



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 29 septembre 2026
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 29 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 : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 0.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 1. 09:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-132 : modifier le volume de la toiture pour le logement supérieur et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume van het dak voor de bovenste woning en het aanleggen van een terras : Avenue du Roi 82 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Nicolas Goffe
Point 2. 09:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-82 : Changer l'utilisation du commerce en magasin de nuit, réaliser des travaux structurels et des modifications en façade avant au rez-de-chaussée avec placement d'une enseigne / De bestemming van het winkelpand wijzigen in een nachtwinkel, bouwkundige werkzaamheden uitvoeren en aanpassingen aan de voorgevel op de begane grond doorvoeren, inclusief het aanbrengen van een uithangbord : Avenue du Parc 110 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : DAUD MODE
Point 3. 10:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-22 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen met structurele werken, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue de Hollande 50 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : BG-LC IMMO 02/06/2026
Point 4. 10:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2026-8 : Agrandir le commerce au rez-de-chaussée par l'intégration d'une partie du passage cocher d'accès vers le pré-métro et modification de la façade. / : Parvis Saint-Gilles 29 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Commune de Saint-Gilles
Point 5. 11:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-147 : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modifier le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen met structurele werken, het wijzigen van het volume en van de voorgevel : Rue de la Victoire 182 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : ALIVNEST (APPELSTEIN)
Point 6. 11:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-23 : étendre l'hôtel au deuxième sous-sol, modifier partiellement la destination du 2e sous-sol du bâtiment au n°48 de la chaussée de Charleroi de parking à hôtel, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et placer une enseigne / het uitbreiden van het hotel naar de 2de ondergrondse niveau, het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van de 2de ondergrondse niveau van het gebouw te n°48 van de Charleroise Steenweg van parking naar hotel, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het plaatsen van een uithangbord : Chaussée de Charleroi 50 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Le 34 - S.P.R.L. (Brainis)



Point 7. 13:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-137 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et un escalier extérieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras en van een buitentrap : Rue Defacqz 107 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Julius Hugelshofer
Point 8. 13:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-25 : créer une terrasse sur l'annexe au 1er étage et deux escaliers depuis cette terrasse (régularisation) / een terras aanleggen op de aanbouw op de eerste verdieping en twee trappen vanaf dit terras (regularisatie) : Chaussée d'Alseberg 32 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur René Sterpin
Point 9. 14:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-125 : modifier la destination du rez-de-chaussée de café à logement et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloer van café naar woning en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Rue Berckmans 100 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Stéphane Mail-Fouilleul
Point 10. 14:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-109 : modifier la façade de la véranda / het wijzigen van de gevel van de veranda : Avenue de la Toison d'Or 53 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : BURGER BRANDS BELGIUM
Point 11. 14:55	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-159 : modifier la façade du rez-de-chaussée de la maison / het wijzigen van de gevel van de begane grond van het huis : Rue Faider 25A <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Diletta Zonta
Point 12. 15:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-152 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels pour le logement inférieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken voor de onderste woning : Rue de Hollande 58 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Anais Périlleux
Point 13. 15:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-44 : isoler la façade arrière par l'extérieur / de achtergevel van buitenaf isoleren : Rue Moris 22 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles rue Moris 22 (Hillen)



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 **PU2026-132** : modifier le volume de la toiture pour le logement supérieur et aménager une terrasse / het wijzigen van het volume van het dak voor de bovenste woning en het aanleggen van een terras
Avenue du Roi 82

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Nicolas Goffe
N° dossier : PU2026-132 / 13/AFD/2037596

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 lettres

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 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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 2 logements : cave en sous-sol, logement duplex au rez-de-jardin et rez-de-chaussée et logement triplex aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume de la toiture pour le logement supérieur et aménager une terrasse et plus précisément :

- Rehausser la façade arrière et modifier le volume du versant arrière de la toiture ;
- Aménager une terrasse ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- Le placement d'un isolant sur le mur latéral empiétant sur la propriété du n°84 de l'avenue du Roi ;
- Les potentielles vues depuis les nouvelles baies de la rehausse en toiture sur les propriétés inférieures ;

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

Considérant que le projet vise principalement à modifier le volume de la toiture afin d'améliorer l'habitabilité de la chambre du dernier niveau ;

Considérant que la chambre présente actuellement une lucarne de taille réduite et une hauteur sous plafond insuffisante sous cette dernière (2,18m), que l'escalier menant à la chambre dispose également d'une échappée insuffisante en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant que le projet propose d'améliorer l'échappée de l'escalier et la hauteur sous plafond de la chambre par une rehausse en façade arrière ;

Considérant qu'une lucarne est projetée du côté gauche et qu'un nouveau volume s'alignant à la façade arrière est prévu en partie droite ;

Considérant que, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, la volumétrie de droite s'apparente visuellement à celle d'une lucarne, que son traitement en zinc permet de lire le volume comme faisant partie intégrante de la toiture, que le projet améliore sensiblement l'habitabilité de la chambre ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la chambre sous toiture rehaussée est de 2,50m, qu'il y a lieu de s'assurer de maintenir cette hauteur au minimum afin de ne pas déroger à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'isolation du volume de la rehausse du côté droit présente une isolation empiétant sur la propriété mitoyenne, que les permis sont toujours délivrés sous réserve du droit des tiers ;

Considérant la réaction émise dans le cadre de l'enquête publique concernant les vues depuis la partie salon de la chambre, que le séjour du logement situé au 1^{er} étage dispose déjà de vues sur le jardin inférieur, que la situation en hauteur de la chambre et son utilisation plus restreinte occasionne des vues limitées et acceptables ;

Considérant que le projet de rehausse s'accompagne de la création d'une terrasse devant la chambre d'une profondeur de 2m, que si l'aménagement d'un espace extérieur uniquement accessible depuis la chambre est acceptable sur le principe, la faible hauteur du mur mitoyen du côté gauche ne permet pas de limiter les vues préjudiciables depuis la terrasse ;

Considérant que l'architecte et les demandeurs précisent en séance qu'un projet de servitude de vue est en cours avec le propriétaire du n°80, qu'il y aurait lieu de fournir un projet d'acte notarié signé par les propriétaires du n°80 en ce sens ;

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 condition de :

- **Soit supprimer la terrasse, soit fournir un projet d'acte notarié signé par le propriétaire du n°80 autorisant les vues depuis la terrasse vers sa propriété ;**
- **Maintenir une hauteur sous plafond d'au moins 2,50m sous la rehausse de toiture de la chambre ;**
- **Se conformer à 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 (projet d'acte notarié signé par le propriétaire du n°80 autorisant les vues depuis la terrasse vers sa propriété).

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 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 **PU2026-82** : Changer l'utilisation du commerce en magasin de nuit, réaliser des travaux structurels et des modifications en façade avant au rez-de-chaussée avec placement d'une enseigne / De bestemming van het winkelpand wijzigen in een nachtwinkel, bouwkundige werkzaamheden uitvoeren en aanpassingen aan de voorgevel op de begane grond doorvoeren, inclusief het aanbrengen van een uithangbord

Avenue du Parc 108-112

Demandeur / Aanvrager : DAUD MODE

N° dossier : PU2026-82 / 13/AFD/2030328

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

☐ ~~en liseré de noyau commercial~~

☐ ~~en point de variation de mixité~~

☒ le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : - Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
Dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte) ;
- Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre VI :

Art.37§2(enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte)

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

Art.9 (Rythme des façades)

Art.15 (Généralités)

Art.16 (Portes)

Art.19 (Fenêtres et portes fenêtres)

Art.20 (Vitrines)

Art.21 (Soupiraux)

Art.42 (Enseignes et dispositifs publicitaires)

Art.43 (Volets)

Art.48 (Principe de protection des ensembles)

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 46A (Enseignes et publicités)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves aux sous-sols, 2 commerces au rez-de-chaussée et 4 logements de 1 chambre (1 par étage, du 1^{er} au comble) ;



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2013-216) portant sur la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce en night-shop, que ce permis a été refusé (notification du refus en date du 25/11/2014) ;

Considérant qu'un contrôle de ce magasin de nuit avait déjà été réalisé par la police locale MIDI en date du 12/10/2006 ;

Vu dès lors le procès-verbal de constat d'infraction (PV 13-062/06) dressé le 24/10/2006 par les services de police pour le changement d'utilisation d'un commerce en night shop ;

