées aux travaux de réaménagement déjà en cours dans la rue Moris ; qu'en séance le plaignant évoque également les vues potentielles depuis les terrasses ;

Considérant que le demandeur ne peut être tenu pour responsable des travaux de réaménagement de la voirie réalisés dans la rue, ceux-ci relevant d'un projet distinct, indépendant de la présente demande de permis et porté par les autorités compétentes ;

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

Considérant que la division des étages en deux logements (un appartement de deux chambres et un appartement de quatre chambres) engendre une relative mixité de types de logements dans cet immeuble ;

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 au sous-sol, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement du logement inférieur est conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme excepté pour l'éclairage naturel de la chambre avant au 1^{er} étage ;

Considérant que la dérogation est toutefois inhérente aux baies d'origine de la façade avant et compensée par une superficie généreuse pour une chambre secondaire ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée à partir du 1^{er} étage pour accéder logement supérieur ;

Considérant que l'aménagement de ce 2^e logement nécessite une rehausse importante de la toiture sur deux étages, que 3 chambres y sont aménagées ;

Considérant que le séjour du logement présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la chambre avant au 3^{ème} étage présente également une superficie éclairante insuffisante ;

Considérant que l'aménagement de la 3^e chambre sous combles est également en dérogation aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme malgré l'augmentation volumétrique projetée afin de la rendre habitable, que les dérogations nuisent à son habitabilité ;

Considérant également que la coupe fournie atteste que l'échappée de l'escalier menant aux combles est également en dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer le versant de toiture existant et les 2 chiens assis d'origine en versant avant, de rehausser la façade d'un étage complet et de construire une nouvelle toiture à versant disposant de 2 chiens assis en versant avant et de 2 lucarnes superposées en versant arrière ;

Considérant que, bien que la nouvelle volumétrie soit conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ne nécessite pas de modification des murs de clôture mitoyens, la bâtisse existante présente un intérêt patrimonial et une composition architecturale cohérente et harmonieuse que la rehausse impacte de façon non négligeable ;

Considérant en effet que la démolition des deux chiens assis à frontons et de la corniche richement ornementée d'origine est regrettable, que la proportion de l'étage rehaussé est peu en harmonie avec le reste de la façade ;

Considérant que le vocabulaire de double lucarne en versant arrière impacte à nouveau la typologie de l'immeuble, qu'à ces 2 lucarnes viennent s'ajouter des terrasses en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et ne respectant pas une distance suffisante par rapport aux limites mitoyenne de part et d'autre pour limiter les vues préjudiciables, que leur position en promontoire est susceptible d'impacter l'intérieur de l'îlot ;



Considérant que les 2 terrasses triangulaires aux étages inférieurs sont conformes à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional et présentent un impact acceptable au vu de leur positionnement contre l'annexe à gauche et à distance de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que les manteaux de cheminée intérieurs sont indiqués comme démolis, qu'il serait regrettable de perdre ces éléments patrimoniaux ;

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

Considérant que peu d'améliorations des qualités végétales et esthétiques et de la gestion des eaux de pluie de la parcelle sont proposées afin de compenser la densification du nombre de logements et de la volumétrie (aménagement de toitures végétalisées, placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales) et considérant de plus la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la zone de cours et jardins est maintenue imperméabilisée sur plus de 50% de sa superficie, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (50% minimum de pleine terre plantée) ;

Considérant également qu'au vu de la situation du bien en zone d'aléa d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, il serait bienvenu d'étudier la possibilité d'utiliser la citerne de récupération des eaux pluviales représentée sur les plans de la situation de droit à des fins sanitaires pour les logements ;

Considérant que la façade a subi une série de modifications qui dénaturent l'expression architecturale de l'immeuble (remplacement des châssis et de la porte sans respect des caractéristiques d'origine et en obturant les impostes, placement de descentes d'eaux pluviales) en dérogation aux articles 15, 16, 19 et 24 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que les menuiseries projetées au 2^e étage et pour les lucarnes sont en PVC anthracite ce qui accentue encore à l'incohérence architecturale de la façade et les dérogations précitées, que la mise en œuvre d'une corniche à l'expression simplifiée déroge à l'article 34 dudit règlement ;

Considérant qu'il y aurait également lieu de supprimer les briques de verre du soupirail au profit d'un châssis ;

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 date du 30/01/2026 en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements :
 - o Aménager un logement de 2 chambres aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
 - o Aménager un logement de 4 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et combles ;
- Rehausser la toiture de l'immeuble ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager des escaliers entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, entre les 2^e et 3^e étages et entre le 3^e étage et les combles ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Aménager 2 balcons et 2 terrasses ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/08/2026 au 02/09/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/07/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise toujours la division de la maison unifamiliale en 2 logements et est inchangée par rapport à la demande précédente pour les plans du sous-sol au 2^{ème} étage et soulève de la sorte les mêmes remarques que la commission de concertation précédente les concernant ;



Considérant que la note explicative fournie précise que des sondages dans les faux-plafonds ont été réalisés et que ceux-ci ont révélé un plafond mouluré d'origine uniquement dans la pièce avant du rez-de-chaussée, que ce dernier est conservé et maintenu apparent ainsi que la cheminée et son manteau ;

Considérant toutefois que le doublage du mur jouxtant la cage d'escalier porte atteinte à sa préservation, qu'aucune information n'est fournie sur sa fonction ;

Considérant que les manteaux de toutes les autres cheminées sont démolis, que celui de la pièce avant au 1^{er} étage présente toutefois un intérêt patrimonial et que sa préservation ne nuit pas à l'aménagement de la chambre ;

Considérant que la morphologie de la rehausse a été revue en préservant le brisis et les deux lucarnes d'origine et en revoyant la pente du versant de la toiture de sorte à rehausser l'immeuble d'un étage ;

Considérant que cette intervention rend la proportion de toiture imposante sur l'élévation projetée et induit une dérogation à l'article 11 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que le revêtement de la toiture est prévu en tuiles de teinte rouge, conformément à l'origine ;

Considérant que le vocabulaire de double lucarne en versant arrière est maintenu et impacte la typologie de l'immeuble, qu'à ces 2 lucarnes viennent s'ajouter des terrasses en dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que leur position en promontoire est susceptible d'impacter l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la lucarne supérieure et les deux terrasses, le logement disposant déjà d'un espace extérieur attenant au séjour au 2^{ème} étage ;

Considérant qu'au vu du fait que l'espace sous combles ne présentera plus les conditions d'habitabilité nécessaires sans la lucarne, il y aurait lieu de supprimer la chambre et de revoir la hauteur du faite de la toiture à la baisse afin de diminuer les dérogations que la hauteur de la toiture induisait ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une végétalisation extensive de la toiture plate de l'annexe afin de compenser la densification de la parcelle ;

Considérant que le séjour du logement supérieur présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois très faible et suffisante pour un séjour de 28m² ;

Considérant que l'éclairage naturel de la chambre côté rue au 3^{ème} étage et l'échappée de l'escalier y menant ont été rendus conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ce qui est bienvenu ;

Considérant toutefois que la chambre sous combles déroge toujours aux articles 4 et 10 dudit titre malgré la construction d'une lucarne en versant arrière, que les dérogations nuisent à son habitabilité ;

Considérant que peu d'améliorations des qualités végétales et esthétiques et de la gestion des eaux de pluie de la parcelle sont proposées afin de compenser la densification du nombre de logements et de la volumétrie (aménagement de toitures végétalisées, placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales) et considérant de plus la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement ;

