



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 13 octobre 2026
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 13 oktober 2026

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster :

- Mme. Morenville (Présidente de la commission en sa qualité d'Echevine de l'Urbanisme)

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchêne

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

Urbanisme / Stedenbouw : /

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Leclef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 0.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 1. 09:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'environnement : Exploitation d'immeubles de bureaux et logements / Exploitatie van kantoorgebouwen en woningen : Avenue de la Toison d'Or 56 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES A SAINT GILLES AVENUE DE LA TOISON D'OR 56-60, RUE DE JONCKER 6-14, RUE JOURDAN 9-13 C/O KNIGHT FRANK - DIVERS
Point 2. 09:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2026-9 : réaménager les 4 studios de l'immeuble pour améliorer leur conformité aux normes de confort actuelles, supprimer les infractions urbanistiques existantes, isoler par l'extérieur la façade arrière et la toiture / de 4 bestaande studio's van het gebouw renoveren om ze beter te laten voldoen aan de huidige comfortnormen, de bestaande stedenbouwkundige inbreuken wegwerken, de achtergevel en het dak aan de buitenzijde isoleren : Rue de Lombardie 23 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Elisabeth Lerchs
Point 3. 10:05	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-70 : modifier la répartition du logement supérieur, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting van de bovenste woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue Saint-Bernard 120 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Pascale Pelletier
Point 4. 10:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-157 : transformer la façade arrière du bâtiment et l'isoler / het wijzigen en het isoleren van de achtergevel van het gebouw : Rue du Métal 26 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Association des copropriétaires à Saint-Gilles (Leclerc)
Point 5. 10:55	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-289 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het terras : Avenue du Roi 80 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Arnaud Matthews 27/01/2026
Point 6. 11:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-16 : placer un groupe de compresseurs d'air conditionné et de sortie de hotte non domestique entourés d'un caisson acoustique dans la zone de recul / het plaatsen van een groep aircompressoren en een niet-huishoudelijke kapuitlaat, omgeven door een akoestische omkasting, in de achteruitbouwstrook : Chaussée de Charleroi 15 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMO HOTEL BCC (Wouters)
Point 7. 11:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-160 : modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse (régularisation) / het wijzigen van het aantal van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van een terras : Rue Saint-Bernard 163 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Stéphane Pelzer



Point 8. 13:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-149 : étendre le logement inférieur au premier sous-sol, réaliser des travaux structurels, modifier la façade et le relief du sol, aménager une terrasse et un escalier extérieur / het uitbreiden van de onderste woning naar de eerste kelderverdieping, het uitvoeren van structurele werken, het wijzigen van de gevel en van het terrein profiel, de inrichting van een terras en een buitentrap : Rue de Monténégro 48 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Elena Spadea
Point 9. 13:40	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-108 : modifier la façade / het wijzigen van de gevel : Rue d'Albanie 101 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Camille Van Bogaert
Point 10. 14:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-104 : placer une descente d'eau pluviale en façade avant (régularisation) / het plaatsen van een regenpijp aan de voorgevel (regularisatie) : Rue Gustave Defnet 18 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Association des copropriétaires de la résidence " Defnet 18" (Lasnier)
Point 11. 14:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-59 : modifier la façade et placer une enseigne perpendiculaire et deux enseignes parallèles à la façade / het wijzigen van de gevel en het plaatsen van een uithangbord loodrecht op en twee uithangborden evenwijdig met de gevel : Avenue Louise 5 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : LONGCHAMP LOUISE
Point 12. 14:40	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-60 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au 4ème étage / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van de woning op de 4e verdieping : Rue Gustave Defnet 33 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Frédéric Zouag



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'environnement : Exploitation d'immeubles de bureaux et logements / Exploitatie van kantoorgebouwen en woningen

Avenue de la Toison d'Or 56

Demandeur / Aanvrager : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES A SAINT GILLES AVENUE DE LA TOISON D OR 56-60, RUE DE JONCKER 6-14, RUE JOURDAN 9-13 C/O KNIGHT FRANK - DIVERS

N° dossier : 13/IPE/1894794

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 29/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Vu la demande de permis d'environnement de classe IB introduite par l'Association des Copropriétaires à Saint-Gilles avenue de la Toison d'Or 56-60, rue Dejoncker 6-14, rue Jourdan 9-13 représentée par son syndic, la société "Esset Property Management" ayant son siège social dans l'immeuble situé Rue des Colonies, 56 b 15 à 1000 Bruxelles pour l'exploitation de trois installations de combustion d'une puissance de 450 kW chacune, d'un parc de stationnement couvert de 235 emplacements, de six installations de refroidissement présentant respectivement les caractéristiques suivantes : 4 kW de puissance absorbée et 4 kg de fluide frigorigène, 11 kW et 10,3 kg, 304 kW et 52 kg, 15 kW et 29 kg, 304 kW et 52 kg, ainsi que 382 kW et 190 kg, de deux transformateurs statiques de 1 000 kVA chacun et de deux ventilateurs d'extraction et de pulsion sis avenue de la Toison d'Or, 56 - 60 à Saint-Gilles.

Vu le rapport de l'inspecteur en Environnement et de Bruxelles Environnement dont il ressort :

- que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS /PPAS;
- qu'il s'agit d'une régularisation d'installations liées à l'exploitation de deux immeubles de bureaux et de logements ;
- qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- que le SIAMU n'a pas encore remis d'avis dans le cadre de cette demande ;
- qu'une partie importante des emplacements de parkings prévus dans la demande sont à destination des logements, or les logements ne représentent pas la majeure partie de l'occupation des immeubles ;
- qu'il s'agit d'un renouvellement portant principalement sur des installations existantes et que, durant la période de validité du permis précédent, la Commune n'a pas été amenée à intervenir de manière contraignante à l'égard de l'exploitation des installations classées concernées ;
- que le rapport d'incidences conclut que les adaptations intervenues depuis le précédent permis, notamment la régularisation de groupes de refroidissement et l'aménagement projeté d'emplacements vélos, ne sont pas de nature à modifier significativement la situation environnementale existante du quartier ;
- que les installations techniques susceptibles de générer du bruit sont, pour l'essentiel, implantées dans des locaux techniques fermés ou en toiture, ce qui contribue à limiter leur incidence sonore sur les logements et autres affectations sensibles situés à proximité ;
- que le demandeur prévoit la réalisation d'un audit énergétique et s'engage à examiner les mesures susceptibles d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment.

Vu l'article 41 § 3 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;

Considérant qu'il a été précisé en séance que 232 places d'emplacements de parking au lieu de 235 places sont prévues, dont 87 emplacements non soumis au CoBracE parmi lesquels 71 sont dédiés au logement et 16 au commerce ;

Considérant qu'il existe un local pour les vélos de 42 emplacements pour les logements et le bureau, qu'il est prévu la création d'un nouveau local comprenant 44 emplacements vélos simples et 10 cargo, qu'il sera précisé si ces derniers sont uniquement prévus pour le bureau ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier si les installations techniques positionnées en toiture ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et de les mettre en conformité, le cas échéant ;



DECIDE :

Article 1 : d'émettre un avis favorable à la demande de permis d'environnement de classe 1B, moyennant les remarques suivantes :

- de se conformer à l'avis du SIAMU et à ses éventuelles remarques, lorsque celui-ci sera rendu ;
- de préciser la répartition effective et l'utilisation des emplacements de stationnement, en particulier ceux annoncés comme destinés aux logements, et d'examiner, le cas échéant, les possibilités de mise à disposition d'emplacements au bénéfice des riverains ou du public.