Considérant que 2 autres permis ont été introduits par le même demandeur : PU2023-239 pour le changement d'utilisation du commerce en night shop et le PU2025-178 pour la modification de l'utilisation du commerce en commerce de nuit, réaliser des travaux structurels, modifier la façade et placer une enseigne perpendiculaire, et considérant que ces 2 permis sont caducs : notification de caducité pour le premier en date du 06/01/2025, et pour le deuxième en date du 11/02/2026 ;

Considérant que la présente demande vise à nouveau à changer l'utilisation du commerce en magasin de nuit, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant au rez-de-chaussée avec placement d'une enseigne et plus précisément :

- Changer l'utilisation du commerce de droite ;
- Démolir la cheminée et une partie du mur porteur ;
- Modifier les menuiseries et placement d'un caisson à volet ;
- Placer une enseigne perpendiculaire ;

Considérant que le dernier permis octroyé pour entre autres le rez-de-chaussée est le PU1989-86 pour la rénovation de l'immeuble, notifié le 28/11/1989 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, 1 réclamation a été introduite portant sur ;

- Un changement d'utilisation contraire au règlement en vigueur qui n'autorise pas de commerce de nuit dans cette zone ;
- Des incidences marquantes comme le prouve les photos (nombreuses bouteilles brisées, canettes, mégots, emballages devant la vitrine) qui peuvent engendrer des nuisances et une insécurité ;
- Une demande qui va à l'encontre de l'objectif du réaménagement en cours de l'avenue du Parc dont le but est d'apaiser et réduire la circulation sur cette avenue ;
- Une augmentation du nombre de ce type d'établissement, avec déjà 3 autres commerces de nuit dans les environs immédiats ;
- Un volet tagué par de nombreux graffitis, et de nombreuses infractions liées à la façade qui ne respectent pas cette façade architecturalement intéressante, et qui sont très visibles au niveau du rez-de-chaussée ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/09/2026 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 26/08/2026 (pas d'objection majeure mais obligation d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de voirie pour l'occupation de l'espace public pour l'étal) ;

Vu le règlement communal relatif aux magasins de nuit, aux bureaux privés pour les télécommunications et librairies-presses du 15/02/2007 et sa dernière modification du 14/03/2024 visant entre autres à étendre la zone d'exclusion pour l'ouverture de nouveaux magasins de nuit (article 6) ;

Considérant qu'il s'agit d'un magasin de nuit existant depuis de nombreuses années (plus de 20 ans) et qui participe à la vie du quartier, que ce changement d'utilisation est conforme aux prescriptions de la zone et est compatible avec la configuration de l'immeuble ;

Considérant toutefois qu'au vu des troubles à l'ordre public repris dans les réactions émises dans le cadre de l'enquête publique, il y aurait lieu de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer une bonne gestion des lieux (gestion des déchets, nuisances sonores,...) ;

Considérant que la démolition de la cheminée centrale et le léger déplacement de la porte menant à la réserve n'engendrent pas de remarques particulières, les évacuations de chaudières étant en outre conformes à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les châssis, les portes et les vitrines commerciales ont été remplacées en dérogation aux articles 9, 15, 16, 19 et 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

- Perte du rythme vertical de la façade au rez-de-chaussée et du nombre de divisions par l'absence des croisillons au niveau des impostes (présents dans le PU de 1989 et à l'origine) ;
- Simplification de la modénature des portes et de leur imposte, de la teinte pour la porte de gauche, et des divisions par rapport au permis de 1989 et au permis d'origine de 1908 ;
- Remplacement des menuiseries en bois d'origine par du PVC ;



Considérant que les soupiraux dérogent également à l'article 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », par la présence de plaques métalliques obstruant ceux-ci ;

Considérant que ces modifications portent atteinte à la composition de cette façade reprise à l'inventaire du patrimoine architectural, qu'il y aurait lieu de reproduire fidèlement les caractéristiques des menuiseries d'origine, conformément à l'élévation du permis de 1908 ;

Considérant que le volet placé dans la baie commerciale est proéminent, et ne s'intègre pas harmonieusement à la façade, et ce en contradiction complète avec l'article 43 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y a lieu de le supprimer ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire déroge d'une part à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses en ce que celle-ci est située à moins d'1m de l'axe mitoyen (+/-20cm), d'autre part à l'article 42 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que celle-ci dépasse le niveau du seuil des fenêtres du 1^{er} étage, et également à l'article 37 du Règlement régional d'urbanisme car la superficie de l'enseigne est légèrement supérieure à celle autorisée (1,2m² au lieu de 1m²) ;

Considérant que si la distance de moins d'1m pour le placement de l'enseigne est acceptable, il y a lieu de se conformer aux règlements précités pour la position de l'enseigne et pour sa superficie ;

Considérant que les vitrines extérieures des bureaux privés pour les télécommunications et des magasins de nuit ne peuvent, selon l'article 5 du règlement communal relatif aux magasins de nuit, aux bureaux privés pour les télécommunications et librairies-presse être occultées sur plus de 20 % de leur surface ;

Considérant que si les vitrines extérieures ne présentent pas de systèmes occultants sur celles-ci, elles montrent néanmoins au vu des photos intérieures et extérieures, une obturation quasi complète de part la mise en place de rayonnages permanentes surchargées de bouteilles et autres produits alimentaires, empêchant la transparence visuelle vers et depuis le commerce ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir les aménagements intérieurs afin de ne pas placer de rayonnages devant les vitrines ;

Considérant que les photos et l'élévation projetée font apparaître une grille devant la vitrine semblant fixée au sol pour les étalages, qu'aucun dispositif fixe ne peut encombrer l'espace public et qu'il y a lieu de la supprimer ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Supprimer les rayonnages devant les vitrines ;**
- **Supprimer la grille en façade avant ;**
- **Prendre toutes les mesures afin d'assurer une bonne gestion des lieux (gestion des déchets, des nuisances sonores,...) ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries du rez-de-chaussée de la façade avant (châssis et porte en bois, porte d'entrée des logements à la composition symétrique, rétablissement de châssis au niveau des soupiraux, ..) conformément à l'élévation permis de 1908 ;**
- **Supprimer le caisson à volet ;**
- **Prévoir une enseigne conforme à l'article 42 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et à l'article 37 du Règlement régional d'urbanisme ;**

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 46A du Règlement communal sur les Bâtisses 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 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-22** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen met structurele werken, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen

Rue de Hollande 50

Demandeur / Aanvrager : BG-LC IMMO
 N° dossier : PU2026-22 / 13/AFD/2021794

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)
- 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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.3 (superficie minimale)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 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 ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 02/06/2026 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/04/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles au sein de l'immeuble, une division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que les logements proposés sont majoritairement de plusieurs chambres et rencontrent de la sorte les volontés communales et régionales en matière de création de logements de grande taille permettant d'accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de l'escalier principal de l'immeuble, que la note explicative fournie justifie cet acte par le très mauvais état de l'escalier existant, qu'en séance les architectes ajoutent que la réduction de son emprise permet d'aménager des salles de bains à partir du 2e étage ;



Considérant toutefois que cet escalier dispose de qualités intéressantes, que son état (dont témoigne le reportage photographique) ne semble pas justifier sa démolition et que la suppression de ses paliers intermédiaires est détrimentaire à son confort d'utilisation ;

Considérant également que le projet prévoit la démolition des cheminées à tous les étages mais que le reportage photographique fourni ne permet pas de toutes les visualiser afin de statuer sur leur valeur éventuelle patrimoniale ;

Considérant la situation du bien enclavé entre deux bâtiments plus hauts et plus profond, que le projet tire parti de cette situation en proposant la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage permettant d'offrir une vaste pièce de séjour orientée sur le jardin au rez-de-chaussée ;

Considérant que la volumétrie projetée est conforme au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, permet de rationaliser la façade arrière et d'en revoir l'expression afin d'offrir un maximum d'éclairement naturel aux pièces de vie adjacentes ;

Considérant que les transformations structurelles intérieures prévues sont également bienvenues car elles permettent d'optimiser l'habitabilité au sein des logements projetés ;

Considérant que le premier logement dispose d'un séjour à l'arrière et d'une chambre à l'avant au rez-de-chaussée, qu'un escalier placé dans la pièce centrale permet d'accéder à 3 autres chambres au 1er étage ;

Considérant que l'absence de différence de niveau entre la rue et la pièce avant du rez-de-chaussée ne permet pas de lui conférer l'intimité nécessaire pour y aménager une chambre, que les baies sont susceptibles d'être occultées en permanence avec la perte de luminosité que cela engendrerait dans le logement ;