Considérant dès lors qu'il y aurait également lieu de prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales à la capacité conforme à l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant que la zone de cours et jardins est maintenue imperméabilisée sur plus de 50% de sa superficie, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (50% minimum de pleine terre plantée) ;

Considérant que la façade a subi une série de modifications qui dénaturent l'expression architecturale de l'immeuble (remplacement des châssis et de la porte sans respect des caractéristiques d'origine et en obturant les impostes, placement de descentes d'eaux pluviales, modification de la corniche) en dérogation aux articles 15, 16, 19 et 24 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que le projet modifié prévoit de remplacer les châssis par des menuiseries en bois naturel, ce qui est opportun, qu'il y aurait cependant lieu de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine (allège pleine de la porte-fenêtre, double cadre des impostes, profilés moulurés, ...) ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir une porte en bois à la composition symétrique s'inspirant des caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'une descente d'eau a été placée en façade avant du côté gauche, que celle-ci apparaît déjà sur les photos de 1995 et qu'une modification du trottoir a été réalisée en ce sens ;



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 ;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

- Supprimer la chambre sous combles, sa lucarne et les terrasses des 3^{ème} et 4^{ème} étages et revoir la hauteur du faite de la toiture à la baisse en conséquence ;
- Préserver et maintenir apparent le plafond mouluré de la pièce avant du rez-de-chaussée et les manteaux des cheminées des pièces avant aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et supprimer le doublage du mur de gauche au rez-de-chaussée en conséquence ;
- Prévoir une végétalisation extensive de la toiture plate de l'annexe ;
- Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales à la capacité conforme à l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et l'utiliser à des fins sanitaires ;
- Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des menuiseries de la façade avant (allège pleine de la porte-fenêtre, double cadre des impostes, profilés moulurés, composition symétrique de la porte d'entrée...) ;
- Se conformer à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la zone de cours et jardins ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;

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

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations à l'article 4 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 11 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 7.

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

Rue Defacqz 99

Demandeur / Aanvrager : FOMINVEST - S.A. (M. Merckx)

N° dossier : PU2026-13 / 13/AFD/2018352

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

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

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

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



- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 05/05/2026 libellé comme suit :

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que les deux chambres du 1er étage dérogent à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que la superficie de la chambre principale n'est que de 9,7m² et celle de la chambre secondaire de 7,60m², qu'à ce déficit vient s'ajouter une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairage naturel ;

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

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

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

Considérant que la chambre principale au 3e étage présente une superficie de plancher inférieure à 14m², en dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et que la chambre présente un aménagement fonctionnel ;

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



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

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

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

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

*Considérant que les modifications des murs porteurs restent mesurées et acceptables ;
Considérant que l'exhaussement de la véranda est conforme au titre i du Règlement régional d'urbanisme, permet de rationaliser la façade arrière et ne soulève pas d'objection ;*

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

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

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

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 20/05/2026 en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements dont :
 - 1 logement de 3 chambres au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage
 - 1 logement de 2 chambres aux 2^e et 3^e étages
- Modifier des murs porteurs ;
- Démolir toutes les cheminées ;
- Aménager un escalier et sa trémie entre le sous-sol et le rez-de-chaussée et entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- Démolir et reconstruire partiellement le plancher du grenier ;
- Exhausser la véranda ;
- Isoler la façade postérieure ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/07/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, le nombre de logements au sein de l'immeuble a été réduit de 3 à 2, ce qui permet de lever certaines dérogations et d'aménager des espaces plus qualitatifs ;

Considérant que le 1^{er} logement se développe sur le sous-sol arrière, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, relié par le placement d'un escalier colimaçon dans la pièce centrale ;

Considérant qu'une salle de bain est maintenue au sous-sol, que celle-ci ne dispose que d'une hauteur de 2,12m en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation nuit à son habitabilité ;

Considérant de plus que le logement dispose déjà d'une salle de bain et de 2 locaux WC indépendants, que sa suppression au profit d'espaces de rangement serait préférable ;



Considérant que des caves privatives sont prévues en partie avant du sous-sol et un local vélos dans la pièce à l'entresol, ce qui répond au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait cependant lieu de supprimer les sanitaires à l'entrée du local vélos afin d'en faciliter l'accès ;

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

Considérant que les deux chambres situées en façade arrière au 1^{er} étage présentent toujours des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme non négligeable nuisant à leur habitabilité :

- À l'article 10 (éclairage naturel) pour la chambre de gauche ;
- A l'article 3 (superficie de plancher) pour la chambre de droite ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu d'agrandir la baie de la chambre de gauche afin de s'y conformer et de n'aménager qu'un local accessoire (bureau, atelier) dans la pièce de droite ;

Considérant également que l'accès à la chambre de gauche est étriqué et nécessite une modification du mur porteur techniquement complexe afin d'offrir suffisamment de largeur à la baie, que la réunion des deux pièces arrière en une seule chambre permettrait l'aménagement d'une chambre plus confortable ;

Considérant que le logement supérieur dispose d'un séjour au 2^e étage et de 2 chambres au 3^e étage ;

Considérant que le séjour présente une dérogation à l'éclairage naturel mais qu'elle est compensée par le caractère traversant des pièces en enfilade ainsi que par la situation plus élevée de l'étage bénéficiant de plus de lumière ;

Considérant que l'aménagement de 2 terrasses sur les toitures plates des annexes reste inchangé et soulève les mêmes remarques que la commission de concertation précédente ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) ou une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait de la terrasse au 2^e étage ;

Considérant que la lucarne en versant avant de la toiture a été supprimée au profit de fenêtres de toiture, ce qui est bienvenu dès lors qu'elle ne s'intégrait pas de manière harmonieuse dans le bâti existant ;

Considérant qu'une grande partie du plancher du grenier est démolie afin d'offrir plus de hauteur sous plafond aux chambres aménagées au 3^e étage, que la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme qui subsiste sous le plancher du grenier maintenu est ponctuelle et acceptable ;

Considérant que la chambre arrière présente une superficie de plancher inférieure à 14m², en dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et que la chambre présente un aménagement fonctionnel, que la dérogation est également compensée par la superficie généreuse de la 2^e chambre ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés sans reproduire fidèlement leurs caractéristiques d'origine (teinte, discontinuité du double-cadre des impostes, ...), que les châssis sont toutefois en bois, présentent des montants fins et des proportions harmonieuses, que ces modifications ne portent pas atteinte à la façade ;

Considérant que l'élévation des plans d'archives de 1882 montraient déjà des allèges pleines très basses, comme c'est le cas actuellement ;

Considérant que la porte d'entrée a été peinte en bleu roi, qu'une teinte différente est acceptable dans cette typologie de maison néoclassique ;

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

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



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

- Supprimer la salle de bain au sous-sol et n'y prévoir que des espaces de stockage ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre de gauche en façade arrière au 1^{er} étage (agrandissement de la baie ou placement d'un lanterneau) ;
- Ne pas aménager de chambre dans la pièce de droite en façade arrière au 1^{er} étage et y prévoir un local accessoire (bureau, atelier,...) ou réunir les deux pièces arrière en une seule chambre ;
- Supprimer les sanitaires dans le local vélos à l'entresol ;
- Maintenir la citerne d'origine ou en prévoir une nouvelle à la capacité conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;
- Prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) ou une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait de la terrasse au 2^e étage ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;