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2026-9** : réaménager les 4 studios de l'immeuble pour améliorer leur conformité aux normes de confort actuelles, supprimer les infractions urbanistiques existantes, isoler par l'extérieur la façade arrière et la toiture / de 4 bestaande studio's van het gebouw renoveren om ze beter te laten voldoen aan de huidige comfortnormen, de bestaande stedenbouwkundige inbreuken wegwerken, de achtergevel en het dak aan de buitenzijde isoleren

Rue de Lombardie 23

Demandeur / Aanvrager : Madame Elisabeth Lerchs
N° dossier : FD2026-9 / 13/PFU/2034896

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 3 lettres

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les Bâtisses
Zone de protection : /

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.3 (superficie minimale)
art.10 (éclairage naturel)

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

art.15 (généralités)
art. 16 (porte d'entrée)
art.19 (fenêtres et porte-fenêtres)

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

- Application de la prescription générale du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- 0.6. : acte et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 237 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :
- Zone de protection d'un bien classé ;
- Application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : \$
- MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'une RCU : dérogations visées à l'article 126 §11, au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
- RRU, Titre 1, article 4 : profondeur ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et dans la zone de protection du bien classé sis « Immeuble moderniste », rue Antoine Bréart, 47 ;

Attendu que la demande vise à réaménager les 4 studios de l'immeuble pour améliorer leur conformité aux normes de confort actuelles, supprimer les infractions urbanistiques existantes, isoler par l'extérieur la façade arrière et la toiture ;

Considérant que le bien est situé en zone de protection en étant mitoyen de l'immeuble moderniste classé sis rue Antoine Bréart 47 ;

Vu l'avis d'instance sollicité dans le cadre de la présente demande :

- SIAMU : avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 03/09/2026 (réf. PU/2026.0612/1/T) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026, laquelle a suscité 2 réclamations ;



Considérant que les réclamations introduites portent principalement sur les aspects suivants :

- les nuisances et dommages attribués au chantier en cours : vibrations, fissures, empoussièrément, sablage de la façade, placement d'un échafaudage et interventions sur le mur mitoyen sans accord du voisin ;
- des travaux structurels qui auraient été réalisés sans permis : suppression de murs de refend avec poutres encastrées dans le mitoyen du n° 21, recul et épaissement du mur arrière ;
- l'absence au dossier de l'étude de stabilité mentionnée dans la note explicative ;
- une densité jugée excessive, avec la proposition de limiter le nombre de logements à 3, ainsi que l'habitabilité du studio au rez-de-jardin ;
- le non-respect allégué des normes d'habitabilité du Titre II du RRU : éclairage naturel, hauteurs sous plafond, rangement, vues, ventilation et locaux communs ;
- la profondeur de la façade arrière au regard de la zone de protection du bien classé ;
- une appréciation favorable de la rénovation de la façade avant ;

Situation du site et description du projet :

Considérant que le bâtiment est cadastré sous la référence parcellaire 386Z16 ; qu'il s'agit d'un immeuble de rapport R+2 à toiture plate comprenant, en situation de droit, 4 studios, à raison d'un logement par niveau ; que l'immeuble est constitué comme suit :

- Rez-de-jardin : studio, local technique ;
- Rez-de-chaussée : studio ;
- 1^{er} étage : studio ;
- 2^{ème} étage : studio ;

Considérant que l'immeuble a fait l'objet de transformations successives ; que plusieurs infractions urbanistiques sont relevées dans les renseignements urbanistiques, à savoir :

- le caisson à volet en façade avant ;
- la fermeture de la cour arrière, transformée en chambre sans éclairage naturel ;
- la fermeture des terrasses, devenues des extensions de la salle de bains et de la cuisine ;

Considérant que le projet prévoit :

- la suppression des infractions, en particulier la réouverture de la cour au rez-de-jardin (10 m²) et des terrasses au rez-de-chaussée et aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que chaque logement dispose ainsi d'un espace extérieur privatif ;
- le réaménagement des 4 logements, avec des séjours de 23 m², 26,5 m², 28 m² et 28 m², ainsi que des salles de douche et cuisines équipées ;
- l'isolation par l'extérieur de la façade arrière et de la toiture plate, ainsi que l'isolation de la dalle de sol ;
- le remplacement des châssis en PVC de la façade arrière par des châssis en bois, un nouvel enduit et l'enlèvement des carrelages extérieurs ;
- la rehausse du mur mitoyen avec le bien classé à 2 endroits : 25 cm au rez-de-chaussée, pour permettre l'isolation par l'extérieur du volume de la douche, et 30 cm au niveau de la toiture plate principale, pour permettre son isolation ;
- le placement d'une trappe dans le hall d'entrée donnant accès au local compteurs sans traverser le studio du rez-de-jardin ;
- la remise en état de la façade avant par le décapage de la peinture « sang de bœuf », nettoyage des pierres bleues, peinture de la corniche, des ferronneries et des menuiseries existantes en bois, lesquelles sont maintenues ;

Considérant que la structure de l'immeuble est maintenue ;

Considérant que la demande maintient le nombre de logements existant en situation de droit, tout en améliorant leurs conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que les menuiseries ont été remplacées par des châssis et porte en bois de teinte « blanc papyrus » en reproduisant leurs caractéristiques d'origine à l'exception de la teinte (profilés moulurés, divisions, proportions,...) ;

Considérant que la modification de la teinte des menuiseries de bois naturel à « blanc papyrus », bien qu'induisant des dérogations aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la corniche d'origine présentait déjà une expression simplifiée, que les interventions réalisées afin de l'isoler sont acceptables ;

Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

Considérant que le projet déroge au RRU en ce qui concerne :
RRU, Titre I, article 4 : profondeur :



Considérant que l'isolation par l'extérieur du volume de la douche au rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la moins profonde ; que cette dérogation est minime, puisqu'elle se limite à l'épaisseur de l'isolant et à un seul niveau ; que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant néanmoins que l'isolant dépasse la limite mitoyenne avec le bien classé sis rue Antoine Bréart 47 ;
Considérant que la suppression des fermetures infractionnelles de la cour et des terrasses améliore les qualités de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que des interventions en façade arrière sont opérées notamment la réouverture de la cour et des terrasses, enlèvement des carrelages extérieurs et un nouvel enduit ; que les rehausses du mur mitoyen, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, sont ponctuelles et de faible hauteur ;

Considérant toutefois que le traitement du retour de l'isolation au droit du mur mitoyen avec le bien classé n'est pas précisé aux plans, que l'architecte précise en séance qu'une isolation de 4cm enduit est prévue afin de limiter l'impact sur le bien classé, que cette intervention n'est cependant pas représentée ;

Considérant que dans le cadre de l'isolation de la toiture plate il y aurait lieu de prévoir une toiture végétalisée extensive ou un revêtement de teinte claire (albédo élevé) permettant de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que la hauteur sous plafond du studio du rez-de-jardin est de 2,45m, et donc inférieure au minimum de 2,50 m ; que cette hauteur existe depuis la construction de l'immeuble et n'est pas modifiée par le projet ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble se compose de 4 logements du sous-sol au 2^e étage se développant sous la forme de deux pièces en enfilade dont le séjour en façade avant et la cuisine en façade arrière, et d'un WC sur le balcon à l'arrière ;