Considérant que l'aménagement d'un local accessoire tampon attenant au logement de type atelier ou bureau serait plus opportun, qu'il y aurait lieu de supprimer la salle de douche en conséquence ;

Considérant la présence de plafonds moulurés de valeur patrimoniale dans les pièces avant et centrale du 1er étage, que les cloisonnements proposés y portent atteinte ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de travailler les sanitaires sous la forme de boîtes dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond et de représenter les gaines techniques afin de s'assurer qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des moulures ;

Considérant qu'une terrasse attenant aux 2 chambres arrière est aménagée au 1er étage sur la plateforme du volume d'annexe modifié au rez-de-chaussée, que cette dernière reste également en retrait au regard des propriétés voisines, que sa profondeur dans la parcelle est limitée et n'est pas susceptible d'engendrer des vues préjudiciables en intérieur d'ilot ;

Considérant qu'un logement de 1 chambre prend place au 2e étage, que le séjour déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage naturel) mais que la dérogation est faible et découle principalement des baies d'origine de la façade avant, que la dérogation est compensée par une hauteur sous plafond très généreuse ;

Considérant que la terrasse du logement en façade arrière s'adosse au profil mitoyen le plus profond et le plus haut à gauche, qu'elle présente un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite permettant de limiter les vues préjudiciables et est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait est bienvenu ;

Considérant que l'aménagement du logement supérieur de 3 chambres nécessite une rehausse de l'immeuble de 2 étages envisageable sur le principe dès lors qu'il est situé entre deux immeubles plus hauts ;

Considérant que bien que le gabarit arrière de l'immeuble soit augmenté, le volume ajouté s'adosse à l'immeuble voisin beaucoup plus imposant et maintient une profondeur limitée, réduisant ainsi son impact (luminosité/densification) au droit des propriétés voisines et en l'intérieur d'ilot ;

Considérant que l'augmentation de gabarit du bâtiment permet une transition harmonieuse entre les deux bâtiments adjacents, que le volume proposé est conforme au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que bien que la rehausse présente une expression sobre et reprend les tonalités de la façade existante, celle-ci présente une hauteur conséquence rompant la dégressivité de la hauteur des étages, que la suppression de la corniche d'origine la rend encore plus impactante ;



Considérant que le maintien de la hauteur de la façade d'origine et de la corniche permettrait de diminuer la hauteur de la façade du 3e étage et de lui conférer une intégration plus harmonieuse, qu'il y aurait également lieu de diminuer la hauteur du bandeau plein au-dessus des baies du 3e étage ;

Considérant que le nouveau logement supérieur bénéficie également d'un balcon attenant au séjour, que la création de cette plateforme extérieure nécessite de rehausser une partie du mur mitoyen de gauche, engendrant une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la rehausse nécessaire est toutefois acceptable en ce qu'elle ne modifie que peu le profil mitoyen, présente une hauteur réduite (43cmx1,24m) et que son impact par rapport au bâtiment n°48 est minime ;

Considérant que le retour prévu à des châssis en bois de teinte naturelle en façade avant est bienvenu, que la pose de briques de verre pour les baies du sous-sol porte cependant atteinte à l'expression de la façade et qu'il y aurait lieu d'y retrouver des châssis des ferronneries conformément à l'origine ;

Considérant que la composition de la porte d'entrée est nettement simplifiée, que cette intervention appauvrit l'expression 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 ;

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

- *Ne pas aménager de chambre dans la pièce avant du rez-de-chaussée, y prévoir un local tampon accessoire au logement (atelier, bureau, ...) ne nécessitant pas d'intimité et supprimer la salle de douche ;*
- *Maintenir l'escalier commun existant et ses paliers intermédiaires, et revoir les aménagements des logements en conséquence ;*
- *Fournir un reportage photographique intérieur des cheminées encore présentes afin de vérifier leur valeur patrimoniale et les maintenir, le cas échéant ;*
- *Réaliser la toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait de la terrasse du 2e étage ;*
- *Préserver et maintenir apparents les plafonds moulurés de la pièce avant et centrale au 1er étage, travailler les sanitaires sous la forme de boîtes dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond et représenter les gaines techniques afin de s'assurer qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des moulures ;*
- *Revoir l'expression de la rehausse du logement supérieur afin d'en diminuer l'impact (maintien de la hauteur de la façade d'origine et de la corniche, diminution de la hauteur du bandeau plein au-dessus des baies du 3e étage) ;*
- *Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des menuiseries de la façade avant (châssis et ferronneries en lieu et place des briques de verre au sous-sol, porte présentant une composition symétrique et des montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré, ...) ;*
- *Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur conduit d'évacuation ;*

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

Les dérogations à l'article 10 du titre II et à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 13/08/2026, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise toujours à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et que la majorité des 8 conditions de la commission de concertation du 02/06/2026 ont été répondues et plus précisément :

- La suppression de la chambre dans la pièce avant du rez-de-chaussée afin d'aménager un bureau servant de local tampon accessoire au logement et la suppression de la salle de bain ;
- Le maintien de l'escalier commun existant et de ses paliers existants ;
- L'aménagement d'une toiture végétalisée extensive dans la zone de retrait de la terrasse au 2e étage ;
- Le partage d'un reportage photographique intérieur des cheminées encore présentes afin de vérifier leur valeur patrimoniale et les maintenir ;
- La révision satisfaisante de l'expression de la rehausse du logement supérieur afin d'en diminuer l'impact (maintien de la hauteur de la façade d'origine et de la corniche, diminution de la hauteur du bandeau plein au-dessus des baies du 3e étage)
- Des menuiseries en façade avant tendant à reproduire les caractéristiques d'origine (châssis et ferronneries en lieu et place des briques de verre au sous-sol, porte présentant une composition symétrique et des montants et traverses insérant des panneaux en bois, ...) ;



Considérant que le reportage photographique fourni afin de répondre à la condition de « *fournir un reportage photographique intérieur des cheminées encore présentes afin de vérifier leur valeur patrimoniale et les maintenir* » laisse apercevoir que les cheminées ne présentent pas de grand intérêt patrimonial, que leur suppression est acceptable ;

Considérant que le maintien de l'escalier d'origine a induit une dérogation à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre du 2^e étage du fait que la salle de douche a dû être déplacée dans la pièce arrière, que la dérogation est toutefois faible et compensée par des aménagements rationnels et la grande ouverture de la chambre sur la terrasse ;

Considérant la difficulté technique de maintenir le plafond mouluré de la pièce centrale du 1^{er} étage au vu de la nécessité de placer une gaine technique pour les sanitaires n'impactant pas les étages supérieurs où le plafond mouluré de la pièce avant, que le plafond de cette pièce centrale est moins travaillé et qualitatif que celui de la pièce avant et que la gaine proposée est de la sorte acceptable ;

Considérant toutefois qu'au vu de la qualité du plafond mouluré de la pièce avant, il serait opportun de diminuer la hauteur des cloisons des sanitaires au maximum et de réduire leur emprise afin de maintenir la qualité spatiale de la chambre (centrage de la « boîte » sanitaires en supprimant éventuellement le WC par exemple) ;

Considérant que l'expression de la porte d'entrée et de l'allège pleine de la porte-fenêtre en façade avant reste simplifiée, qu'il y aurait lieu d'y retrouver des panneaux en bois mouluré plus travaillés comme c'est le cas des portes d'origine encore présentes dans la rue ;

Considérant la petite erreur de représentation pour le châssis en façade arrière au 2^e étage dans la coupe AA qui ne touche pas le linteau qu'il y aurait lieu de corriger ;

Considérant que la condition relative aux chaudières et leurs évacuations n'est pas rencontrée dans ces plans que le projet devra satisfaire l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Réduire au maximum l'impact du bloc sanitaires de la pièce avant au 1^{er} étage (réduction de son emprise au sol en centrant éventuellement le bloc sur la pièce et en supprimant le WC, réduction de la hauteur sous plafond au maximum pour conserver la lecture des moulures,...) ;
- Prévoir des panneaux moulurés pour la porte d'entrée et l'allège pleine de la porte-fenêtre en façade avant ;
- Corriger le positionnement du châssis contre le linteau de la baie en façade arrière au 2^e étage dans la coupe AA ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur conduit d'évacuation ;

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 à l'article 4 du titre I et aux articles 3 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 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2026-8** : Agrandir le commerce au rez-de-chaussée par l'intégration d'une partie du passage cocher d'accès vers le pré-métro et modification de la façade. /
Parvis Saint-Gilles 29