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

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations aux articles 3, 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2026-4** : Placer un groupe de ventilation en toiture de la grande salle de spectacle du Centre Culturel Jaques Frank, réaliser un nouveau cheminement sécurisé extérieur afin d'assurer l'accès aux équipements de ventilation pour l'entretien périodique (escaliers et échelles à crinoline) et sécuriser la toiture technique avec des garde-corps / Een ventilatiegroep op het dak van de grote schouwburgzaal van het Cultureel Centrum Jacques Franck plaatsen, een nieuwe beveiligde buitentoeegang aanleggen om de toegang tot de ventilatie-installaties te garanderen voor periodiek onderhoud (trappen en kooiladders) en het technische dak beveiligen met leuningen

Chaussée de Waterloo 92

Demandeur / Aanvrager : Administration communale de Saint-Gilles
N° dossier : FD2026-4 / 13/PFD/2016760

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

1/ Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien n° 94 est inscrit à l'inventaire légale du 19/08/24, sous le nom de « Chaussée de Waterloo 94 » ;

Considérant que le bien n°92 est une maison mitoyenne bruxelloise de style néoclassique de gabarit R+2+Toiture à versants et pour le bien n°94 un immeuble de gabarit R+4 avec au rez-de-chaussée le centre culturel Jacques Franck et un immeuble en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande concerne l'immeuble en intérieur d'îlot ;

Attendu que le projet vise à placer un groupe de ventilation en toiture de la grande salle de spectacle du Centre Culturel Jaques Frank (bâtiment en intérieur d'îlot), réaliser un nouveau cheminement sécurisé extérieur afin d'assurer l'accès aux équipements de ventilation pour l'entretien périodique (escaliers et échelles à crinoline) et sécuriser la toiture technique avec des garde-corps ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

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

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/08/2026 au 04/09/2026, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente datant du 04/08/26 ;

3/ Situation existante - objet de la demande

Considérant que l'objet de la demande se localise sur le bâtiment arrière du bien situé au n°94 de la chaussée de Waterloo ; que cette parcelle est occupée par un ensemble bâti, constitué d'un immeuble à appartements à rue très profond et d'une vaste salle de spectacle en intérieur d'îlot ; que l'ensemble de ces bâtiments sont la propriété de la commune de Saint-



Gilles (demandeur);

Considérant que ce bien était l'ancien cinéma l'Élysée, qui est aujourd'hui occupé par le Centre Culturel Jacques Franck ; que la demande se concentre en particulier sur la grande salle de spectacle en partie arrière de la parcelle, régulièrement utilisée pour des pièces de théâtre, des spectacles de danse, des conférences ou des projections.

Considérant que la présente demande a pour objet le remplacement d'un groupe de ventilation pour cette grande salle de spectacle et la réalisation d'un nouveau cheminement sécurisé donnant accès à ces équipements de ventilation pour leur entretien périodique ;

Considérant que le groupe de ventilation déjà présent en toiture est une situation de fait ; qu'aucun permis d'urbanisme n'a été déposé pour cela ;

Considérant que le nouveau système de ventilation remplace le système actuel au même endroit ; que le système actuel est démonté ;

4/ Motivation

A/ Groupe de ventilation

Considérant que le nouveau groupe de ventilation est installé sur une nouvelle plateforme métallique créée sur mesure ; que cette plateforme est posée sur la toiture du local de projection de la salle de spectacle ; qu'elle ne dépasse pas les dimensions de cette toiture plate déjà existante ; que ce groupe de ventilation est raccordé aux gaines de distribution existantes et placé à la même place que le groupe de ventilation existant ; qu'il permet d'améliorer le confort de la salle et de réduire les consommations énergétiques ;

Considérant que ce groupe de ventilation est installé en intérieur d'îlot ; que cela engendre la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) ; qu'il n'est pas visible depuis la rue ; qu'une partie du voisinage le voit en intérieur d'îlot mais il se trouve à une certaine distance des façades arrière des maisons ; que seule la façade arrière du bâtiment avant du n°94 (bien concerné par la demande) est proche de ce bâtiment « salle de spectacle » qui est une situation existante de droit ;

Que le volume de cette ventilation n'est pas compris dans le volume de la toiture ; que cela déroge à l'article 6 du titre I du RRU ; que cependant ce volume dépasse de très peu le gabarit à 3 versants de la toiture de la salle ; que son positionnement sur la toiture plate de la salle de projection est le plus adéquat et évident par rapport à la typologie de la toiture de la salle de spectacle ; que le groupe de ventilation est en acier galvanisé de la même teinte que la toiture du bâtiment pour se fondre dans son esthétique ; que cela rend acceptable cette dérogation ;

Considérant que la note explicative mentionne que le groupe de ventilation est conforme à toutes les normes en vigueur et respecte la réglementation en matière de nuisances acoustiques ; que cependant le projet ne prévoit pas de caisson acoustique pour atténuer les potentielles nuisances sonores et vibratoires que ce groupe de ventilation pourrait occasionner ; qu'il serait nécessaire d'en prévoir un en acier galvanisé de teinte identique à la toiture ;

B/ Cheminement sécurisé

Considérant qu'en parallèle de l'installation d'un nouveau groupe de ventilation, le projet prévoit la mise en place d'un cheminement sécurisé pour accéder ces équipements de ventilation en vue de leur entretien périodique ;

Considérant qu'un escalier en acier galvanisé muni de garde-corps est installé en contrebas d'une des deux baies en façade Ouest de la salle de spectacle, devenant ainsi un accès depuis l'intérieur du bâtiment vers la portion de toiture plate existante entre la salle de spectacle et le bâtiment avant ; que cet accès sera très peu utilisé, juste à l'occasion de l'entretien du groupe de ventilation ; qu'ainsi le passage se faisant par cette baie est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit d'entièrement sécuriser cette portion de toiture contre le risque de chute par le biais de garde-corps fixes en acier galvanisé ;

Considérant que l'accès à ce groupe de ventilation se fait depuis cette portion de toiture via l'installation d'une nouvelle échelle à crinoline en acier galvanisé fixée contre la façade ouest de la salle de spectacle ;

Considérant que la nouvelle plateforme supportant le groupe de ventilation est également sécurisée contre le risque de chute au moyen de garde-corps fixes en acier galvanisé ;

Considérant que selon la note explicative tous les garde-corps, escaliers et échelles sont conformes aux normes en vigueur ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un escalier métallique extérieur, de garde-corps périphériques ainsi que d'une échelle à crinoline fixée contre la façade de la salle de spectacle ; que l'installation de ces éléments engendrent la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) et dérogent aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que ces interventions ne sont pas visibles depuis la rue ; que ces éléments métalliques sont galvanisés et de teinte naturelle afin



d'atténué leur aspect visuel en intérieur ilot ;

Considérant que le projet présente un intérêt fonctionnel et sécuritaire ; qu'il permet de répondre à un besoin pour cette salle de spectacle en y améliorant son confort et ses performances énergétiques ; que cela est compréhensible et le bienvenu pour un centre culturel accueillant beaucoup de visiteurs ;

Q'ainsi l'amélioration des installations techniques participe au bon fonctionnement de cet équipement ; que l'intervention proposée essaye de minimiser au mieux son impact en intérieur d'ilot en réduisant le chemin d'évacuation à l'extérieur ; qu'en effet l'intégration d'une partie du cheminement dans le bâtiment avec le passage par la fenêtre vers la première plateforme permet de réduire cela ; qu'ainsi ces dérogations sont compréhensibles et acceptables

Considérant que le projet se localise sur les toitures plates du bâtiment en intérieur d'ilot ; que ce bâtiment arrière n'a pas extérieurement de caractéristiques patrimoniales intéressantes ; qu'ainsi le projet ne nuit pas aux caractéristiques patrimoniales du bien n°94 inscrits à l'inventaire ;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'en l'absence de représentation de la Direction de l'Urbanisme régional, les dérogations ne peuvent pas être accordées (avis non conforme) ;