Considérant que les logements ne disposent pas de salle de bain et que l'accès au WC en passant par l'extérieur ne répond plus à la demande de confort actuel, que la rénovation des 4 unités visent à en améliorer l'habitabilité et la performance énergétique, ce qui est bienvenu ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager à chaque étage le séjour en façade avant et la chambre en façade arrière, qu'aux sous-sol et rez-de-chaussée la salle de bain est aménagée à droite dans la prolongation de la cage d'escalier et qu'aux 1^{er} et 2^e étages la salle de bain est aménagée en partie centrale ;

Considérant que le cloisonnement prévu pour créer des salles de bain aux 1^{er} et au 2^e étage entre les deux pièces en enfilade s'éloigne de la notion d'espace indifférencié et induit des dérogations très importantes à l'article 3 (superficie minimale) pour la chambre et le séjour, qu'il y aurait lieu de réduire au maximum l'emprise des salles de bain ;

Considérant que la réduction de la double ouverture entre les deux pièces au sous-sol et au rez-de-chaussée s'éloigne également de la notion d'espace indifférencié et induit des dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y aurait lieu de maintenir la configuration de la baie d'origine ;

Considérant que la superficie nette éclairante de certains locaux habitables reste inférieure au 1/5^{ème} de leur superficie plancher ; que cette situation existe depuis la construction de l'immeuble ; que les baies en façade avant ne sont pas modifiées et que la superficie éclairante est augmentée en façade arrière ;

Considérant que la suppression de la volée d'escalier menant au sous-sol ne rend l'accès possible aux compteurs de l'immeuble que via une trappe et l'accès au logement inférieur que via une porte d'entrée de faible hauteur, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu de maintenir la volée d'escalier d'origine ;

Considérant que l'accès aux compteurs via une trappe n'est en effet pas possible pour des personnes à mobilité réduite et pose des problèmes sécuritaires en cas d'incendie ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que l'architecte précise en séance qu'il s'agit d'une chaudière centrale dont le conduit sort en toiture, qu'il y aurait lieu de représenter l'évacuation afin de s'assurer du respect de l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

En conclusion :

Considérant que les griefs relatifs à la conduite du chantier, aux dommages allégués, aux interventions sur le mur mitoyen et aux relations de voisinage relèvent du droit civil ; qu'il n'appartient pas à la Commission de concertation de se prononcer sur ces aspects ; que le permis est délivré sous réserve des droits civils des tiers ;

Considérant que la Commission de concertation examine la demande sur base des plans introduits et de la situation de droit ; que le constat d'éventuelles infractions relève des services compétents ; que la stabilité de l'immeuble et des éléments mitoyens relève de la responsabilité du maître d'ouvrage, de l'architecte et de l'ingénieur en stabilité ;



Considérant que les 4 logements existent en situation de droit ; que la demande n'augmente ni le nombre de logements ni la densité ; qu'elle améliore au contraire leur confort et leur habitabilité ;

Considérant que la demande vise à améliorer la sécurité, le confort et l'habitabilité des logements existants, à supprimer les infractions urbanistiques, à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble et à remettre en valeur sa façade avant ;

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 ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **maintenir la volée de l'escalier commune menant au sous-sol afin de donner accès aux compteurs et au logement inférieur ;**
- **réduire au maximum l'emprise des salles de bain aux 1^{er} et 2^e étages afin de conserver des espaces indifférenciés ;**
- **maintenir la double ouverture d'origine entre les deux pièces en enfilade du sous-sol et du rez-de-chaussée ;**
- **prévoir une toiture végétalisée extensive ou un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture de l'immeuble ;**
- **Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Préciser le traitement du retour de l'isolation au droit du mur mitoyen avec le bien classé sis rue Antoine Bréart 47 sur les plans ;**
- **se conformer à l'avis du SIAMU du 03/09/2026 (réf. PU/2026.0612/1/T), en ce compris les dispositifs de sécurité incendie et d'évacuation.**



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-70** : modifier la répartition du logement supérieur, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de inrichting van de bovenste woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen

Rue Saint-Bernard 120

Demandeur / Aanvrager : Madame Pascale Pelletier
N° dossier : PU2026-70 / 13/AFD/2027696

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026, 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

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

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements : caves au sous-sol, un logement par étage du rez-de-chaussée au 2^e étage et du rangement dans les combles ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition du logement supérieur, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Etendre le logement du 2^e étage aux combles ;
- Intégrer la terrasse arrière du 2^e étage au sein du logement (régularisation) ;
- Construire une lucarne au versant arrière de la toiture ;
- Modifier les châssis du dernier étage en façade avant (régularisation) ;
- Aménager une terrasse à l'entresol sur la plateforme de l'annexe de gauche ;
- Aménager une terrasse au 3^e étage sur la plateforme de l'annexe de droite ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026, 2 réactions ont été introduites portant sur :

- L'opposition à la pose du brise-vue en verre opalin du côté gauche en ce qu'il ne constitue pas une solution intégrée satisfaisante ;



- La demande de remplacer le brise-vue en verre opalin du côté droit par une rehausse maçonnée ;
- La demande que l'étanchéité du mur mitoyen soit remise en état ;
- Le fait que la cheminée située en versant présente un état de dégradation qui pose un risque d'éboulement sur la voie publique et la toiture du 122

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

Considérant que l'extension du logement du 2^e étage vers les combles est envisageable en ce que cet aménagement permet la création d'un logement de 3 chambres au sein de l'immeuble rencontrant les volontés communales et régionales en matière de création de logements de grande taille permettant d'accueillir des familles avec enfants et de création de logements de diverses typologies permettant d'assurer de la mixité au sein de l'immeuble ;

Considérant qu'une reconfiguration de son accès est prévue, que la porte d'entrée est placée à la naissance de la volée d'escalier du palier entre le 1^{er} et le deuxième étage, que cette position ne garantit pas le confort et la sécurité pour les résidents et qu'une meilleure configuration serait de prévoir le placement de la porte d'entrée et de sa cloison au centre du palier ;

Considérant que le séjour se développe sur trois pièces en enfilade au 2^e étage, que celui-ci présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que la dérogation est compensée par le caractère traversant du séjour, sa superficie et sa hauteur sous plafond généreuses ;

Considérant que le WC placé à cet étage déroge à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme au vu de sa largeur et sa profondeur insuffisantes, qu'il s'agit toutefois d'un WC secondaire et que le WC à l'étage présente une configuration confortable ;

Considérant que le balcon couvert à l'arrière du 2^e étage a été intégré au sein de la cuisine, que cette modification de volume ne soulève pas d'objection, que la superficie supplémentaire bénéficie au logement ;

Considérant que la chambre principale du logement déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en raison de sa superficie insuffisante, que la dérogation est toutefois très faible (13,7m²) et compensée par des superficies supérieures aux 9m² requis pour les deux chambres secondaires ;

Considérant qu'il est prévu de régulariser la lucarne construite au niveau du versant arrière de la toiture, que ce volume est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, présente un gabarit réduit et améliore l'habitabilité de la chambre arrière ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation des deux terrasses aménagées sur les toitures plates des annexes dont l'une est accessible depuis le palier de la cage d'escalier et l'autre depuis une des chambres ;

Considérant que l'aménagement des deux terrasses nécessite le placement de brises-vues sur toute leur profondeur et sur une hauteur de 1,90m en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le placement du brise-vue du côté droit enclave fortement la terrasse du logement mitoyen déjà située 2,90m plus bas, qu'une profondeur de terrasse limitée à 2,50m permettrait de limiter la rehausse mitoyenne à une profondeur de 1,35m et de diminuer la dérogation tout en offrant au logement de 3 chambres un espace extérieur confortable ;

