



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 30 mars 2021**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 30 maart 2021**

SONT PRESENTS :  
ZIJN AANWEZIG :

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS**

**Présidente/Voorzitterschap :**

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

**Techniciens/Technici :**

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

**Secrétariat/secretariaat :**

- M. Poncelet

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

**Urbanisme / Stedenbouw :** M. Fakchich (pt. 1) et Mme. Marquézy (pt. 2 et suivants)

**Patrimoine / Erfgoed :** M. Lelièvre

**BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL :** M. Peeters (Vidéoconférence)

**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 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>FD2021-4</b> : Aménager et rénover les bâtiments et la cour du lycée intégral Roger Lallemand, déplacer l'entrée principale rue de la Victoire, construire un auvent pour marquer cette entrée, réaménager l'entrée rue de la Croix de Pierre, construire un préau, un bloc sanitaire, une passerelle dans la cour / Inrichting en renovatie van de gebouwen en de binnenplaats van de middelbare school Roger Lallemand, verplaatsing van de hoofdingang aan de rue de la Victoire, bouw van een luifel om deze ingang te markeren, herinrichting van de ingang aan de rue de la Croix de Pierre, aanleg van een binnenplaats, een toiletgebouw, een voetgangersbrug op de binnenplaats. : Rue de la Croix de Pierre 73</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Administration communale de Saint-Gilles</p>
Point 3. 10:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-242</b> : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal wooneenheden, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, het volume en de gevel : Rue Théodore Verhaegen 161</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ACK Invest SRL - S.R.L.</p>
Point 4. 10:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-194</b> : réaliser une lucarne pour immeuble à appartements / creatie van een dakraam een appartementengebouw : Rue de l'Amazone 48</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Jocelyn Fajardo</p>
Point 5. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2021-6</b> : modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels, aménager une terrasse et construire un abri de jardin / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van een eengezinshuis met structurele werkzaamheden, het aanleggen van een terras en het bouwen van een tuinschuur : Avenue Henri Jaspar 107</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Marc Ghysels</p>
Point 6. 11:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2020-214</b> : Changer le châssis de fenêtre du rez-de-chaussée en façade avant / Het wijzigen van het raamkader van de gelijkvloers op de voorgevel : Rue Crickx 20</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Aline THEIRSSEN</p>
Point 7. 11:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2019-354</b> : placer des enseignes / het plaatsen van uitgangborden : Chaussée de Waterloo 64</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Partenamut - A.S.B.L.</p>
Point 8. 12:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2018-126</b> : changer la destination du commerce du n°11 (librairie) en activité productive artisanale (atelier de fabrication de produits de boulangerie avec comptoir de vente), placer un conduit de cheminée non domestique et un escalier en intérieur d'îlot, changer la destination du commerce du n°7-9 de petite restauration en restaurant, étendre et relier les commerces au sous-sol, faire des travaux structurels, aménager une terrasse et modifier les aménagements du logement au-dessus de la boulangerie / het wijzigen van de bestemming van de handel van numer 11 (boekhandel) in een productieve ambachtelijke activiteit (werkplaats voor de productie van bakkerijproducten met een verkoopbalie), het plaatsen van een schoorsteenkanaal voor niet-huishoudelijk gebruik en een trap aan de binnenkant van het eiland, het wijzigen van de bestemming van de handel van nr. 7-9 van kleine catering naar restaurant, het uitbreiden en hun verbinding van de winkels in de kelder met elkaar, de uitvoering van bouwwerkzaamheden, het creëren van een terras en het aanpassen van de indeling van de woning boven de bakkerij, : Chaussée de Waterloo 11</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : LENIMO - S.P.R.L.</p> <p>09/03/2021</p>



La séance est présidée par Madame MORENVILLE et est ouverte à 9 heures.

De vergadering werd open verklaard om 9u onder het voorzitterschap van Mevrouw MORENVILLE.

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2021-4** : Aménager et rénover les bâtiments et la cour du lycée intégral Roger Lallemand, déplacer l'entrée principale rue de la Victoire, construire un auvent pour marquer cette entrée, réaménager l'entrée rue de la Croix de Pierre, construire un préau, un bloc sanitaire, une passerelle dans la cour / Inrichting en renovatie van de gebouwen en de binnenplaats van de middelbare school Roger Lallemand, verplaatsing van de hoofdingang aan de rue de la Victoire, bouw van een luifel om deze ingang te markeren, herinrichting van de ingang aan de rue de la Croix de Pierre, aanleg van een binnenplaats, een toiletgebouw, een voetgangersbrug op de binnenplaats.

**Rue de la Croix de Pierre 73**

Demander / Aanvrager : Administration communale de Saint-Gilles  
N° dossier : FD2021-4 / 13/PFD/1762612

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
PPAS : /  
RCU :  
Zone de protection : /

### **Dérogations :**

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 la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la parcelle se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03 Mai 2001 ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement et la rénovation des bâtiments et des abords du lycée intégral Roger Lallemand, ainsi que la création d'un auvent côté rue de La Victoire ;

Que la surface de l'équipement d'intérêt collectif n'est presque pas modifiée, passant de 9148m<sup>2</sup> à 9137m<sup>2</sup>, et que le nombre d'élèves n'est pas augmenté ;

### **Procédure:**

Considérant que le projet a fait l'objet d'une enquête publique du **01/03/2021** au **15/03/2021** pour les motifs suivants:

- En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):

- *Prescription générale 0.6: Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;*



- *Prescription particulière 21: Modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE;*