Avis Favorable à condition :

- **Prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter des nuisances sonores et vibratoires vers l'intérieur d'ilot (caisson acoustique en acier galvanisé de teinte identique à la toiture).**

Commune de Saint-Gilles : **Abstention**



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-296** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant, la répartition des unités au sein de l'immeuble par l'extension du restaurant à tout le sous-sol, le volume, la façade et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van handel van roerende goederen naar restaurant, de inrichting der eenheden in het gebouw door het uitbreiden van het restaurant naar de hele kelderverdieping, het volume, de gevel en het uitvoeren van structurele werken

Chaussée de Waterloo 179

Demandeur / Aanvrager : IMMOBILIERE DANSAERT

N° dossier : PU2025-296 / 13/AFD/2012192

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, 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

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

Zone de protection : /

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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

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

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

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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

art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)

art. 16 (Portes)

art. 20 (Vitrines)

art. 21 (Soupiraux)

Règlement Communal sur les bâtisses :

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant, la répartition des unités au sein de l'immeuble par l'extension du restaurant à tout le sous-sol, le volume, la façade et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Aménager un restaurant au rez-de-chaussée ;
- Aménager les sanitaires et les espaces techniques du commerce au sous-sol ;
- Privatiser tout l'accès au sous-sol au bénéfice du commerce ;



- Construire une annexe en partie arrière gauche de la parcelle au rez-de-chaussée afin d'étendre la surface commerciale ;
- Ouvrir une cour à l'arrière de l'annexe de droite ;
- Ouvrir des baies dans le mur porteur de l'annexe arrière ;

Considérant que l'ensemble de ces travaux a déjà été réalisé, que la demande vise à les mettre en conformité ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/08/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise principalement la modification de l'utilisation du rez-de-chaussée de l'immeuble de commerce de biens meubles à restaurant, que cette intervention est compatible avec les prescriptions de la zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant que le maintien d'une activité commerciale dans ce rez-de-chaussée est bienvenu car le bien est situé en liseré de noyau commercial de ce même Plan Régional d'Affectation du Sol et qu'il s'implante à côté d'un pôle commercial important (barrière de Saint-Gilles) présentant de nombreux autres établissements de ce type ;

Considérant de plus que le demandeur a fourni, à l'appui de sa demande, une série de preuves attestant que le changement d'utilisation en restaurant avait déjà été réalisé depuis au moins 1972 ;

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

Considérant qu'une annexe a été construite sur la partie arrière gauche du rez-de-chaussée, sur toute la profondeur de la parcelle, en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que ce volume est visible depuis au moins 1971 (vues aériennes Bruciel), avant l'entrée en vigueur du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la couverture de la cour est opportune pour un commerce dès lors que la présence d'une cour d'une telle ampleur était susceptible d'induire des nuisances sonores peu opportune dans l'intérieur de l'îlot en zone d'habitation ;

Considérant qu'une courette a été créée au niveau de l'annexe légale existante du côté droit après 2020, que celle-ci est de taille restreinte et est indiquée comme entièrement végétalisée, que cette intervention ne soulève de la sorte pas d'objection ;

Considérant néanmoins que la densification de la parcelle devrait être compensée par une végétalisation plus importante, que la mise en œuvre d'une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble des toitures plates permettrait de contribuer à l'embellissement de l'intérieur d'îlot et améliorerait la gestion des eaux pluviales au sein de la parcelle ;

Considérant que le restaurant occupe également l'ensemble du niveau du sous-sol et que les plans montrent la privatisation entière de l'escalier à partir du rez-de-chaussée vers les caves ;

Considérant que bien les plans transmis à l'appui de la demande laissent apparaître la présence d'un grenier pour le logement unifamilial et si que cet espace peut servir d'espace de rangement privatif pour le logement, l'occupation exclusive du sous-sol par le restaurant ne peut être acceptée en qu'elle empêche les occupants des étages d'accéder aux compteurs de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir répartition entre le restaurant et le logement afin d'y donner accès en tout temps ;

Considérant que la demande mentionne explicitement dans la note explicative fournie que les éléments techniques liés au restaurant, comme la hotte, son conduit et la pompe à chaleur, situés d'après les photographies fournies sur la toiture plate des annexes ne fait pas partie de la présente demande ;

Considérant toutefois que ces éléments sont représentés sur les plans et que le restaurant ne peut fonctionner sans leur utilisation, que le placement du moteur de la hotte à l'extérieur sur la toiture plate déroge de plus à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et est susceptible d'induire des nuisances sonores et olfactives dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également que le conduit d'évacuation de la hotte déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses dès lors qu'il ne débouche pas à 2m au-delà du niveau de la corniche, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que les reportage photo laisse apparaître le placement d'un dispositif d'air conditionné et d'un compresseur d'air sur la toiture plate à proximité de la cour, que ces installations dérogent également à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et sont susceptibles d'induire des nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;



Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de les rassembler au sein d'un caisson acoustique dans la zone de cour créée ;

Considérant également qu'il y a lieu de s'assurer de ne pas donner accès à la cour à la clientèle du restaurant ;

Considérant que la façade au rez-de-chaussée a subi de nombreuses modifications malheureuses à travers les époques, que la porte d'entrée a été remplacée récemment sans respect des caractéristiques d'origine (composition asymétrique, poignée,...) en dérogation aux articles 15 et 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de ville » et qu'il y aurait lieu de prévoir une porte en bois mouluré symétrique s'inspirant des portes existantes dans le périmètre ;

Considérant que la mise en peinture de la façade de ton gris/vert déroge à l'article 12 de ce même Règlement Communal d'Urbanisme Zoné mais reste sobre, qu'une teinte différence est acceptable afin de souligner la fonction du rez-de-chaussée ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de retrouver une teinte blanche similaire à celle des étages pour la partie située au-dessus de la vitrine, entre les deux bandeaux de pierre naturelle ;

Considérant que la vitrine déroge à l'article 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné en ce que châssis a été remplacé reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine mais que ce dernier est en bois, s'inspire d'autres menuiseries présentes dans le périmètre et présente une intégration acceptable ;

Considérant que l'obturation des baies des caves déroge à l'article 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de ville » et dénature la composition de la façade, que l'expression des baies d'origine doit être restituée (rétablissement des ferronneries noires et de châssis en bois) ;

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

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

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

- **Prévoir la végétalisation extensive de l'ensemble des toitures des annexes à l'arrière du rez-de-chaussée et une zone de cour à l'arrière en pleine terre plantée ;**
- **Rassembler le compresseur et le dispositif d'air conditionné dans un caisson acoustique au sein de la cour arrière créée, et ne pas donner accès à cette dernière à la clientèle du restaurant ;**
- **Prévoir un accès aux compteurs de l'immeuble en tout temps pour le logement des étages ;**
- **Retrouver une teinte blanche similaire à celle des étages pour la partie située au-dessus de la vitrine, entre les deux bandeaux de pierre naturelle ;**
- **Prévoir une nouvelle porte d'entrée en bois mouluré s'inspirant des portes existantes dans le périmètre, dans l'esprit du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;**
- **Rétablir des châssis des châssis en bois et des ferronneries en métal noir au niveau des baies des caves en façade avant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal d'urbanisme pour le conduit d'évacuation de la hotte du restaurant et des chaudières de l'immeuble ;**
- **Prévoir la motorisation de la hotte à l'intérieur du volume bâti ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 12 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-48** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de inrichting van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel en het aanlagen van een terras
Chaussée de Waterloo 222