Considérant qu'il y aurait lieu de réaliser la rehausse en maçonnerie, le pare-vue ne constituant pas un dispositif pérenne, de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et d'aménager une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait ;

Considérant que du côté gauche, la situation est identique en ce que le bâtiment mitoyen dispose également d'une terrasse 2,34m plus bas, qu'une rehausse augmenterait la hauteur du mur mitoyen donnant sur ladite terrasse de 1,90m ce qui l'enclaverait démesurément ;

Considérant la réaction émise lors de l'enquête publique s'opposant fermement à la rehausse en brise-vue, qu'il y aurait dès lors lieu de limiter la profondeur de la terrasse à celle du mur de clôture existant du côté gauche d'une profondeur de 92cm, et comme pour la terrasse supérieure, de la matérialiser par la pose d'un garde-corps et d'aménager une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait ;

Considérant que les châssis du 2^e étage en façade avant ont été remplacés par des menuiseries en PVC sans respecter le cintrage des baies, que cette modification dénature la façade située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et qu'il y a lieu d'y retrouver des châssis en bois reproduisant les caractéristiques d'origine ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que l'architecte précise en séance que l'évacuation est en façade arrière, que cette situation peut être porteuse de nuisances dans l'intérieur de l'îlot et qu'il y a lieu de se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;



AVIS FAVORABLE à condition de :

- Déplacer la porte d'entrée du logement afin qu'elle ne se situe pas à l'aboutissement des marches ;
- Limiter la profondeur de la terrasse de droite à une profondeur de 2,50m, et prévoir une rehausse maçonnée en lieu et place du brise-vue sur la profondeur de la terrasse uniquement ;
- Limiter l'emprise de la terrasse de gauche à une profondeur de 92cm, et supprimer le brise-vue ;
- Matérialiser l'emprise des terrasses par la pose d'un garde-corps et prévoir des toitures végétalisées extensives pour les zones de retrait ;
- Prévoir des châssis en bois reproduisant les caractéristiques d'origine au 2e étage en façade avant ;
- Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;

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

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la dérogation à l'article 4 du titre I et aux articles 3, 8 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 **PU2026-157** : transformer la façade arrière du bâtiment et l'isoler / het wijzigen en het isoleren van de achtergevel van het gebouw
Rue du Métal 26

Demandeur / Aanvrager : Association des copropriétaires à Saint-Gilles (M. Leclerc)
N° dossier : PU2026-157 / 13/AFD/2040216

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026, 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 l'art.126§11 (MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.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 la situation légale de l'immeuble : immeuble de 5 logements : un bâtiment avant avec caves au sous-sol, un logement par étage du 1^{er} étage aux combles et un bâtiment arrière avec un garage au rez-de-chaussée et un logement en duplex du 1^{er} étage aux combles ;

Considérant que la demande vise à transformer la façade arrière du bâtiment et l'isoler et plus précisément :

- Isoler toute la façade arrière ;
- Isoler les façades latérales ;
- Remplacer les structures portantes des balcons ;
- Ouvrir des baies en façade arrière (Régularisation) ;
- Modifier le profil mitoyen avec le voisin n°24 ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026 ;

Considérant que la note explicative fournie à l'appui de la demande fait part de la dégradation avancée des poutres supportant les balcons en façade arrière, que le projet prévoit de les remplacer pour assurer la sécurité de ces structures ;



Considérant, que bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, la reconstruction des structures des balcons est réalisée à l'identique et n'impacte pas les propriétés mitoyennes ;

Considérant que les petites baies secondaires situées à divers niveaux de la façade arrière diffèrent de leur configuration d'origine, que leur position et dimensions ont été modifiées par rapport à leur dernière situation légale (PU1929), que les preuves fournies à l'appui de la demande laissent toutefois apercevoir qu'il s'agirait d'interventions datant de la construction de l'immeuble (verre bosselé pour ces châssis) ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre du 3^e étage est acceptable ;

Considérant qu'il est prévu d'abaisser la hauteur du profil du mur mitoyen de gauche (avec le n°24) au niveau du 3^e étage, que cette modification est bienvenue en ce qu'elle bénéficie à la propriété voisine dès lors qu'elle diminue son enclavement ;

Considérant qu'après cette modification, le balcon qui s'adosse à cette propriété voisine bénéficie toujours d'un profil mitoyen d'une hauteur de 1,90m permettant de prévenir les potentielles nuisances au regard cette propriété adjacente ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation partielle de la façade arrière du bâtiment en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'au 4^e étage de l'immeuble, l'isolant excède la profondeur admise au regard des constructions adjacentes ;

Considérant toutefois que la dérogation est acceptable car elle permet une amélioration de la performance énergétique du logement concerné dans le bâtiment et que la pose de cet isolant permet de rénover l'expression de cette ancienne façade en vue d'un embellissement de l'intérieur d'îlot ;

Considérant toutefois qu'il y aura lieu de veiller à ce que tous les raccords soient respectueux des constructions voisines et soient faits dans les règles de l'art ;

Considérant également qu'il est prévu d'isoler les pignons latéraux de l'immeuble au dernier étage soit en enduit sur isolant de ton vert de gris ou sable, soit en enduit avec pose d'ardoises synthétiques de teintes identiques ;

Considérant que les deux matériaux ne soulèvent pas d'objection mais qu'il y aurait lieu de préciser le matériau final et sa teinte ;

Considérant enfin que le reportage photo fourni laisse apercevoir des sorties de chaudières en façade arrière en dérogation à l'article 62 Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation nuit à la qualité de l'air de l'intérieur de l'îlot et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Veiller au soin des raccords entre l'isolant de la façade arrière et des pignons mitoyens avec les constructions adjacentes ;**
- **Préciser le matériau prévu pour le revêtement des pignons (ardoises ou enduit) et le RAL de la teinte choisie ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**

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

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations à l'article 4 du titre I 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 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-289** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la terrasse / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het terras
Avenue du Roi 80

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Arnaud Matthews
N° dossier : PU2025-289 / 13/AFD/2011882

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de 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 RRU - Titre I

art.4 (profondeur d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU - Titre II

art.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, 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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-263) visant à modifier le nombre et la répartition des logements avec modifications de volume en intérieur d'îlot, création de deux terrasses, que ce permis a été notifié en date du 14/02/2017 ;

Considérant l'absence de visite de contrôle des travaux réalisés à ce jour ;

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

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable de la commission de concertation émis en séance du 27/01/2016 libellé comme suit :

« (...) Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- diviser le logement triplex inférieur en 1 duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et sous-sol et un studio au 1^{er} étage ;
- Aménager un lanterneau dans la terrasse arrière du rez-de-chaussée ;
- Modifier l'escalier extérieur ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/01/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la répartition des logements proposée : caves et locaux communs en 2^{ème} sous-sol, 1 duplex 2 chambres au 1^{er} sous-sol et au rez-de-chaussée, 1 studio au 1^{er} étage et 1 duplex 2 chambres au 2^{ème} étage et dans les combles permet de conserver une relative diversité dans l'offre des logements et est envisageable sur le principe ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre à la place de la buanderie dans le sous-sol est envisageable sur le principe au vu de sa position au rez-de-jardin, mais que sa situation donnant sous la terrasse du rez-de-chaussée grève son éclairage naturel et par conséquent son habitabilité ;