Demandeur / Aanvrager : Commune de Saint-Gilles
N° dossier : FD2026-8 / 13/PFD/2038485

EXPOSE DU DOSSIER

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au Plan régional d'affectation du sol (PRAS), tel qu'approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Attendu que la demande vise à agrandir le commerce au rez-de-chaussée par l'intégration d'une partie du passage cocher d'accès vers le pré-métro et à modifier la façade ;

Considérant l'ensemble de 5 immeubles de rapport identiques (n° 23 à 31), à rez commercial, d'inspiration néoclassique, conçus par l'architecte Jean-Joseph De Wit en 1905 ; que cet ensemble, sauf le n° 31, a été largement rénové lors du percement de la station de métro Parvis Saint-Gilles ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal depuis le 19/08/2024 ;

Considérant que le bien se situe dans les zones de protection de la brasserie Verschueren, de l'église Saint-Gilles et de l'ancien cinéma « L'Aegidium » ;

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :

- SIAMU : avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 17/09/2026 (réf. PU/1987.2598/21/T) ;
- CRMS : la CRMS a été consultée dans le cadre de la demande, eu égard à cette zone de protection ; que, dans son avis, elle indique que le projet n'a pas d'impact négatif sur les perspectives depuis et vers la brasserie Verschueren, l'église Saint-Gilles et l'ancien cinéma « L'Aegidium » ; que le choix d'un châssis fixe à imposte, en bois peint de teinte anthracite identique à celle des châssis existants, est cohérent avec la composition de la façade.

Procédure :

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

- Application de la prescriptions particulière relative aux zones en surimpression :
 - H.21. zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Application de l'article 207 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :
 - Bien inscrit à l'inventaire ;
- Application de l'article 237 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :
 - Zone de protection d'un bien classé ;

Situation du site et description du projet :

Considérant que le bâtiment est cadastré sous la référence parcellaire 199M6 ; qu'il s'agit d'un immeuble mixte de gabarit R+4+T ; que les étages sont affectés au logement et le rez-de-chaussée accueille 2 commerces, aux n° 23 et 29 ;

Considérant que le rez-de-chaussée est traversé en son centre par un passage couvert public donnant accès à la station de pré-métro « Parvis de Saint-Gilles », et que l'accès aux logements s'effectue par une façade intérieure située dans ce passage ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée est entièrement revêtue de pierre bleue, avec un soubassement surmonté d'un parement à caissons ; que sa composition à colonnades est rythmée par des baies, à l'exception de l'ouverture centrale, qui s'étend sur 2 travées ;

Considérant que l'accès au passage couvert s'effectue actuellement par l'ouverture centrale et par la baie située à sa gauche ;

Considérant que le projet vise à intégrer une partie du passage couvert au commerce du n° 29, à recentrer l'accès public au pré-métro sur l'ouverture centrale existante et à neutraliser la travée latérale gauche ; que l'intervention entraîne un agrandissement de la surface commerciale de l'ordre de 6m² ;

Considérant que la baie neutralisée en façade avant sera fermée par un châssis fixe avec imposte, en bois peint de teinte anthracite, posé sur un seuil en pierre bleue et reprenant le dessin des châssis existants ; Considérant toutefois que les profils



du nouveau châssis doivent être adaptés afin de présenter une largeur comparable à celle des deux châssis existants, notamment par la mise en œuvre d'un double cadre, de manière à assurer une composition équilibrée et cohérente des trois baies du rez-de-chaussée ;

Considérant que, dans le passage couvert, la nouvelle façade intérieure sera réalisée en aluminium thermolaqué anthracite et elle comprendra un châssis fixe vitré divisé en 6 parties, un châssis fixe plein, et un second châssis fixe vitré divisé en 6 parties ; que les châssis vitrés reprennent le langage et le rythme des menuiseries de l'accès aux logements situé en vis-à-vis ;

Considérant que la demande est motivée par la suppression d'un espace résiduel mal défini qui, de par sa proximité immédiate avec l'entrée du pré-métro, favorise des occupations indésirables et des problèmes d'insalubrité ;

Considérant que l'ouverture centrale de 306 cm, qui constitue l'accès principal au passage couvert, est maintenue dans son intégralité ; que le recentrage de l'accès sur cette ouverture améliore la lisibilité de l'entrée du pré-métro depuis le Parvis ;

Considérant que la fermeture de la baie par un châssis identique aux châssis existants respecte le rythme des travées, les matériaux et la composition de la façade du rez-de-chaussée de cet ensemble inscrit à l'inventaire ;

En conclusion :

Considérant que la demande vise à améliorer la sécurité, la salubrité et la lisibilité de l'accès public au pré-métro, par une intervention de portée limitée qui préserve la composition architecturale de la façade ;

Considérant que, moyennant le respect des conditions émises ci-dessous, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est conforme au bon aménagement des lieux ;

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

AVIS FAVORABLE, aux conditions suivantes :

- **Se conformer à l'avis du SIAMU du 17/09/2026 (réf. PU/1987.2598/21/T), en ce compris les dispositifs de sécurité incendie et d'évacuation**
- **Prévoir un double cadre pour le nouveau châssis afin d'harmoniser la largeur apparente des profils des trois châssis du rez-de-chaussée.**

La commune de Saint-Gilles étant demanderesse du permis d'urbanisme, elle s'abstient.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-147** : modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modifier le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen met structurele werken, het wijzigen van het volume en van de voorgevel

Rue de la Victoire 180-186

Demandeur / Aanvrager : ALIVNEST (APPELSTEIN)

N° dossier : PU2026-147 / 13/AFD/2039481

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, 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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant le permis d'urbanisme octroyé le 20/11/1879 pour la construction de 4 maisons du n°180 au n°186 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour transformer et réunir les n° 184 et 186 a été délivré le 16/12/1927, que la situation légale de l'époque était dès lors celle de 3 maisons ;

Considérant que le bien a ensuite fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme référencée PU1992-52 visant à rénover le rez-de-chaussée des n°180 à 186 en 3 appartements, que le permis a été délivré le 12/08/1992 et notifié le 21/08/1992 ;

Considérant dès lors que la situation légale de l'ensemble est de 6 logements au total ;

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

- Aménager 2 logements de 2 chambres par étage du 1^{er} au 3^e étage ;
- Construire 2 lucarnes en versant avant ;
- Modifier les menuiseries du rez-de-chaussée de la façade avant ;
- Peindre le soubassement en pierre bleue ;
- Elargir la baie entre les deux pièces en enfilade à chaque étage ;
- Modifier les baies de la façade arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/08/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant le courrier envoyé le 18/11/2025 par un cabinet d'avocats et comportant de nombreux documents (baux locatifs, devis de travaux, historiques de domiciliation,...) permettant d'attester de la division de l'immeuble en 9 logements depuis 1986 ;



Considérant que les plans du permis de 1992 laissaient déjà apercevoir que la cage d'escalier du n°182 avait été supprimée, que les bâtisses du n°180-182 et n°184-186 fonctionnaient donc comme deux ensembles ;

Considérant toutefois qu'au vu du fait que les logements présentaient des dérogations aux normes d'habitabilité en vigueur à l'époque et que des travaux structurels avaient été réalisés, la division des étages aurait dû faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet propose de réaliser certains aménagements afin que chaque logement tende à respecter au maximum les normes actuelles d'habitabilité ;

Considérant que les 3 logements acquis par le permis d'urbanisme de 1992 sont maintenus au rez-de-chaussée, que ledit permis ne précisait toutefois pas la fonction des pièces du logement de gauche au n°180 ;

Considérant toutefois que le vaste espace arrière orienté vers le jardin laissait présager de son usage en séjour, que les plans de la situation actuelle présentent la chambre dans la pièce avant, ce qui semble vraisemblable au vu du fait que les chambres des deux autres logements étaient également situées du côté rue ;

Considérant que la chambre déroge aux articles 3 (superficie) et 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations sont toutefois faibles et compensées par la superficie généreuse du séjour et par une hauteur sous plafond importante ;

Considérant que deux logements de 2 chambres ont été aménagés par étage, ce qui permet de préserver des logements aptes à pouvoir accueillir des familles ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, les séjours et les chambres arrière dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que les superficies éclairantes sont suffisantes pour éclairer un séjour ou une chambre de superficie conforme à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que des superficies plus généreuses sont bienvenues ;