Demandeur / Aanvrager : FALCON RB INVEST - S.P.R.L. (M. Roch Santos)
 N° dossier : PU2026-48 / 13/AFD/2025298

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
 dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 15 (généralités)

art. 19 (fenêtres et portes fenêtres)

art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2025-195) portant sur la modification de la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, que ce permis a été classé sans suites en date du 27/05/2026 ;

Considérant que la précédente demande portait sur les étages inférieurs, que la présente demande porte uniquement sur les 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

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

- Prolonger le logement du 2^{ème} étage à l'entresol et dans les mansardes pour en faire un logement 4 chambres ;



- Modifier le cloisonnement en privatisant les escaliers communs pour le duplex ;
- Construire une lucarne sur le versant de toiture arrière ;
- Isoler la toiture plate de l'annexe arrière ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Aménager une terrasse au 3^e étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17/08/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le plan du sous-sol a été fourni, que la note explicative précise qu'une réorganisation de celui-ci est prévue, que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif, qu'un espace vélos et un local poubelles communs sont également prévus ainsi qu'un local compteurs accessibles 24h/24 par tous ;

Considérant toutefois que pour accéder à chaque local de rangement privatif il faut passer par le local vélos commun attenant, que cet aménagement est peu adapté en ce qu'il rend l'accès aux caves impraticable lorsque le local vélos est plein ;

Considérant qu'au vu de la configuration de l'escalier, l'accès au sous-sol est très complexe, qu'il serait plus opportun de supprimer le local commun au profit de l'augmentation de la superficie des caves ;

Considérant que le projet vise à prolonger le logement du 2^{ème} étage au niveau de l'entresol et des mansardes afin d'aménager un logement 4 chambres, ce qui répond à la volonté communale et régionale de création de logements de grande taille aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la fermeture de la loggia et la suppression du local WC extérieur au 2^e étage, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, permettent d'y aménager un balcon accessible depuis la chambre et améliorent de la sorte l'habitabilité du logement ;

Considérant que le logement est globalement conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme excepté une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre 4 au 2^{ème} étage ;

Considérant que l'éclairage naturel de cette petite chambre est insuffisant, que le déficit est toutefois lié à la configuration de la baie d'origine en façade avant et compensé par 3 autres chambres conformes aux normes d'habitabilité, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit d'aménager une des chambres dans la pièce de l'entre-étage, que cette nouvelle pièce de vie est conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que sa privatisation au profit du logement supérieur est réalisée par le placement de la porte d'accès au logement sur le palier du 1^{er} étage, que cette configuration ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le séjour du logement est aménagé au 3^e étage, que le plancher du grenier est supprimé afin de lui offrir une hauteur sous plafond généreuse ;

Considérant qu'une lucarne est projetée en versant arrière afin d'offrir un accès à une terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe, que la lucarne présente une volumétrie conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet une augmentation de la surface de plancher, du dégagement visuel et de la superficie nette éclairante du séjour sous combles ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse occasionne des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme qu'elle s'implante toutefois à une distance de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite, et que son emprise restreinte n'en permet qu'une fréquentation limitée peu susceptible d'induire des nuisances problématiques dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il est également prévu de mettre en œuvre une toiture végétalisée extensive sur le reste de l'annexe afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle et ses qualités végétales et esthétiques, ce qui est bienvenu ;

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

Considérant que l'isolation de la toiture principale par l'intérieur permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que le rez-de-chaussée commercial, la mise en peinture de son parement, ses tentes solaires et enseignes/publicités ne font pas partie de la demande, qu'il y aura lieu de régulariser la situation dans les plus brefs délais ;



Considérant que le dessin de la façade avant fourni n'est pas représentatif de la situation existante de fait, que la représentation de la corniche et du parement est relativement sommaire, qu'il y a lieu de la préserver ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les menuiseries en façade avant par des menuiseries en bois de teinte brune, que celles-ci induisent des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné en ce qu'elles ne reproduisent pas fidèlement les caractéristiques d'origine et qu'il y a lieu de s'assurer de prévoir un double cadre pour les impostes, des profilés moulurés et des épaisseurs de profilés constantes ainsi qu'une allège pleine moulurée pour la porte-fenêtre ;

Considérant que le parement de la façade a été peint en blanc, au lieu de la brique rouge de parement d'origine, que cette modification porte atteinte à la composition de la façade et qu'il y a lieu de décaper la peinture et de retrouver la modénature du parement (cadres décoratifs sous les baies et sous la corniche, bandeaux et éléments de balcon en pierre bleue naturelle, trous de boulins, etc) ;

Considérant enfin que le placement des fenêtres de toiture sur le versant avant entraîne une dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné, que celles-ci sont toutefois axées sur la façade et présentent une intégration acceptable ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de placer des nichoirs en façade avant ou arrière afin d'encourager la nidification des oiseaux cavernicoles ;

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

- Revoir la configuration du sous-sol en supprimant le local commun au profit de l'agrandissement des caves ;
- Réaliser la toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait de la terrasse au 3^e étage ;
- Prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne ;
- Préserver et maintenir apparente la modénature de la façade (décapage de la peinture blanche des étages, bandeaux, balcons, cadres décoratifs, trous de boulins, etc) et préserver la corniche d'origine ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries en façade avant (profilés moulurés, double cadre des impostes, épaisseur constante des profilés, montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré pour la porte d'entrée, allège pleine de la porte-fenêtre, ...) ;

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).

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et à l'article 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 si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-274** : aménager une terrasse, modifier les aménagements intérieurs et la façade pour le logement du 1er étage / het aanleggen van een terras, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen en de gevel voor de woning van de 1ste verdieping

Rue d'Andenne 68

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Aristeidis Koutentakis

N° dossier : PU2025-274 / 13/AFD/2009150

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

application de la prescription particulière 1.5.2° 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)

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)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 comprenant un logement au rez-de-chaussée, un studio au 1^{er} étage, un studio au 2^e étage, un logement d'une chambre au 3^e étage et des caves au sous-sol ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse, modifier les aménagements intérieurs et la façade pour le logement du 1er étage et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Aménager une terrasse sur la plateforme à l'arrière du 1^{er} étage ;
- Modifier les châssis de la façade avant (régularisation) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026 ;

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

Considérant qu'en situation légale le logement du premier étage est considéré comme un studio, en vertu du permis d'urbanisme (PU2018-17) accordé et notifié le 07/04/2020 par le collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant que les plans de ce permis d'urbanisme PU 2018-17 étaient annotés de conditions émises alors par le Collège des Bourgmestre et Echevins et que ces dernières rejoignent l'avis du Fonctionnaire Délégué du 07/03/2019 ;



Considérant qu'une de ces conditions exigeait de prévoir un aménagement en espace indifférencié (studio) conforme au Titre II du Règlement régional d'urbanisme et de supprimer le bureau (ouverture de cet espace au profit de la pièce de vie) par la suppression de divers éléments dans l'aménagement du studio ;

Considérant que la présente demande vise à maintenir ces éléments dans l'aménagement du logement et par conséquent, à ne pas se conformer à la condition du permis précédent, à savoir :

- Le maintien d'une cloison entre la zone de séjour et la zone de nuit ;
- Le maintien d'une cuisine dans une pièce indépendante fermée ;
- Le maintien d'un sas fermé par une porte et une cloison entre l'entrée et le séjour ;

Considérant sur base des photographies fournies pour la composition du dossier, que la demande vise à régulariser le maintien d'une situation existante de fait ;