Considérant que l'aménagement d'un lanterneau dans la terrasse ne pallie que peu à la situation précédente, qu'il conviendrait plutôt de réduire l'emprise de la terrasse ;

Considérant qu'il y aurait lieu de soit réduire l'emprise de la terrasse du rez-de-chaussée et de l'escalier menant au jardin à la largeur de la salle de bain en revoyant l'accès à la terrasse depuis la cuisine, soit de réduire l'entièreté de la terrasse à un balcon de 80cm de profondeur en structure ajourée sur toute la largeur de la façade et de revoir l'emplacement de l'escalier menant au jardin ;

Considérant de plus que la chambre se situe au-dessus de la citerne d'origine avec les problèmes d'humidité que cela peut supposer, que les demandeurs précisent en séance que la citerne a été condamnée depuis de nombreuses années ;

Considérant la suppression de la citerne existante permet de rendre l'aménagement de la chambre plus acceptable mais qu'au vu de la situation du bien en zone d'aléa d'inondation moyen sur les cartes de Bruxelles Environnement, il y aurait lieu de réimplanter une citerne de récupération d'eau pluviale conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme à un autre endroit ;

Considérant que l'escalier intérieur dans la pièce centrale entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage n'a pas été réalisé, que le demandeur précise que l'intention était de préserver les plafonds remarquables du rez-de-chaussée, ce qui est bienvenu et justifie la division du logement initialement prévu en 2 unités ;

Considérant qu'au vu du reportage photographique intérieur, il apparaît que les décors du rez-de-chaussée ont effectivement été préservés et maintenus apparents, ainsi que les cheminées d'origine ;

Considérant que le duplex prévu au sous-sol arrière et rez-de-chaussée est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la différence de hauteur entre la rue et le rez-de-chaussée de 1,77m permet d'offrir l'intimité nécessaire à la chambre en façade avant ;

Considérant que le studio présente une superficie de plancher très généreuse d'environ 70m², que le maintien des double- portes vitrées d'origine se rapproche de la définition d'un espace indifférencié dès lors que la lumière naturelle et les vues au sein de l'appartement sont traversantes ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre séparée à l'arrière induirait des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la superficie minimale requise, que le maintien d'un espace ouvert est préférable ;

Considérant que la pièce de séjour déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois due à la configuration des baies d'origine et est compensée par des superficies et hauteurs sous plafonds importantes et par la préservation du caractère traversant des 3 pièces en enfilade maintenues vitrées ;

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

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

- Soit réduire l'emprise de la terrasse du rez-de-chaussée et de l'escalier menant au jardin à la largeur de la salle de bain en revoyant l'accès à la terrasse depuis la cuisine, soit réduire l'entièreté de la terrasse à un balcon de 80cm de profondeur en structure ajourée sur toute la largeur de la façade et revoir l'emplacement de l'escalier menant au jardin ;*
- Réimplanter une citerne de récupération des eaux pluviales à un autre endroit que sous la chambre du sous-sol arrière et en conformité à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour sa capacité ;*
- Préserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs (plafonds moulurés, manteaux des cheminées, ...);*
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais*

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



La dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus. »

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 11/08/2026, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions de la commission de concertation et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

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

- Aménager un appartement au 1^{er} étage (studio/1 chambre) ;
- Ne pas aménager de trémie et d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- Réduire l'emprise de la terrasse du rez-de-chaussée et rehausser légèrement le mur de clôture mitoyen avec le n°82

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026 ;

Considérant que le projet modifié tend à répondre à la plupart des conditions de l'avis de la commission de concertation précédente ;

Considérant en effet qu'il est prévu d'aménager une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales au 2^{ème} sous-sol, sous la salle de bain du 1^{er} sous-sol ;

Considérant toutefois que sa capacité de 2 ,5m³ est inférieure à celle requise par l'article 16 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que les éléments de décors intérieurs (plafonds moulurés, manteaux des cheminées, ...) semblent préservés, qu'il y a cependant lieu de s'en assurer ;

Considérant que la terrasse du rez-de-chaussée a été nettement réduite en supprimant la majeure partie de gauche de manière à uniquement maintenir un palier d'accès à l'escalier menant au jardin ;

Considérant que seule une coursive ajourée limitée au maximum en profondeur est maintenue afin de donner accès à la terrasse depuis le séjour cuisine sans devoir modifier les baies de la façade ;

Considérant qu'une rehausse du mur mitoyen avec le n°82 est à présent prévue au niveau de l'escalier afin de limiter les vues préjudiciables depuis ce dernier, que cette modification déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que l'intervention est très limitée et n'est pas de nature à impacter la propriété de droite, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les modifications proposées pour la terrasse permettent d'améliorer sensiblement l'habitabilité de la chambre d'amis à l'étage inférieur et répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la division du triplex inférieur en un duplex et un appartement ne soulève pas d'objection pour les raisons évoquées en commission de concertation le 27/01/2026 ;

Considérant qu'en l'absence de modification des aménagements intérieurs depuis la version initiale du dossier, l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente du 08/01/2026 (favorable sous conditions) est toujours d'application ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Préserver et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décors intérieurs (cheminées, plafonds, portes...) et les renseigner sur les plans ;**
- **Prévoir une capacité conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la citerne de récupération des eaux pluviales ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais.**

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

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations à l'article 4 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme 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 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-16** : placer un groupe de compresseurs d'air conditionné et de sortie de hotte non domestique entourés d'un caisson acoustique dans la zone de recul / het plaatsen van een groep aircocompressoren en een niet-huishoudelijke kapuitlaat, omgeven door een akoestische omkasting, in de achteruitbouwstrook

Chaussée de Charleroi 15

Demandeur / Aanvrager : IMMO HOTEL BCC (Wouters)

N° dossier : PU2026-16 / 13/XFD/2018769

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026, 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

Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE"

Zone de protection : /

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

- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art.11 (aménagement de la zone de recul)

Règlement communal sur les bâtisses – Titre XIII

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

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 communal d'urbanisme zoné "Quartier Louise, le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-51/24) dressé le 12/11/2024 pour la modification de l'aspect extérieur du bien, tel que visible depuis l'espace public, la modification du volume bâti par le placement de compresseurs d'air conditionné et le non-respect des règlements d'urbanisme en vigueur (article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et article 10 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme) ;

Considérant que la demande vise à placer un groupe de compresseurs d'air conditionné et de sortie de hotte non domestique entourés d'un caisson acoustique dans la zone de recul ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 05/10/2026 (favorable) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 (aménagement et entretien des zones de recul) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme qui stipule que la zone de recul ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble ;



Considérant que le conduit de hotte dépassant du caisson acoustique déroge à l'article 62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes) du Règlement communal sur les bâtisses, que si ce conduit débouche sur la zone de recul, il est susceptible d'engendrer des nuisances olfactives sur la voie publique ;

Considérant que la paroi en tôles métalliques grises s'accorde mal à l'environnement bâti (béton texturé de la façade de l'hôtel et bâtiments néoclassiques de l'autre côté de la voirie) ;

Considérant que la présence d'installations techniques, bien qu'entourées d'un caisson acoustique, contrarie les aménagements récents visant à embellir le tronçon de la rue Dejoncker sur lequel elles donnent, à le réinvestir et à prévenir d'éventuelles incivilités ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les installations techniques actuelles, dérogeant aux articles 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et 62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes) du Règlement communal sur les bâtisses ou de les intégrer à l'intérieur du volume construit de droit ;