Considérant que la chambre 2 du logement de gauche présente une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que la dérogation est faible (13,4m²) et acceptable ;

Considérant qu'au 2^e étage, l'ensemble des baies de la façade arrière est modifié afin d'améliorer l'éclairage des 4 pièces de vie adjacentes ;

Considérant qu'une dérogation subsiste pour l'éclairage naturel des 2 séjours mais qu'elle est compensée par l'ouverture du mur entre les deux pièces en enfilade permettant la création d'un séjour traversant ;

Considérant que pour les mêmes raisons qu'au 1^{er} étage, la dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre 2 du logement de gauche est acceptable ;

Considérant que les mezzanines construites au 3^e étage sont démolies afin de rétablir une hauteur sous plafond conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les 2 logements sont globalement conformes audit titre à l'exception de la superficie de la chambre 2 du logement de gauche ;

Considérant toutefois que les aménagements du logement sont rationnels et fonctionnels et que son habitabilité a été nettement améliorée, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les lucarnes projetées pour les 2 séjours à cet étage sont conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permettent de leur offrir un dégagement visuel opportun ;

Considérant qu'elles sont axées sur les baies des étages inférieurs et présentent une intégration acceptable ;

Considérant que la suppression des divisions des châssis des étages a été octroyée par le permis d'urbanisme de 1992, que la note explicative précise toutefois qu'ils seront tous remplacés par des châssis en bois ;

Considérant que, bien que réduisant légèrement la superficie éclairante des logements, la composition des châssis à double-ouvrant est plus adaptée à la typologie de l'immeuble et qu'il serait préférable de la retrouver ;

Considérant également que les châssis sont indiqués comme de teinte brune, qu'il y aurait lieu de prévoir soit une teinte blanche, soit du bois naturel pour l'ensemble des menuiseries afin de retrouver l'expression néoclassique de la bâtisse ;
Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte blanche pour les corniches ;



Considérant que dans un souci de revalorisation des façades il serait également plus opportun de prévoir une division tripartite pour les 2 châssis du rez-de-chaussée présentant une largeur plus importante et de remplacer la porte de droite par une porte identique à celle de gauche (alignement de l'imposte à celle des châssis) ;

Considérant que le soubassement a été peint en gris, que cette modification dénature la façade et qu'il y aurait lieu de décaper la peinture afin de retrouver la pierre d'origine ;

Considérant que les boîtes aux lettres ne sont pas représentées, qu'il serait préférable de les intégrer aux portes d'entrée ;

Considérant qu'une cave privative par logement est prévue au sous-sol, que leur superficie généreuse permet de compenser l'absence de local commun ;

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 condition de :

- Prévoir une division bipartite pour les châssis des étages de la façade avant ;
- Prévoir soit une teinte blanche, soit du bois naturel pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;
- Prévoir une division tripartite (partie centrale plus large) pour les châssis des chambres 1 et 2 du logement de droite au rez-de-chaussée ;
- Prévoir une teinte blanche pour les corniches ;
- Prévoir une expression identique pour les deux portes d'entrée (alignement des impostes aux châssis) ;
- Décaper le soubassement en pierre ;
- Représenter les boîtes aux lettres en les intégrant harmonieusement aux portes d'entrée ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations aux articles 3 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 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-23** : étendre l'hôtel au deuxième sous-sol, modifier partiellement la destination du 2e sous-sol du bâtiment au n°48 de la chaussée de Charleroi de parking à hôtel, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et placer une enseigne / het uitbreiden van het hotel naar de 2de ondergrondse niveau, het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van de 2de ondergrondse niveau van het gebouw te n°48 van de Charleroise Steenweg van parking naar hotel, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het plaatsen van een uithangbord

Chaussée de Charleroi 50

Demandeur / Aanvrager : Le 34 - S.P.R.L. (M. Brainis)

N° dossier : PU2026-23 / 13/AFD/2021951

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- Application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - éléments techniques)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : Hôtel de 27 chambres ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction référencé PV13-23/25 dressé le 11/06/2025 pour :

Le non-respect des conditions et impositions du permis d'urbanisme PU2014-209:

- o Augmentation de volume en façade à rue au 5ème étage de bâtiment avant ;
(...) *Considérant que le projet modifié, par rapport à la précédente demande, propose les améliorations suivantes :*
Réductions de volume par des retraits en façade avant et en façade arrière du bâtiment principal ;
- o Installation d'un équipement technique sur la toiture du bâtiment avant non-conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 § 3 du Titre 1 et sans aucune autorisation préalable.
(1) *2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :*
(...) *Garantir l'absence de nuisance sonore et prévoir un habillage en matériaux durables et présentant une bonne intégration pour les installations techniques en toiture ; (...).*

Travaux structurels



- Augmentation de la surface de la verrière entre le bâtiment avant et arrière ;
- Installation d'un monte-charge entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Suppression d'un mur porteur au niveau -1 et ouverture d'une porte dans un mur mitoyen ;
- Aménagement d'un niveau -2 (Charleroi 50).

Changement de destination

- Dans le bâtiment situé chaussée de Charleroi 48 de Parking (509m²) en salle de gym & SPA ;
 - Dans le bâtiment situé chaussée de Charleroi 50 du niveau -2 création d'une piscine, des sanitaires, d'un hammam et d'un sauna ;
- Niveau dont nous ne connaissons pas l'existence dans nos archives et qui n'est pas répertorié au cadastre.

Non-conformité aux règlements communaux sur les bâtisses

- Placement en façade avant d'une enseigne perpendiculaire lumineuse non-conforme à l'article 46A du règlement communal sur les bâtisses ;

Non-conformité aux Règlements Régional d'Urbanisme

- Placement d'un chevalet sur la voie publique non-conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, article 45 du Titre 6.

Considérant que la demande vise à étendre l'hôtel au deuxième sous-sol, modifier partiellement la destination du 2e sous-sol du bâtiment au n°48 de la chaussée de Charleroi de parking à hôtel, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et placer une enseigne et plus précisément :

- Aménager un spa au 2^e sous-sol avec piscine ;
- Supprimer des places de parking du n°48 de la chaussée de Charleroi ;
- Etendre l'hôtel au 2^e sous-sol du n°48 par l'aménagement d'un spa, un fitness et des espaces techniques (+- 500m²) ;
- Modifier l'escalier reliant le rez-de-chaussée et le sous-sol dans le bâtiment arrière ;
- Placer un monte-charge ;
- Percer une baie dans le mitoyen au 2^e sous-sol ;
- Etendre l'escalier au 2^e sous-sol ;
- Etendre vers l'avant le volume du dernier étage ;
- Modifier les installations techniques en toiture ;
- Placer une enseigne perpendiculaire ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/08/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant que la configuration de la verrière de l'espace central a été modifiée par rapport à sa dernière situation octroyée en ce que la profondeur de la verrière a été augmentée, que sa hauteur a toutefois été réduite ce qui diminue l'impact de la construction sur les propriétés voisines ;

Considérant que la construction d'un monte-charge et l'extension des escaliers vers les sous-sols ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que l'existence d'un deuxième sous-sol n'est pas documentée dans les plans de la situation légale du bien (PU2014-209), qu'aucune archive représente graphiquement cet étage ;

Considérant que l'architecte a fourni toute une série d'éléments attestant que le 2^e sous-sol a bel et bien été creusé pendant les travaux, que cette intervention conséquente a été supervisée par un ingénieur ;

Considérant que les travaux ont pris place sous le bâtiment arrière et n'ont pas porté atteinte à la stabilité de l'immeuble ni à son patrimoine, que l'extension de l'hôtel vers ce deuxième sous-sol ne soulève pas d'objection en ce que la création d'une piscine, de ses espaces de spa accessoires et techniques bénéficie à l'activité commerciale du lieu ;

Considérant que l'extension de l'activité hôtelière du bien se fait également par le changement de destination d'une partie du deuxième sous-sol de la parcelle voisine, n°48 de la chaussée de Charleroi, par la suppression d'emplacements de parking (approx. 22 places) afin d'aménager une salle de sport, des espaces de spa et des locaux techniques sur une surface d'environ 500m² (surf. Brutes) ;

Considérant que les places de parking n'étaient pas liées à une autre fonction (hôtel, commerce) mais constituaient une activité commerciale indépendant ;



Considérant dès lors que ce changement de destination est envisageable, que le bien est situé en zone de forte mixité et en liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que sa superficie reste acceptable au regard des prescriptions de ce plan (<2500m²) ;