Considérant que l'aménagement tel que maintenu s'apparente plutôt à un logement d'une chambre à coucher indépendante et que dans le cadre de cette typologie, la dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour l'insuffisance de superficie au sein de l'espace de séjour, de chambre et de cuisine est importante ;

Considérant à nouveau qu'il s'agit de dérogations déjà relevées dans le cadre de l'instruction de la précédente demande de permis d'urbanisme PU 2018-17 et qu'aucune amélioration n'est apportée au projet en vue d'une meilleure habitabilité ;

Considérant accessoirement que les photographies fournies à l'appui de la demande laissent apparaître une porte d'accès à la chambre à coucher, que cette porte n'est pas reprise dans les plans et qu'il s'agit d'une incohérence à clarifier ;

Considérant parallèlement que le projet vise à aménager une terrasse sur la plateforme à l'arrière de ce 1^{er} étage, que bien qu'un espace extérieur puisse être envisagé pour le logement, la configuration de la terrasse déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour son excès de profondeur au regard de la propriété voisine la moins profonde (n°70) ;

Considérant qu'aucun dispositif de séparation n'est prévu afin de limiter les vues sur la propriété voisine du n°66 et que le retrait prévu du côté droit est insuffisant (1,77m) ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de réduire l'emprise de la terrasse en prévoyant un retrait de 1,90m de part et d'autre des limites mitoyennes, de matérialiser la terrasse par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait ;

Considérant que bien que l'isolation de la façade arrière soit dérogatoire à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour son excès de profondeur au regard de la propriété voisine la plus profonde, cette intervention est acceptable au vu de l'amélioration énergétique apportée au bâtiment ;

Considérant toutefois que dans le cadre de cette intervention visant à isoler, l'accord des propriétaires des deux propriétés voisines doit être donné pour le dépassement de l'isolant sur leur parcelle, que les permis sont délivrés sous réserve du droit des tiers ;

Considérant que les châssis prévus en façade avant de ce logement sont acceptables et offrent une bonne intégration à l'expression de la façade ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Prévoir un retrait de 1,90m par rapport aux deux limites mitoyennes pour l'emprise de la terrasse, la matérialiser par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait ;
- Se conformer aux aménagements intérieurs prévus dans le permis d'urbanisme PU2018-17 (espace indifférencié) pour le logement ;

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).

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-209** : modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à commerce de biens meubles et la façade / het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw van atelier naar handel van roerende goederen en de gevel

Rue Théodore Verhaegen 194

Demandeur / Aanvrager : PORTALIS GROUP - S.P.R.L. (M. El Ayadi)

N° dossier : PU2025-209 / 13/AFD/1999426

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

application de la prescription particulière 3.3.a2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)

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)

DEROGATIONS : /

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : trois logements dans le bâtiment avant et atelier dans le bâtiment arrière ;
 Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du rez-de-chaussée du bâtiment arrière d'atelier à commerce de biens meubles et la façade et plus précisément :

- Aménager un commerce de détail (épicerie) à la place de l'atelier au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- Modifier la porte de l'entrée cochère au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 18/11/2026 libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025 ;

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

Considérant que la demande visant à aménager un commerce dans ce rez-de-chaussée du bâtiment arrière est envisageable en ce que le bien est situé en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol et que la superficie du commerce reste inférieure à 200m² (190m²) hors liseré de noyau commercial ;

Considérant que la note explicative précise qu'il s'agira d'un commerce qui s'adressera à une clientèle locale et que ses heures d'ouverture s'étaleront de 08h00 à 20h00 avec un jour de congé hebdomadaire ;

Considérant également que l'activité projetée n'est pas de nature à porter atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le commerce ne se limite qu'au rez-de-chaussée de ce bâtiment arrière, que le 1er étage et le sous-sol de ce bâtiment ne font pas l'objet de la demande ;



Considérant que ces derniers ne sont accessibles que par le rez-de-chaussée arrière, que leur occupation est donc liée à la destination faisant l'objet de la demande, qu'il n'est dès lors pas possible d'émettre un avis favorable sans avoir une demande globale ;

Considérant également l'absence d'information quant à la destination de la pièce avant du rez-de-chaussée, qu'il s'agissait d'un bureau lié à l'activité d'atelier du bâtiment arrière et que ces locaux forment un ensemble ;

Considérant de plus que le 1^{er} étage du bâtiment arrière semble accessible depuis la terrasse infractionnelle aménagée sur la toiture du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit également de régulariser la modification de la porte cochère située en façade du bâtiment avant et donnant accès au commerce, que d'après les vues Google Street view, celle-ci a été placée entre 2009 et 2013 ;

Considérant que la porte se rapproche des caractéristiques de la porte d'origine en présentant une imposte vitrée et deux ouvrants ornés de panneaux en bois mouluré, que les moulurages sont toutefois très superficiels et simplifiés et que l'imposte de la porte n'est pas alignée à celles des autres baies de la façade, que ces modifications rompent la composition de l'ensemble ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la demande n'est pas assez complète pour permettre de statuer sur le changement de destination et qu'un projet plus global doit être envisagé ;

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 1/12/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier à commerce de biens meubles et la façade et plus précisément :

- Aménager un commerce de détail (épicerie) à la place de l'atelier au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du bâtiment arrière ;
- Modifier la porte de l'entrée cochère au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/07/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, le sous-sol et le 1^{er} étage du bâtiment arrière ont été inclus dans l'objet de la demande ;

Considérant que la note explicative précise que le rez-de-chaussée constituera la surface commerciale principale, que le 1^{er} étage servira de zone accessoire (stock, bureau, vestiaire, réfectoire, sanitaires) à la surface commerciale, non accessible aux clients et que le sous-sol conservera sa fonction de cave ;

Considérant que la toiture plate au 1^{er} étage est indiquée comme inaccessible ;

Considérant que dans le cadre de la rénovation des toitures de l'immeuble, il serait opportun de prévoir un revêtement de toiture clair (albédo élevé) ou une toiture végétalisée extensive afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant qu'il s'agira toujours d'une épicerie qui s'adresse à une clientèle locale, et que ses heures d'ouverture s'étaleront de 08h00 à 20h00 avec un jour de congé hebdomadaire ;

Considérant que la superficie totale hors sol dédiée à l'activité commerciale totalise 495,94m² ;

Considérant que la prescription 3.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol pour la zone mixte qui stipule que la superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m² et que cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 1.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la note explicative reste lacunaire concernant les motifs sociaux-économiques de l'augmentation des superficies, qu'il y aurait lieu d'y apporter plus de précision (besoin du quartier, création d'emploi...) ;



Considérant également l'absence d'information quant aux modalités de livraison prévues par le projet, que l'aménagement d'un commerce de ce type est susceptible d'induire de fréquentes livraisons et un encombrement de la rue, qu'il y aurait lieu d'y apporter des solutions ;

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment avant occupe, en situation de droit, des bureaux liés à l'activité du bâtiment arrière, que la note explicative précise que ces locaux ne sont pas inclus dans l'objet de la demande car le propriétaire souhaiterait y développer une activité non définie à ce jour, que ces locaux disposent d'un accès indépendant à front de rue permettant un fonctionnement indépendant ;

Considérant que la demande modifiée prévoit le remplacement bienvenu de la porte d'entrée cochère en reproduisant les caractéristiques de la porte d'origine (imposte vitrée et deux ouvrants ornés de panneaux en bois mouluré, imposte alignée à celles des autres baies de la façade) ;

Considérant l'absence de représentation de la Direction de l'Urbanisme régional ;

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

- Préciser les modalités de livraison prévues par le projet ;
- Fournir une note justifiant les raisons socio-économiques de l'augmentation des superficies de plancher du commerce ;

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 (note socio-économique, note explicative).