AVIS DEFAVORABLE



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-160** : modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse (régularisation) / het wijzingen van het aantal van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van een terras

Rue Saint-Bernard 163

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Stéphane Pelzer
N° dossier : PU2026-160 / 13/AFD/2040659

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Zone de protection : /

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art. 10 (éclairage naturel)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ

art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

art. 25 (balcons et barres d'appui)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements :

- Un logement duplex aux sous-sol et rez-de-chaussée ;
- Un logement au 1^{er} étage ;
- Un logement au 2^{ème} étage ;
- Un logement au 3^{ème} étage ;
- Mansardes et grenier sous combles ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse (régularisation) et plus précisément :

- Aménagement un logement de type indifférencié sous les combles (régularisation) ;
- Modifier le cloisonnement ;
- Modifier le versant de toiture latéral (régularisation) ;



- Aménager une terrasse sur la toiture plate délimitée par des bacs à plantes ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/09/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le logement à régulariser existe depuis plus de 20 ans et présente des aménagements intérieurs rationnels et qualitatifs ;

Considérant en effet qu'hormis pour une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour, le logement est conforme aux normes d'habitabilité dudit titre ;

Considérant que la dérogation en éclairage est très faible et suffisante pour éclairer un séjour d'une superficie conforme à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et est de la sorte acceptable en ce qu'elle ne compromet pas la bonne habitabilité du logement ;

Considérant que la toiture à versants initialement prévue dans les plans de la construction du bien n'a pas été réalisée conformément auxdits plans, que la toiture latérale de gauche (côté rue d'Espagne) a été limitée créant un pignon à quelques mètres de la limite de propriété, que cette modification ne soulève pas d'objection dès lors qu'elle semble très ancienne (visible sur les vues de 1930 disponibles sur Brugis) et impacte peu les constructions voisines (grandes hauteurs) ;

Considérant que cette modification de la toiture a occasionné un creux sous la forme d'une toiture plate entre la toiture et celle du n°28 de la rue d'Espagne et qu'une terrasse y a été aménagée ;

Considérant que son aménagement occasionne une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse le profil mitoyen le moins haut de plus de 3m ;

Considérant également que la terrasse s'implante contre un mur de clôture existant à droite, que la hauteur de ce mur est insuffisante pour limiter les vues directes vers la propriété voisine et qu'il est dès lors prévu de le rehausser sur toute la profondeur de la terrasse par la mise en œuvre d'une palissade en bois naturel de 190 cm de hauteur ;

Considérant que la rehausse projetée vise exclusivement à préserver l'intimité des propriétés voisines et ne porte pas atteinte à leur habitabilité, que son caractère réversible permet en outre son enlèvement si l'évolution future des parcelles voisines le justifie, que dès lors la terrasse présente un impact limité sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le placement d'un bac à plantes comme garde-corps en façade avant engendre une dérogation à l'article 25 (balcons et barres d'appui) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'au vu de la hauteur importante du bâtiment, cet élément est peu visible depuis l'espace public et que la dérogation est acceptable ;

Considérant que 6 locaux sont représentés sur le plan du sous-sol, que leur appartenance a été précisée par un acte de base en 1993 et qu'un local commun existe en partie arrière de la cage d'escalier ;

Considérant qu'au vu de la superficie très généreuse de chacune des caves, l'absence de local commun est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit d'ajouter une fenêtre de toit sur le versant de toiture côté rue d'Espagne, que son implantation déroge à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné ;

Considérant que le demandeur précise en séance que l'appartement, de par sa situation en hauteur et de par la présence de la large baie vitrée, dispose déjà d'un éclairage naturel tout à fait acceptable, et que la suppression de la fenêtre de toiture ne porterait pas atteinte à son habitabilité ;

Considérant en effet qu'au vu des photos fournies le logement dispose déjà d'un éclairage satisfaisant rendant la dérogation acceptable, que la fenêtre de toiture peut être supprimée ;

Considérant que la note explicative indique que les façades ne font pas partie de l'objet de la demande, que la porte d'entrée a cependant été modifiée sans respect de ses caractéristiques patrimoniales d'origine, qu'il y aura lieu de la mettre en conformité dans les plus brefs délais en prévoyant une porte conforme au modèle d'origine comportant notamment des panneaux moulurés assemblés dans un cadre en bois mouluré ;

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 :

- Adapter les plans en supprimant la fenêtre de toiture ajoutée côté rue d'Espagne ;
- 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 à l'article 6 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 25 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-149** : étendre le logement inférieur au premier sous-sol, réaliser des travaux structurels, modifier la façade et le relief du sol, aménager une terrasse et un escalier extérieur / het uitbreiden van de onderste woning naar de eerste kelderverdieping, het uitvoeren van structurele werken, het wijzigen van de gevel en van het terrein profiel, de inrichting van een terras en een buitentrap

Rue de Monténégro 48

Demandeur / Aanvrager : Madame Elena Spadea

N° dossier : PU2026-149 / 13/AFD/2039925

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2026 au 06/10/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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 la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements : caves au 2^e sous-sol, caves au 1^{er} sous-sol, liées au logement du rez-de-chaussée, un logement par étage du 1^{er} au 3^e et des mansardes et greniers aux combles ;

Considérant que la demande vise à étendre le logement inférieur au premier sous-sol, réaliser des travaux structurels, modifier la façade et le relief du sol et plus précisément :

- Étendre le logement du rez-de-chaussée au 1^{er} sous-sol ;
- Construire un escalier interne et sa trémie pour relier le rez-de-chaussée au 1^{er} sous-sol ;
- Démolir le mur porteur entre les 2 pièces arrière au rez-de-chaussée ;
- Démolir la cheminée de la pièce centrale au rez-de-chaussée et au 1^{er} sous-sol ;
- Modifier les châssis du sous-sol et du rez-de-chaussée en façade avant ;
- Étendre la cour du rez-de-jardin ;
- Aménager une terrasse et un escalier extérieur

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2026 au 06/10/2026, 1 réaction a été introduite portant sur la gestion des eaux, la perméabilité du sol et les risques d'infiltration vers les propriétés voisines dès lors que le projet prévoit de rendre à nouveau perméable et en pleine terre une partie de la parcelle actuellement imperméabilisée sans prévoir de dispositions pour l'infiltration, le drainage et l'évacuation des eaux pluviales ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 10/09/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'agrandissement du logement du rez-de-chaussée est envisageable sur le principe dès lors que le bâtiment bénéficie d'un deuxième sous-sol attribué aux rangements des autres logements de l'immeuble et que le premier sous-sol appartient dans son entièreté au logement du rez-de-chaussée et est en contact direct avec le jardin ;

Considérant qu'il est prévu de construire un escalier interne au logement, que bien que son emplacement nécessite la démolition de la cheminée de la pièce centrale, cette dernière ne présente pas de valeur patrimoniale particulière ;

Considérant que la chambre prévue à l'arrière du 1^{er} sous-sol déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous-plafond est inférieure aux 2,50m requis (2,45m), que la dérogation est toutefois faible et compensée par la superficie et l'éclairage naturel généreux de la chambre, qu'au vu de la présence d'un 2^e étage de caves, il est techniquement compliqué d'obtenir la hauteur sous plafond requise ;