Considérant que les aménagements prévus sont complémentaires à l'activité hôtelière du bien, que l'hôtel est de taille raisonnable et se situe à proximité d'un pôle commercial important de la commune de Saint-Gilles (Place Stéphanie) ;

Considérant que toutes les mesures doivent être prises afin de limiter les potentielles nuisances liées à cette activité ;

Considérant par ailleurs qu'un permis d'environnement doit être obtenu pour l'aménagement du spa avec piscine et que le demandeur devra entreprendre les démarches auprès du service compétent en la matière ;

Considérant qu'au dernier étage du bâtiment avant une augmentation de volume a été observée, que la façade de la chambre a en effet été déplacée vers la rue tout en maintenant un retrait ;

Considérant que cette augmentation de volume est importante, que le permis d'urbanisme pour la rehausse avait été octroyé notamment parce que le 5^e étage était placé suffisamment en retrait de l'alignement pour ne pas être visible depuis l'espace public, que dans la situation de fait, ce dernier étage est fortement visible depuis la rue ;

Considérant dès lors que cette modification contredit l'avis de la précédente commission de concertation et n'est pas acceptable, qu'il y a lieu de respecter le retrait prévu par le PU2014-209 ;

Considérant que l'implantation des équipements techniques en toiture a été étendue à une zone plus importante, que le projet prévoit d'envelopper les dispositifs dans un volume constitué de cloisons légère métalliques revêtues de grilles horizontales ;

Considérant que le volume qui en résulte déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la situation des dispositifs contre un mitoyen de plus grande hauteur et en retrait de l'espace public, invisible depuis la rue, permettent de limiter leur impact, qu'il y aurait cependant lieu de les compacter au maximum afin de réduire la volumétrie et de ne pas dépasser le profil mitoyen de gauche ;

Considérant qu'afin de réduire les potentielles nuisances liées à ce type d'appareils (nuisances vibratoires, visuelles et sonores), ces derniers doivent être désolidarisés des murs mitoyens et être placés dans des caissons acoustiques ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme obtenu PU2014-209 prévoyait l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive pour le bâtiment avant et que cet aménagement doit être réalisé afin d'améliorer la gestion des eaux de pluie au sein de cette parcelle entièrement bâtie ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire prévue à la gauche de la façade du rez-de-chaussée déroge à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses en ce qu'elle s'implante à moins d'un mètre par rapport à la propriété voisine mais que son positionnement reste acceptable au vu du retrait du volume du rez-de-chaussée voisin et qu'au vu de cette configuration cette enseigne n'est pas de nature à porter atteinte à l'expression du front bâti ;

Considérant que l'élévation projetée laisse apparaître l'indication du logo de l'hôtel sur les impostes de l'ensemble des châssis, qu'aucun détail n'a cependant été fourni afin de visualiser les visuels des enseignes et les éventuelles dérogations qu'elles induisent, que l'obturation des enseignes induirait des dérogations aux articles 34 et 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y a dès lors lieu de prévoir des enseignes conformes ;

Considérant que le projet est soumis aux charges d'urbanisme obligatoires en vertu de l'arrêté du gouvernement du 26/9/2013 pour les superficies de plancher supplémentaires créées au sous-sol ;

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 condition de :

- **Respecter le retrait du volume du 5^e étage prévu par le permis d'urbanisme PU2014-209 ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive pour le bâtiment avant ;**
- **Réduire au maximum l'emprise du volume de regroupement des appareils techniques en toiture et ne pas dépasser la profondeur du volume du voisin n°48, désolidariser les dispositifs techniques du mur mitoyen et les prévoir au sein de caissons acoustiques ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**
- **Prévoir des enseignes conformes à la réglementation en vigueur ;**



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

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations à l'article 6 du titre I 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 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-137** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et un escalier extérieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras en van een buitentrap

Rue Defacqz 107

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Julius Hugelshofer
N° dossier : PU2026-137 / 13/AFD/2038065

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, 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) ;
- application de l'art. 126§11 du COBAT : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur de la construction)

Article 6 (hauteur de la construction)

Article 13 (superficie perméable)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 4 (hauteur sous plafond)

Article 10 (éclairage naturel)

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

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

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

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

- Aménager une salle de sport dans la pièce avant du sous-sol ;
- Reconstruire et modifier la véranda ;
- Reconstruire et exhausser l'annexe ;
- Démolir la toiture vitrée de la terrasse ;
- Aménager une terrasse en toiture du 2^{ème} étage de l'annexe ;
- Construire un escalier entre la terrasse du 1^{er} étage et le jardin ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente en vertu de l'article 2 de l'Arrêté du Gouvernement du 18/10/2018 ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la pièce avant du sous-sol présente une hauteur sous plafond limitée à 2.44m et un soupirail de faibles dimensions, que cela génère d'importantes dérogations aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'aménagement d'une pièce habitable n'y est pas opportun ;

Considérant que la construction d'une nouvelle véranda en partie droite du rez-de-chaussée est conforme au Titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet au séjour de bénéficier d'un éclairage naturel généreux ;

Considérant que la démolition des annexes du côté gauche en vue de créer un volume unifié est bienvenue sur le principe ;

Considérant que la nouvelle annexe reconstruite, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, vient s'accoler à un immeuble de très grande hauteur du côté gauche et à une distance de 2,30m de la limite mitoyenne de droite, ce qui permet de limiter son impact ;

Considérant qu'une chambre pour les invités, un bureau et un vestiaire sont aménagés au rez-de-chaussée et le séjour au 1^{er} étage afin que ce dernier bénéficie de plus de luminosité ;

Considérant qu'un escalier extérieur est aménagé en façade arrière afin d'offrir un accès au jardin depuis le séjour, que son implantation proche des limites mitoyennes est susceptible d'engendrer des vues préjudiciables sur la propriété voisine sise rue Defacqz 109-111 ;

Considérant en effet que la hauteur des murs de clôture mitoyens ne permet pas de limiter les vues vers la propriété de gauche et qu'il y aurait dès lors lieu soit de supprimer l'escalier, soit de fournir un projet d'acte notarié signé par le voisin concerné et autorisant les vues depuis l'escalier ;

Considérant que le positionnement de l'escalier à 1,90m de distance des deux limites mitoyennes ou la rehausse du mur de clôture de gauche pourraient être envisagés mais induiraient une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme nécessitant de passer par de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe de gauche reconstruite déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que, tout comme l'annexe, son implantation contre un mitoyen de grande hauteur et à distance de plus de 1,90m de la limite mitoyenne de droite limite les vues préjudiciables ;

Considérant toutefois la situation en promontoire de la terrasse, qu'un retrait du côté droit de 50cm par la mise en place de bacs plantés permettrait de limiter les vues ;

Considérant que les aménagements de la zone de cours et jardins dérogent donc à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer en prévoyant au moins 50% de pleine terre plantée ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des menuiseries en bois de teinte anthracite et que le parement a été peint de ton taupe clair ;

Considérant que les châssis respectent la plupart des caractéristiques d'origine (double-cadre des impostes, proportions, allèges pleines des porte-fenêtres et que la teinte présente une intégration sobre et acceptable ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Ne pas aménager de pièce habitable au sous-sol et y maintenir un local accessoire ;
- Soit supprimer l'escalier extérieur menant du 1^{er} étage au jardin, soit fournir un projet d'acte notarié signé par le propriétaire de la parcelle mitoyenne de gauche autorisant les vues depuis l'escalier ;
- Se conformer à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins ;
- Prévoir pour la terrasse du 2^{ème} étage un retrait du côté droit de 50cm par la mise en place de bacs plantés ;

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, projet d'acte notarié).