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-149** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse sur pilotis avec rehausse des murs mitoyens / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel en het aanleggen van een terras op palen met de tussenmuren verhogen

Avenue Ducpétiaux 10

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Michel NIL

N° dossier : PU2025-149 / 13/AFD/1989881

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, 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 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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ

art. 15 (généralités)

art. 19 (fenêtres et portes fenêtres)

art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse sur pilotis avec rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 06/01/2026 libellé comme suit :



« (...) Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que la demande prévoit de maintenir le caractère unifamilial de l'immeuble tel qu'en situation de droit ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse surélevée au rez-de-chaussée induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et nécessite la rehausse partielle des 2 murs de clôture mitoyens afin d'obtenir une hauteur de 1,90m permettant de limiter les vues vers les propriétés voisines, que leur mise en œuvre induit à nouveau une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que si la rehausse de droite est limitée et acceptable, la rehausse du côté gauche est importante et enclave la propriété voisine ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de supprimer la rehausse mitoyenne de gauche et de soit prévoir un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche, soit fournir un projet d'acte notarié signé par les propriétaires du n°8 autorisant les vues vers leur propriété depuis la terrasse ;

Considérant que la structure de la terrasse sur pilotis permet de limiter son impact sur les surfaces perméables du jardin, ce qui est bienvenu ;

Considérant que l'escalier extérieur menant au jardin est également dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, mais que son emprise est limitée et présente un impact négligeable sur le voisinage ;

Considérant que les rehausses mitoyennes nécessitent l'accord des propriétaires concernés, qu'il s'agit de dispositions relatives au droit des tiers ;

Considérant qu'une salle de sports a été aménagée en partie arrière au sous-sol, que ce local déroge aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'il s'agit d'un local accessoire rendant les dérogations acceptables ;

Considérant que la chambre aménagée en partie arrière au 1^{er} étage déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est relativement faible (inférieure à 2m²) et compensée par une surface généreuse et une hauteur sous plafond importante ;

Considérant que la chambre aménagée en partie avant au 2^{ème} étage présente également une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est liée à la configuration d'origine des baies et est compensée par une superficie généreuse pour une chambre secondaire (13,5m²) ;

Considérant que le local de rangement dans le grenier accueille maintenant un bureau, que celui-ci présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son éclairage naturel insuffisant ;

Considérant de plus que son aménagement nécessite la construction d'une lucarne en versant arrière relativement importante, que malgré l'augmentation volumétrique la hauteur sous plafond du bureau sous la lucarne déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,32m), qu'un espace de bureau est difficilement acceptable au vu des points précités témoignant de sa mauvaise habitabilité ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître de nombreux décors intérieurs au rez-de-chaussée (plafonds moulurés, corps des cheminées), qu'il y a lieu de les conserver et de les maintenir apparents ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ne présentent pas de double cadre dans leurs impostes supérieures et latérales et que les allèges de la porte fenêtre au 1^{er} étage ont été supprimées, que ces modifications induisent des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y a lieu de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine ;

Considérant que la fenêtre de toiture placée en versant avant, bien que dérogeant à l'article 22 du même règlement, est très peu visible depuis l'espace public, que la dérogation est acceptable ;

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 ;

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

- Conserver et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décor intérieur (moulures aux plafonds du rez-de-chaussée, ...) ;



- *Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (doubles cadres des parties fixes, épaisseur constante des montants et traverses, allège pleine de la porte fenêtre) ;*
- *Ne pas aménager de chambre au sous-sol et y maintenir un local accessoire ;*
- *Ne pas aménager de pièce de vie sous combles, y maintenir un local accessoire (rangement, ...) et supprimer la lucarne ;*
- *Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;*
- *Supprimer la rehausse mitoyenne de gauche au niveau de la terrasse projetée et soit prévoir un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche, soit fournir un projet d'acte notarié signé par les propriétaires du n°8 autorisant les vues vers leur propriété depuis la terrasse ;*

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, formulaire statistique, proposition PEB).

Les dérogations à l'article 4 du Titre I et à l'article 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. »

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 12/06/2026, que ce dernier répondait à l'ensemble des conditions, que les modifications apportées nécessitaient de nouveaux actes d'instruction et que le projet a donc été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse sur pilotis avec rehausse des murs mitoyens et plus précisément :

- Rehausser les murs mitoyens ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
- Isoler la toiture principale par l'extérieur ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse sur pilotis avec un accès vers le jardin ;
- Modifier la façade ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale 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 21/08/2026 au 04/09/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la présente demande répond à la plupart des conditions précédemment émises mais nécessite de repasser par des actes d'instruction, dès lors que l'emprise de la terrasse sur pilotis et l'emplacement de son escalier d'accès au jardin sont modifiés et génèrent de nouvelles dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les éléments de décor intérieur (moulures aux plafonds du rez-de-chaussée et du 1^{er}) étage ont été indiqués sur les plans comme maintenus, qu'il y aura lieu de s'en assurer ;

Considérant que la représentation de la façade avant a été revue de sorte à ce que les menuiseries se rapprochent des caractéristiques d'origine, qu'il y aura lieu de veiller à les reproduire fidèlement afin de se conformer aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (doubles cadres des parties fixes, épaisseur constante des montants et traverses, allège pleine de la porte fenêtre), ce qui est bienvenu ;

Considérant qu'une salle de sport est maintenu au sous-sol, que les dérogations aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont acceptables dès lors qu'il s'agit d'un local accessoire, qu'une chambre ne pourrait pas y être aménagée au vu de ses faibles qualité d'habitabilité ;

Considérant que la lucarne projetée dans le versant arrière de toiture a été supprimée et qu'un local de rangement est désormais prévu dans le grenier en lieu et place du bureau, que le volume bâti demeure inchangé ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse surélevée au rez-de-chaussée a été revu en prévoyant un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche et en supprimant la rehausse mitoyenne initialement prévue, que seule une rehausse restreinte est maintenue du côté droit ;

Considérant que, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, l'aménagement projeté permet de limiter l'impact de la terrasse et rend la dérogation acceptable ;



Considérant que l'escalier menant de la terrasse a été déplacé au-delà de la terrasse, lui aussi en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son positionnement au centre de la parcelle permet toutefois de ne pas induire de vues préjudiciables vers les propriétés mitoyennes ;

Considérant que la fenêtre de toiture placée en versant avant, bien que dérogeant à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », est très peu visible depuis l'espace public, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le conduit de la chaudière est conforme à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- Conserver et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décor intérieur (moulures aux plafonds du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage) ;
- Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (doubles cadres des parties fixes, épaisseur constante des montants et traverses) ;
- Ne pas aménager de chambre au sous-sol et y maintenir un local accessoire ;

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations à l'article 4 du titre I et aux articles 4 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 si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-72** : modifier la façade et le cheminement du conduit de hotte (permis modificatif du PU 2022-172) / het wijzigen van de gevel en het leidingverloop van de afzuigkap (wijzigende vergunning van SV 2022-172)

Avenue du Roi 69

Demandeur / Aanvrager : MISSIONNAIRES DE LA CHARITE - A.S.B.L.