Considérant qu'il est prévu de d'étendre la cour existante à l'arrière de ce 1^{er} sous-sol afin d'offrir un dégagement visuel à la chambre, ce qui est bienvenu ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa faible d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, que le projet prévoit la perméabilisation complète du jardin et le maintien de la citerne existante, que sa capacité n'est pas indiquée sur les plans ou dans le formulaire d'annexe I et qu'il y aurait lieu de la préciser ;

Considérant que le retour à de la pleine terre permet une perméabilité des sols opportune au vu de la situation en zone d'inondation ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager un bureau dans la pièce avant du premier sous-sol, que cette dernière déroge aussi à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la situation du local sous le niveau de la voirie avec les problèmes d'intimité et de ventilation que cela suppose ainsi que sa dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Règlement Régional d'Urbanisme ne lui donnent pas les conditions d'habitabilité nécessaires pour y aménager une pièce de vie ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'y prévoir un local non habitable ;

Considérant qu'une terrasse suspendue est prévue au niveau du rez-de-chaussée afin d'offrir un accès direct au jardin depuis le séjour, qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte à l'habitabilité de la chambre en ce qu'elle surplombe la partie dédiée au dressing ;

Considérant que la terrasse est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et s'adosse au mur mitoyen de gauche existant de grande hauteur ce qui permet de limiter son impact ;

Considérant que l'escalier extérieur menant de la terrasse au jardin déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il s'avance au-delà du voisin adjacent le plus profond mais que son implantation reste acceptable en ce qu'il est centré sur la parcelle et présente des distances d'au moins 1,90m par rapport aux limites mitoyennes, que par conséquent ce dernier n'est pas propice à engendrer de nuisances au regard de son environnement immédiat ;

Considérant qu'il est prévu de modifier les menuiseries de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et du premier sous-sol ;

Considérant que la modification du châssis du rez-de-chaussée en proposant une division tripartite comme c'est le cas aux étages ne soulève pas d'objection mais qu'il y aurait lieu de prévoir des profilés moulurés et un double-cadre pour les parties fixes ;

Considérant que le châssis du 1^{er} sous-sol est représenté sommairement, que l'architecte précise en séance qu'il s'agira d'un châssis à ouverture bipartite respectant le cintrage de la baie ;

Considérant que la modification des divisions s'accorde harmonieusement à la composition de la façade, qu'il y aurait lieu de représenter le châssis précisément ;

Considérant que le projet accorde beaucoup d'importance au maintien des décors intérieurs en supprimant les faux-plafonds et cloisonnements réalisés sans respect de ces derniers, ce qui est bienvenu, que seule la cheminée de la pièce centrale est démolie mais qu'il est prévu de démonter et de réutiliser le manteau de cheminée en marbre ;

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 :

- Prévoir une citerne de récupération à la capacité conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;
- Préserver et maintenir apparents les décors intérieurs (plafond mouluré des pièces du rez-de-chaussée, manteaux de cheminée en marbre)
- Ne pas aménager de local habitable dans la pièce avant du 1^{er} sous-sol ;
- Prévoir, pour le châssis du rez-de-chaussée, des profilés moulurés et un double-cadre pour les parties fixes;
- Représenter précisément le châssis du sous-sol en façade avant (division bipartite, respect du cintrage de la baie) ;

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 à l'article 4 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 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-108** : modifier la façade / het wijzigen van de gevel
Rue d'Albanie 101

Demandeur / Aanvrager : Madame Camille Van Bogaert
N° dossier : PU2026-108 / 13/AFD/2034069

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

DEROGATIONS :

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

art. 15 (généralités)

art. 16 (portes)

art. 18 (portes de garage)

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 la demande vise à modifier la façade et plus précisément :

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

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026 ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage en place actuellement sont en aluminium de ton naturel, et impactent négativement l'expression architecturale de la bâtisse, que leur remplacement est bienvenu ;

Considérant que le dessin proposé pour la porte en bois mouluré reproduit les caractéristiques de la porte d'origine, qu'il conviendra toutefois de s'assurer que la proportion de l'imposte soit identique à celle de la maison jumelée au n°103 ;

Considérant que le dessin de la porte de garage diffère de celui octroyé par permis en 1973 et déroge de ce fait aux articles 15 (généralités) et 16 (portes) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que l'expression proposée est toutefois qualitative et harmonieuse ;

Considérant également que l'aménagement d'une imposte à la porte de garage limite sa hauteur ouvrante sous 1.80m en dérogation à l'article 18 (portes de garage) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que



la composition proposée présente toutefois une expression verticale s'inspirant des portes de la rue et en harmonie avec la façade ;

Considérant que la teinte des nouvelles portes n'est pas précisée, qu'il convient de proposer une teinte sobre en harmonie avec celle des châssis et d'en préciser le RAL ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés sans reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine, que le garde-corps du châssis du bel étage a été supprimé et que le garde-corps ventru en fonte ouvragée du balcon du 1^{er} étage a été remplacé par un modèle en acier plat sans ornements, que la présente demande ne concerne que les portes et qu'il y aura dès lors de retrouver l'expression de la façade d'origine dans les plus brefs délais ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Prévoir une teinte sobre en harmonie avec celle des châssis pour les portes et en préciser le RAL ;
- Prévoir une hauteur pour l'imposte de la porte d'entrée identique à celle du n°103 ;

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 15, 16 et 18 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-104** : placer une descente d'eau pluviale en façade avant (régularisation) / het plaatsen van een regenpijp aan de voorgevel (regularisatie)

Rue Gustave Defnet 18

Demandeur / Aanvrager : Association des copropriétaires de la résidence " Defnet 18" (M. Lasnier)

N° dossier : PU2026-104 / 13/AFD/2033655

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

☐ en liseré de noyau commercial

☐ en point de variation de mixité

☐ le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU- Titre I

art.10 (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)

Règlement Communal sur les Bâtisses RCB

art. 56 (écoulement des eaux pluviales)

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

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

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

Considérant que la demande vise à régulariser le placement d'une descente d'eau pluviale en façade avant ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la note explicative précise qu'à l'origine, les corniches des bâtiments mitoyens formaient un ensemble continu permettant l'évacuation naturelle des eaux pluviales de corniche en corniche, que les eaux de pluie du brisis du bien concerné étaient ainsi évacuées via la corniche de l'immeuble voisin sis au n° 20 ;

Considérant que des travaux récemment réalisés sur ce bâtiment ont entraîné une rehausse de sa corniche, rompant cette continuité historique et supprimant de fait l'évacuation existante des eaux pluviales ;

Considérant que, bien que cette situation justifie la nécessité de prévoir un nouveau dispositif d'évacuation, elle ne dispense pas pour autant du respect des prescriptions réglementaires applicables ;



Considérant que le projet est dérogoire à l'article 10 (éléments en saillie) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que pour les mêmes motifs, le projet déroge également à l'article 56 (écoulement des eaux pluviales) du Règlement Communal sur les Bâtisses, dès lors que la descente d'eaux pluviales projetée en aluminium zingué n'est pas accompagnée d'une souche pluviale conforme d'une hauteur minimale d'1 mètre ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de prévoir une souche pluviale en pied de façade de minimum 1 mètre afin d'assurer une intégration qualitative de la descente d'eaux pluviales et son raccordement adéquat au réseau d'égouttage, supprimant les dérogations ;

Considérant qu'il est par ailleurs précisé que les deux corniches concernées ne recueillent que les eaux pluviales provenant des brisis, que les eaux issues des toitures plates principales du bâtiment sont, quant à elles, évacuées indépendamment par l'arrière de la parcelle et ne sont donc pas concernées par le présent dispositif ;