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 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 **PU2026-25** : créer une terrasse sur l'annexe au 1er étage et deux escaliers depuis cette terrasse (régularisation) / een terras aanleggen op de aanbouw op de eerste verdieping en twee trappen vanaf dit terras (regularisatie)

Chaussée d'Alseberg 32

Demandeur / Aanvrager : Monsieur René Sterpin

N° dossier : PU2026-25 / 13/AFD/2022203

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

UITEENZETTING

Gelegen: GBP: typische woongebied

☒ 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

GemSV : het goed bevindt zich in de perimeter van de « Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » », goedgekeurd op 04/07/1996

Vrijwaringszone: /

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

- Toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- toepassing van art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken: Afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) titel I:

Art.4 (diepte van de bouwwerken)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan, vastgesteld bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 en gewijzigd bij besluit van de Regering van 2 mei 2013, en gelegen is aan een gewestweg;

Overwegende dat het goed eveneens gelegen is binnen de perimeter van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening « Stadhuismijk »;

Gezien de rechtmatige toestand van het goed: eengezinswoning met een dierenartspraktijk op de gelijkvloerse verdieping en kelders in de kelderverdieping;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het aanleggen van een terras op de aanbouw op de eerste verdieping en op twee trappen die vanuit dit terras vertrekken (regularisatie), meer bepaald :

- het aanleggen van een trap vanaf de eerste verdieping naar het platform van het achterste bijgebouw;
- het inrichten van een deel van dit platform als terras;
- het aanbrengen van leuningen op de scheidingsmuren, gedeeltelijk voorzien van een zichtschermer;
- het verwijderen van een deel van de volle grond en het aanleggen van een muurtje;
- het gedeeltelijk ophogen van de koer- en tuinzone;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek, gehouden van 31/08/2026 tot en met 14/09/2026, geen enkel bezwaarschrift werd ingediend;

Overwegende dat de eerste trap vanuit de leefruimten (keuken, eetkamer en woonkamer) van de eengezinswoning een rechtstreekse toegang tot de tuin biedt;



Overwegende dat bij vergunning PU2016-25 toestemming werd verleend voor het afscheiden van de dierenartspraktijk op de gelijkvloerse verdieping van de eengezinswoning, waarvan de overige verdiepingen als woning behouden bleven;
Overwegende dat een deel van het platform boven het bijgebouw op de gelijkvloerse verdieping toegang biedt tot een tweede trap die nodig is om het niveau van de tuin te bereiken;

Overwegende dat het linkerdeel van dit platform als terras is ingericht, waardoor er zichten ontstaan die bijzonder nadelig zijn voor de linkerbuur;

Overwegende dat de twee trappen en het terras in aanzienlijke mate afwijken van artikel 4 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ten aanzien van de diepst gelegen linkerbuur (ca. 6,60 m);

Overwegende evenwel dat de koer- en tuinzone zeer diep is en dat de aangelegde voorzieningen zich ruim binnen de achterste $\frac{3}{4}$ van het perceel bevinden;

Overwegende dat op 27/09/2023 een recht van uitzicht ten aanzien van de linkerbuur werd gevestigd en geregistreerd, waarvan de akte bij het dossier is gevoegd, en waarin het volgende wordt bepaald:

- Het noodzakelijke gebruik en onderhoud van de tuin door de bewoners van de eengezinswoning;
- De smalle breedte van het gebouw (3,90 m), waardoor er onvoldoende afstand tot de linkerburen kan worden aangehouden;
- De nadelen van een eventuele overschaduw (onesthetisch en ingewikkeld);
- De toegang tot het terras is strikt beperkt tot de toegang tot de tuin en het onderhoud van de planten en de infrastructuur;
- Het behoud van een uitgebreide begroeiing (die echter niet woekert of klimt) aan de linkerkant, met een hoogte van maximaal 2,10 m en een breedte die niet verder reikt dan de as van de scheidingsmuur;

Overwegende dat er inderdaad een met beplanting begroeide veiligheidszone moet worden aangelegd, met plaatsing van een leuning in het verlengde van de linkerleuning van de trap te voorkomen dat het terras als zodanig wordt gebruikt;

Overwegende dat de erfdienstbaarheid geen melding maakt van het probleem van de schadelijke zichten vanaf het tussenbordes (niv. +2,16) en de eerste drie treden van de trap, terwijl deze zichten wel degelijk bestaan;

Overwegende dat het derhalve aangewezen is een ontwerp van notariële akte voor te leggen waarin de zichten op het links aanpalende eigendom vanaf de twee trappen en het tussenliggende platform worden toegestaan;

Overwegende dat aan de rechterzijde een ontoegankelijke zone (met een leuning) is voorzien die het schadelijke uitzicht op de rechterbuur beperkt;

Overwegende dat dit gebied ook begroeid moet worden (extensief groendak) om te voldoen aan voorschrift 0.6 van het Gewestelijk BestemmingsPlan, dat gericht is op de verbetering van de groene kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken;

Overwegende dat er langs een klein deel van de rechtergevel, na het bijgebouw, al een klein scherm is aangebracht om het zicht op de buurtbewoner aan de rechterkant vanaf de trap te beperken;

Overwegende dat de binnenplaats en de tuin, die op een niveau van -89 cm worden gehouden en door een laag muurtje worden afgegrensd, bestemd zijn voor de functie van de begane grond (dierenartsenpraktijk);

Overwegende dat de wijziging van het terreinprofiel met 89 cm (buiten deze zone) de aanleg van een lagere trap mogelijk heeft gemaakt, maar tot gevolg heeft dat de resterende hoogte van de achterste en de linker gemene muur beperkt is (86 cm);

Overwegende evenwel dat de aanvrager ter zitting heeft verklaard dat deze werken meer dan 30 jaar geleden werden uitgevoerd en nooit het voorwerp hebben uitgemaakt van klachten, en dat deze voorzieningen, mits het voorleggen van bewijsstukken waaruit blijkt dat zij reeds lang geleden werden gerealiseerd, aanvaardbaar zijn;

Unaniem GUNSTIG ADVIES, met als voorwaarden:

- Voorzien in een dichtbeplante groenvoorziening met een maximale hoogte van 2,10 m op het linkerplatform, overeenkomstig de voorgelegde akte van erfdienstbaarheid van uitzicht, en de borstwering van de eerste trap verlengen tot aan de tweede trap zodat het platform niet toegankelijk is;
- Een ontoegankelijk extensief groendak op het gedeelte van het platform rechts van de trap aanleggen;
- Een ontwerp van notariële akte waarin de zichten vanaf de twee trappen en het tussenliggende platform op het links aanpalende eigendom uitdrukkelijk worden toegestaan voorleggen;
- Bewijselementen voorleggen (foto's, uitvoeringsoffertes, enz.) waaruit blijkt dat de werken voor de wijziging van het reliëf van de tuin reeds geruime tijd geleden werden uitgevoerd.



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, ontwerp van een notariële akte).

Bij afwezigheid van de Administratie belast met Stedenbouw worden de afwijking op het artikel 4 van titel I 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 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-125** : modifier la destination du rez-de-chaussée de café à logement et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloer van café naar woning en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken

Rue Berckmans 100

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stéphane Mail-Fouilleul

N° dossier : PU2026-125 / 13/XFD/2037184

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 6 logements : caves au sous-sol, café au rez-de-chaussée et 2 logements par étages du 1^{er} au 3^e étage ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de café à logement et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Aménager un appartement de 2 chambres au rez-de-chaussée ;
- Modifier l'escalier entre les caves et le rez-de-chaussée ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/09/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'aménagement d'un logement en lieu et place du café soulève diverses objections en ce que tout le logement est tourné vers la façade avant de ce bâtiment d'angle et que cette configuration ne permet pas de garantir l'intimité nécessaire à la fonction résidentielle ;

Considérant, en effet, que le logement se trouve directement au niveau du trottoir, que toutes les pièces de vie sont directement visibles depuis la rue, que le passage des piétons compromet le bon fonctionnement du logement projeté et laisse présager une obturation permanente des baies ;

Considérant de plus que la grande chambre à coucher principale déroge déjà à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la suppression de la fonction commerciale du rez-de-chaussée vient désactiver un des angles du carrefour Berckmans/Ecosse qui présente un commerce à chaque angle permettant d'animer les rues ;

Considérant que le maintien d'une activité commerciale dans ce rez-de-chaussée bénéficie au quartier et à ses habitants et que par conséquent sa suppression n'est pas opportune ;

Considérant également que l'ajout d'un 7^e logement densifie fortement l'occupation au sein de l'immeuble ;



Considérant que bien que la façade avant du bâtiment ne fasse pas partie de la demande, son expression a été dénaturée et qu'il y aurait lieu de retrouver ses caractéristiques d'origine ;

Considérant que la note explicative fournie à l'appui de la demande fait part du lien entre le manque d'attractivité du commerce en lien avec l'expression de la façade, qu'une demande pourrait être introduite afin d'améliorer son expression en soulignant l'activité commerciale ;

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

AVIS DEFAVORABLE



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-109** : modifier la façade de la véranda / het wijzigen van de gevel van de veranda

Avenue de la Toison d'Or 53

Demandeur / Aanvrager : BURGER BRANDS BELGIUM (M. Hanon)