N° dossier : PU2026-72 / 13/AFD/2028037

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, 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 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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.6 (toiture - éléments techniques)

Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble d'équipement collectif (réfectoire social) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-172) visant à étendre le volume en façade arrière, construire un volume en fond de parcelle, changer la destination du rez-de-jardin en équipement d'intérêt collectif (réfectoire pour personnes SDF), placer un groupe de ventilation et un conduit de hotte en façade arrière et changer les châssis et la porte en façade avant ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le PU2022-172 et plus précisément à modifier la façade et le cheminement du conduit de hotte ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026 ;

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

Considérant que le permis PU2022-172 avait été octroyé notamment à condition de retrouver les caractéristiques d'origine pour la teinte de la façade avant et de se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;



Considérant que la présente demande sollicite de ne pas se conformer à ces deux conditions ;

Considérant que la teinte jaune claire avait déjà été considérée comme altérant le caractère néoclassique de l'immeuble, qu'une teinte blanc/blanc cassé serait plus appropriée ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée suite au permis octroyé mais n'est pas conforme à la composition de la porte dudit permis, qu'une division supérieure a été ajoutée et que les montants verticaux présentent des épaisseurs différentes induisant une composition de porte asymétrique ;

Considérant toutefois que la porte est moulurée et présente une intégration satisfaisante, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir une teinte similaire pour l'imposte de la porte afin de retrouver une cohérence d'ensemble ;

Considérant que le caisson motorisé de la hotte de cuisine a été maintenu à l'extérieur, ce qui déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et est susceptible d'induire des nuisances dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le cheminement du conduit d'évacuation est conforme au Règlement Communal sur les Bâtisses mais présente de nombreux coudes, que la partie oblique de ce conduit contre la limite mitoyenne de droite tend à excéder la hauteur du mur de clôture, ce qui est peu esthétique, qu'une configuration plus rationnelle pourrait être envisagée ;

Considérant en effet que la partie inférieure de ce conduit pourrait être prévue à l'intérieur du volume de la salle à manger à l'arrière du 1^{er} étage et que le conduit au-delà de ce volume pourrait suivre un cheminement plus acceptable en ce qu'il suivrait harmonieusement les profils mitoyens existants sans les modifier ;

Considérant qu'une autre configuration de ces dispositifs avait été proposée par la partie demanderesse au travers du dernier permis d'urbanisme octroyé, que le caisson motorisé avait été placé à l'intérieur du volume bâti et que le cheminement du conduit d'évacuation avait été revu de sorte à offrir une meilleure intégration à la partie arrière du bâtiment et à se conformer aux différents règlements d'urbanisme d'application ;

AVIS FAVORABLE, sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, à condition de :

- **Prévoir une teinte blanc / blanc cassé pour la façade ;**
- **Prévoir une teinte identique à celle de la porte pour l'imposte de la porte d'entrée ;**
- **Prévoir la hotte dans le volume bâti ou sous la pergola comme prévue dans le PU2022-172 et simplifier la conduit d'évacuation de la hotte (diminution du nombre de coudes) dans le respect de l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**

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



Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-65** : modifier les aménagements intérieurs du logement supérieur avec travaux structurels et le volume (permis modificatif du PU 2023-35) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de bovenste woning met structurele werken en het volume (wijzigende vergunning van SV 2023-35)

Rue Gustave Defnet 32

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Alexander Prostack

N° dossier : PU2026-65 / 13/AFD/2027168

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS : /

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements : un duplex de 2 chambres au rez-de-jardin et bel étage, un studio au 1^{er} étage et un triplex de 2 chambres aux 2^e, 3^e étages et combles ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs du logement supérieur avec travaux structurels et le volume (permis modificatif du PU 2023-35) et plus précisément :

- Agrandir le logement supérieur afin d'y aménager une 3^e chambre ;
- Etendre l'escalier intérieur pour accéder aux combles ;
- Modifier la baie arrière de la chambre au 4^e étage ;
- Modifier le profil de la toiture ;
- Construire une lucarne au versant arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/08/2026, favorable au projet sans condition ;

Considérant que l'aménagement d'une troisième chambre pour ce logement rencontre les volontés communales et régionales en matière d'aménagement de logements de grande taille permettant l'accueil de familles avec enfants et améliore la mixité au sein de l'immeuble par la création d'une nouvelle typologie ;

Considérant que la création de cette nouvelle pièce de vie nécessite principalement la rehausse de la toiture existante, que cet acte ne soulève pas d'objection en ce que le gabarit rehaussé est conforme aux réglementations d'urbanisme en vigueur ;

Considérant en effet que cette rehausse propose un gabarit de transition entre la bâtisse voisine n°34, à la hauteur plus importante, et la bâtisse voisine n°30, beaucoup plus basse, que cela n'altère pas le cadre bâti direct et s'intègre harmonieusement dans son contexte ;

Considérant que la modification du profil de la toiture s'accompagne également de la création d'un chien-assis sur le versant arrière, que son volume projeté est restreint, qu'il est également conforme aux règlements d'urbanisme d'application, et qu'il



offre une qualité supplémentaire à la nouvelle chambre créée par l'apport d'un dégagement visuel et par une optimisation du volume et de sa hauteur sous plafond ;

Considérant que le chien-assis s'intègre également harmonieusement au cadre bâti immédiat et qu'il n'est pas de nature à porter atteinte aux constructions voisines ;

Considérant que le versant avant est revu sous la forme d'un brisis s'intégrant harmonieusement à la lucarne centrale déjà prévue dans le PU2023-35 ;

Considérant que les autres interventions structurelles prévues ne soulèvent pas d'objection et qu'elles n'altèrent pas les espaces habitables du logement ;

Considérant que de manière générale, le projet répond au bon aménagement des lieux et est donc acceptable ;

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

Considérant l'absence de représentation de la Direction de l'Urbanisme régional ;

AVIS FAVORABLE



Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-315** : modifier la porte d'entrée des logements / het wijzigen van de deur van woningen

Rue Jean Robie 81

Demandeur / Aanvrager : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles, rue Jean Robie 79-81-83 (Voros)

N° dossier : PU2025-315 / 13/AFD/2013731

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2026 au 04/09/2026, 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 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 Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ

art. 15 (généralités)

art. 16 (portes)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 8 logements avec rez-de-chaussée commerciaux ;

Considérant que la demande vise à modifier la porte d'entrée des logements ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale 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 21/08/2026 au 04/09/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la demande concerne uniquement le remplacement de la porte d'entrée ;

Considérant que les menuiseries des travées latérales ne sont pas concernées par la demande, que toutefois ces dernières ont été modifiées sans demande de permis préalable et sans respect des caractéristiques des châssis d'origine, qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant qu'en situation de fait la porte d'entrée a été remplacée par une porte métallique asymétrique présentant une imposte vitrée, une partie gauche fixe accueillant les boîtes aux lettres et un ouvrant à droite ;

Considérant que la demande propose de la remplacer par une porte présentant une composition similaire mais en bois de teinte blanche ;



Considérant que la porte d'origine était symétrique à double-ouvrants, que la note explicative justifie le choix d'une composition asymétrique par le fait que la largeur de la porte ne fait que 130cm, ce qui nécessiterait d'ouvrir les deux ouvrants de la porte à chaque entrée ;

Considérant toutefois que la dissymétrie proposée rompt l'harmonie de la façade, qu'un travail sur une porte à la composition tripartite serait plus opportun ;

Considérant qu'au vu de la hauteur relativement basse de la porte, il y a également lieu de supprimer l'imposte vitrée ;

Considérant que la composition des croissillons dans les impostes supérieures diffère de la situation de droit, que ceux-ci semblent toutefois ancien et que la composition s'intègre harmonieusement ;

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

Considérant que deux logements ont été aménagés au rez-de-chaussée en lieu et place des commerces, qu'il s'agit d'une situation infractionnelle et qu'il y a lieu de régulariser la situation dans les plus brefs délais ;

Considérant l'absence de représentation de la Direction de l'Urbanisme régional ;

AVIS DEFAVORABLE