Considérant qu'au regard des circonstances particulières exposées dans la note explicative et de la nécessité de rétablir un système d'évacuation des eaux devenu impossible par la configuration actuelle des lieux, que la dérogation relative au placement d'une descente d'eaux pluviales en façade avant peut être considérée comme admissible, pour autant que son intégration architecturale soit soignée et qu'une souche pluviale soit prévue ;

Considérant en effet que la descente présente actuellement un coude en partie supérieur, qu'il y aurait lieu de la déplacer le plus à droite possible afin de la rendre plus rectiligne tout en veillant à la préservation du luminaire d'éclairage public ;

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 :

- **Se conformer à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 56 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la descente d'eau pluviale en prévoyant une souche pluviale conforme de minimum 1 mètre de hauteur ;**
- **Déplacer la descente d'eau le plus à droite possible afin d'éviter le coude en partie supérieure et en veillant à la préservation du luminaire d'éclairage public ;**
- **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 à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 56 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 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-59** : modifier la façade et placer une enseigne perpendiculaire et deux enseignes parallèles à la façade / het wijzigen van de gevel en het plaatsen van een uithangbord loodrecht op en twee uithangborden evenwijdig met de gevel

Avenue Louise 5

Demandeur / Aanvrager : LONGCHAMP LOUISE

N° dossier : PU2026-59 / 13/AFD/2026580

UITEENZETTING

Gelegen: GBP: sterk gemengd gebied

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

☒ in een lint voor handelskernen

☐ punt van wisselend gemengd karakter

☒ langs een structurerende ruimte

BBP: /

GemSV: Gemeentelijk bouwreglement

Terrasreglement Louizawijk

Vrijwaringszone: /

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

- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening – Titel VI

- art. 36 (uithangbord gelijklopend met een gevel)

Gemeentelijk Bouwreglement

- art. 46A (uithangborden)

Overwegende dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het Besluit van de Regering van 2 mei 2013 en in een beperkt gebied voor uithangborden;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de gevel en het plaatsen van een uithangbord loodrecht op en twee uithangborden evenwijdig met de gevel betreft en meer bepaald het wijzigen van de inkomdeur en van de gevelband waarop het uithangbord wordt aangebracht;

Overwegende dat de aanvraag vrijgesteld is van het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp overeenkomstig artikel 2 van het B.B.R. van 18/10/2018;

Overwegende dat voor het goed een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (PU2012-83) werd ingediend betreffende het wijzigen van het uitzicht van de gevel, het plaatsen van twee uithangborden en het inrichten van kantoren ter vervanging van de conciërgewoning, en dat de vergunning van deze aanvraag op 22/10/2009 werd betekend;

Overwegende dat PU2012-83 vergund werd op voorwaarde plinten in blauwe steen van minstens 50cm hoog aan de onderzijde van de vitrines worden voorzien, dat deze plinten nooit werden uitgevoerd et dat ze ook in de nieuwe toestand afwezig zijn;

Overwegende, zoals gemotiveerd in het advies van de afgevaardigde ambtenaar van 20/12/2012, dat de afwezigheid van plinten in blauwe steen van minstens 50cm hoog onderaan de vitrines afbreuk doet aan het karakter en de typologie van het gebouw en afwijkt van artikel 33 van het Gemeentelijk Bouwreglement, dat de voorwaarde van PU2012-83 ook geldt voor onderhavige aanvraag;

Overwegende dat de nieuwe inkomdeur en gevelband goed inpassen in de gevelopbouw van het gebouw;



Overwegende dat het uithangbord loodrecht op de gevel (nr. 16 op het aanzicht van de nieuwe toestand) afwijkt van artikel 46A van het Gemeentelijk Bouwreglement, dat het plaatsen van dit uithangbord op 1m afstand van de perceelsgrens in overeenstemming met voornoemd artikel esthetisch minder wenselijk is dan de voorstelde positie die overigens aansluit op de positie van de loodrechte uithangborden van de andere winkelpuilen, dat deze afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;

Overwegende dat twee uithangborden evenwijdig met de gevel (nr. 17 op het aanzicht van de nieuwe toestand) afwijken van artikel 46A van het Gemeentelijk Bouwreglement en van artikel 36 van Titel VI van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, maar dat deze een beperkte impact hebben en op aanvaardbare wijze in de omgeving zijn geïntegreerd.

Unaniem GUNSTIG ADVIES met als voorwaarde:

- plinten in blauwe steen van minstens 50cm hoog aan de onderzijde van de vitrines voorzien;

De documenten die aan deze voorwaarden beantwoorden zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing van artikel 191 van het BWRO (gewijzigde aanzichten).

Bij afwezigheid van de Administratie belast met Stedenbouw, de afwijkingen aan artikel 46A van het Gemeentelijk Bouwreglement en aan artikel 36 van Titel VI van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening 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 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-60** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au 4^{ème} étage / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken van de woning op de 4^e verdieping

Rue Gustave Defnet 33

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Frédéric Zouag
N° dossier : PU2026-60 / 13/AFD/2026635

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2007-156) portant sur la transformation de l'immeuble aux 4^{ème} et 5^{ème} étages avec la modification de la répartition des logements, que ce permis a été notifié en date du 23/02/2009 à condition de réaliser un appartement 1 chambre pour répondre aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que lors de la visite de contrôle en date du 10/04/2019, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : fermeture du balcon arrière côté cuisine, modification du cloisonnement entre le salon et la chambre et l'aménagement d'une chambre en lieu et place du dressing ne présentant aucun éclairage naturel direct ;

A la suite d'un signalement réceptionné ultérieurement, une seconde demande de visite de contrôle a été effectuée en date du 10/04/2024, il est apparu que les travaux précédemment effectués avaient été maintenu ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 10/04/2024 pour le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, la réalisation de travaux structurels et le maintien de la modification de volume par la fermeture du balcon ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels du logement au 4^{ème} étage et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Fermer le balcon à l'arrière ;

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



Considérant qu'en situation de droit, la travée de droite du logement se compose d'une chambre en façade avant suivie d'un espace dressing, d'une salle de bain et d'un WC en façade arrière, qu'en situation de fait la chambre a été agrandie vers l'arrière en démolissant le mur porteur, qu'une salon projection a été aménagé en lieu et place de l'ancien dressing et que la salle de bain a été scindée en un dressing et une salle de bain en y intégrant le WC ;

Considérant que ces aménagements ont induit une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre et le salon projection ;

Considérant que le salon projection constitue un local accessoire ne nécessitant pas d'éclairage naturel et rendant de la sorte la dérogation acceptable, mais qu'il y a lieu de s'assurer de ne pas y prévoir de chambre ou de bureau comme cela semble être le cas dans le reportage photo fourni, cette pièce ne bénéficiant pas des conditions d'habitabilité nécessaires ;

Considérant que la dérogation pour la chambre découle de la configuration des baies d'origine et est compensée par la superficie généreuse, sa situation au 4^e étage bénéficiant d'un plus grand apport en lumière et la présence d'une large baie vitrée vers le séjour ;

Considérant que la fermeture du balcon afin d'y aménager un coin banquette pour la cuisine ne soulève pas d'objection dès lors que cette zone est maintenue ouverte sur la cuisine et ne nuit pas à son éclairage ;

Considérant que la façade n'est pas concernée par la présente demande ;

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 :

- **Ne pas aménager de pièce de vie habitable (chambre, bureau) dans la pièce entre la chambre et le dressing et y maintenir un local strictement accessoire ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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