N° dossier : PU2026-109 / 13/AFD/2034521

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

☒ en liseré de noyau commercial

☐ ~~en point de variation de mixité~~

☒ le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "Quartier Louise"

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation :

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

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "Quartier Louise", le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Un commerce aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- Des bureaux au 2^{ème} étage ;
- Un logement dans les combles ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade de la véranda et plus précisément :

- Transformer en porte-fenêtre le châssis à droite de l'entrée ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 23/09/2026 (favorable) ;

Considérant que la note explicative précise que la modification du châssis existant vise à créer un accès supplémentaire destiné aux services de livraisons à domicile tels que « Uber », « Deliveroo », et qu'il est prévu des zones séparées pour les clients et les livreurs à l'intérieur du restaurant afin d'améliorer l'expérience générale de la clientèle devant le comptoir ;

Considérant que cet aménagement permettra de distinguer les flux liés à la clientèle de ceux liés aux livreurs et d'améliorer ainsi l'organisation fonctionnelle de l'établissement ;

Considérant que la véranda concernée occupe le domaine public, que son maintien est conditionné à une autorisation d'occupation de voirie et d'exploitation à titre précaire et révocable, susceptible d'être retirée à tout moment et liée à l'exploitation du restaurant ;

Considérant que la création d'une entrée indépendante pour les livraisons à vélo est susceptible de créer des files d'attente des livreurs encombrant l'espace public ;

Considérant que l'espace public est en effet déjà fortement encombré par la présence de la sortie du métro, l'emprise de la véranda et le placement des tables à l'extérieur devant ladite véranda, que l'ajout d'une zone de livraisons n'est pas souhaitable ;

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

AVIS DEFAVORABLE



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-159** : modifier la façade du rez-de-chaussée de la maison / het wijzigen van de gevel van de begane grond van het huis

Rue Faider 25A

Demandeur / Aanvrager : Madame Diletta Zonta

N° dossier : PU2026-159 / 13/AFD/2040472

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 : Le bien est situé dans la zone de protection du monument classé « Hôtel d'Alcantara ».

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

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 ;

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

Considérant que la demande vise à modifier la façade du rez-de-chaussée de la maison et plus précisément :

- Modifier la porte d'entrée ;
- Modifier la porte du garage ;

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 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 19/06/2008 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la demande vise à remplacer la porte d'entrée afin de restituer le caractère néoclassique d'origine de la bâtisse ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé en 1941 afin de reconfigurer la façade au rez-de-chaussée et d'y créer un garage ;

Considérant qu'à travers ce permis d'urbanisme l'expression de ce rez-de-chaussée a été simplifiée dans sa composition et ses menuiseries, et que ce niveau dénote aujourd'hui par rapport aux étages supérieurs présentant une expression néoclassique ;

Considérant que la porte d'entrée proposée présente une division symétrique tripartite et est composée de montants et traverses en bois mouluré, que l'imposte présente toutefois une hauteur trop importante écrasant l'expression de la porte et des montants verticaux trop épais ;

Considérant que l'analyse du dossier et de ses archives a permis de relever que la construction de la bâtisse voisine, n°23 de la rue Faider, a été réalisée au même moment, que les 2 maisons ont à l'origine une même expression architecturale et qu'il y aurait lieu de s'inspirer de la proportion de l'imposte du n°23 ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir des panneaux moulurés pour les parties latérales plus étroites de la porte ;



Considérant que le projet vise également la modification de la porte de garage, qu'une porte sectionnelle présentant par défaut des divisions horizontales est proposée ;

Considérant que cette composition contrevient à l'expression verticale des menuiseries de la façade, qu'il est possible de travailler la porte sectionnelle par la pose de panneaux en bois mouluré à l'expression plus verticale comme c'est le cas de la porte de garage du n°39 de la rue Faider ;

Considérant que la teinte gris-bleue (RAL7031) projetée ne soulève pas d'objection et s'intègre au cadre bâti environnant, que l'apport de couleur aux menuiseries de cette partie basse de l'immeuble se fait en inspiration des autres bâtiments présents dans la rue et que cela justifie davantage cette intégration ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Réduire la hauteur de l'imposte de la porte d'entrée conformément à l'origine (voir la proportion de la porte du n°23 de la rue) et réduire l'épaisseur des montants verticaux, prévoir une composition symétrique pour la partie inférieure et des montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré ;
- Prévoir une composition en panneautages verticaux pour améliorer l'expression de la porte de garage ;

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 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-152** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels pour le logement inférieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken voor de onderste woning

Rue de Hollande 58

Demandeur / Aanvrager : Madame Anais Périlleux

N° dossier : PU2026-152 / 13/AFD/2039666

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 : N° 1 Quartier de l'avenue Fonsny – Fonsny II

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.4 (hauteur sous plafond)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements : le bâtiment avant du n°55 de la rue d'Angleterre comporte des caves au sous-sol, un logement duplex entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, un logement au 2^e étage, un logement au 3^e étage et un logement duplex au 4^e étage et combles ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels pour le logement inférieur et plus précisément :

- Modifier et créer de nouvelles baies ;
- Construire une pièce supplémentaire dans l'annexe, au-dessus de la salle de bains (nouveau plancher) ;

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

Considérant que l'ouverture d'une nouvelle baie au niveau de la cuisine ne soulève pas d'objection en ce qu'elle permet d'améliorer l'éclairage naturel au sein du logement et par conséquent d'optimiser son habitabilité ;

Considérant que le déplacement de la baie au niveau de la salle de bain de l'annexe est également acceptable ;

Considérant que le précédent permis d'urbanisme octroyé (PU2014-112) autorisait l'entrée du logement de l'étage supérieur par le bâtiment adjacent n°53, que cette nouvelle configuration a engendré une scission de l'escalier principal entre ce logement et celui concerné par la demande ;

Considérant qu'après cette scission, la partie supérieure de l'escalier au sein du logement est devenue inexploitable et que la salle de bain dans l'annexe s'est vue dotée d'une hauteur sous plafond très importante (5,12m) ;

Considérant qu'au vu de cette configuration, une pièce supplémentaire contenant une chambre a été construite en partie supérieure de cette annexe ;



Considérant que le niveau de la chambre a été choisi afin de se situer à l'emplacement de l'ancien plancher d'entresol d'origine et de ne pas devoir modifier l'escalier d'origine y donnant accès ;

Considérant qu'il en résulte une salle de bain d'une hauteur sous plafond de 2,50m et une chambre de 2,42m, que l'architecte précise en séance que la hauteur de la salle de bain est erronée et ne dispose que de 2,35m, qu'il y a lieu de mettre les plans à jour en conséquence ;

Considérant que la chambre présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en raison de sa hauteur sous plafond insuffisante et à l'article 10 dudit titre pour son éclairage naturel insuffisant ;

Considérant toutefois que les photos fournies en séance attestent de la luminosité de la chambre située sud-ouest et du fait que les dérogations ne nuisent pas fondamentalement à son habitabilité ;

Considérant qu'il s'agit d'une 4^e chambre et que les 3 autres chambres disposent de superficies et hauteurs sous plafond très généreuses ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, que celles-ci devra 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) ;

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Adapter les plans en rectifiant la hauteur sous plafond de la salle de bain ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;
- 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).

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations aux articles 4 et 10 du 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 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-44** : isoler la façade arrière par l'extérieur / de achtergevel van buitenaf isoleren

Rue Moris 22

Demandeur / Aanvrager : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles rue Moris 22 (Hillen)

N° dossier : PU2026-44 / 13/XFD/2025007

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, 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 l'art. 126§11 du CoBAT : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;
- application de la prescription 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. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne)

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 scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

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

Considérant que la demande vise à modifier le volume et plus précisément :

- Isoler la façade postérieure par l'extérieur ;

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

Considérant l'absence de réactions pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 ;

Considérant que l'isolation par extérieur du bien nécessite d'augmenter le volume à plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, que cela induit une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est due aux dimensions particulièrement restreintes de la parcelle, que cela n'est pas susceptible de porter atteinte aux autres occupants de l'îlot et augmentera de façon significative le confort thermique des logements ;



Considérant que la nature du matériau isolant n'est pas précisée dans les plans mais que la note explicative fournie à l'appui de la demande explicite le placement de panneaux en EPS de 14cm et que cela ne soulève pas d'objection ;

Considérant accessoirement qu'il est prévu une teinte claire pour le crépi sur isolant et qu'un albédo élevé pour le revêtement est bienvenu ;

AVIS FAVORABLE

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations aux articles 4 du titre I 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.