- En application de l'article 126, §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):

- *Dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (Profondeur des constructions en mitoyenneté) ;*
- *Dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (Hauteur des constructions en mitoyenneté) ;*

Considérant qu'aucune réclamation et/ou observation n'ont été introduite durant la durée de l'enquête;

Vu l'Ordonnance du 19 mars 2020 visant à octroyer des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19 ;

Considérant que conformément à la circulaire du Ministre en charge des Pouvoirs Locaux du 6 mai 2020 relative à l'organisation du travail dans le cadre d'un déconfinement progressif, une reprise de tous les services en contact avec le public est recommandée par la Région à partir du 11 mai 2020 et qu'il en résulte que les mesures d'organisation nécessaires peuvent être prises afin que les enquêtes publiques et les commissions de concertation puissent se tenir à partir du 1er juin 2020 ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 octobre 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, entré en vigueur le 19 octobre 2020, confirmant la régularité de la poursuite de l'organisation de commissions de concertation, les administrations communales constituant des services essentiels, au sens de l'arrêté ministériel précité, et peuvent accueillir du public dans le cadre de leurs activités ;

#### Accès victoire:

Considérant qu'un nouvel accès à l'implantation scolaire est créé le long du mitoyen droit du bâtiment sur la rue de la Victoire;

Considérant que cet accès est marqué par un auvent en façade avant et latérale dudit bâtiment, qu'il tire profit d'un passage extérieur existant entre l'immeuble scolaire et le voisin de droite, que ce passage à une largeur allant de 3m29 à 3m98 sur une profondeur de 18m avant de déboucher dans la cour centrale;

Considérant que l'auvent créé se transforme en préau une fois arrivé dans la cour, qu'il crée ainsi un accompagnement couvert des élèves depuis le lieu de récréation au trottoir de la rue et inversement, que de fait il engendre une dérogation à **l'article 4 du Titre I du RRU** (profondeur de construction) ;

Considérant que cet auvent/préau se distingue fort de l'architecture rationaliste du bâtiment existant d'une part et assombri le passage étroit d'entrée d'autre part;

Que celui-ci pourrait se faire plus discret, tout en marquant l'entrée, en occupant une largeur inférieure sur la façade avant et en réduisant sa profondeur en s'inspirant de la corniche existante du bâtiment;

Qu'au niveau du passage latéral il semble couvrir plus de la moitié de la superficie du passage, que ce passage gagnerait en luminosité si l'auvent était réduit au strict minimum le long de la façade latérale;

Considérant que le préau qui en découle côté cour est situé le long du mitoyen droit sans pour autant refermer le vide entre la cour de l'école et le jardin de l'habitation de droite, que cet acte architectural est susceptible de causer un effet de réverbération et des nuisances sonores pour le voisinage;

Que suite à ces vérifications la présence d'un préau à cet emplacement est justifié urbanistiquement, la dérogation à **l'article 4 du Titre I du RRU** est donc acceptable ;

Considérant que le passage proposé à la nouvelle entrée est trop étroit pour une école de 56 classes et potentiellement au moins 840 élèves, le demandeur souhaitant de plus en faire l'entrée principale du site;



Considérant toutefois que l'entrée Croix de Pierre est réaménagée et toujours utilisable, de plus avec un accès PMR, que par conséquent la problématique d'entrée principale et secondaire ne se pose que sur papier;

Considérant qu'il est possible d'améliorer l'espace d'entrée proposé côté Victoire par l'adjonction de l'espace d'accueil au passage extérieur, ainsi que par la rénovation esthétique du pignon aveugle du voisin de droite;

#### Réalisation de nouveaux espaces communs:

Considérant que la création de nouveaux espaces communs au sein du bâtiment B tend à améliorer l'utilisation des lieux par la mise en place de fonctions génératrices de rencontre et de partage, tout en permettant l'évolution future de ces espaces;

Que de plus, vu l'évolution du bâtiment d'un enseignement technique et professionnel vers un enseignement général, de nouveaux besoins doivent être intégrés aux espaces intérieurs;

Qu'ainsi un local informatique, une bibliothèque / salle d'étude et d'autres fonctions annexes sont créés au 1er étage du bâtiment B;

Considérant la rénovation des sanitaires de la salle de sport ainsi que l'utilisation du sous-sol du bâtiment B comme espace de répétition;

Que tout cela participe au bon aménagement des lieux et répond aux besoins du programme pédagogique de l'école;

#### Transformation du bâtiment C en préau:

Considérant que le bâtiment C est transformé en préau en lien à la cour centrale, qu'un nouveau bloc sanitaire y est aménagé, ainsi qu'un rack à vélo sur deux niveaux et des espaces récréatifs;

Considérant que les sanitaires de cet espace ne disposent pas de WC PMR, que le WC correspondant le plus proche est à l'intérieur du bâtiment D à une grande distance de la cour, que par conséquent le nouveau volume de sanitaire doit intégrer au moins un WC PMR;

Considérant que le rack à vélo ne semble pas respecter les 60cm d'inter-distance préconisé par Bruxelles-Environnement, qu'il n'est donc pas ou peu praticable et qu'il convient donc de l'adapter conformément à ces recommandations afin d'en tirer une bonne utilisation;

Considérant que pour le reste le préau est de bonne dimension et dispose d'une hauteur sous-plafond bien proportionnée ;

#### La passerelle:

Considérant qu'une passerelle de liaison entre les niveaux +1 des bâtiments A et B est mise en place au-dessus du préau de la cour, que celle-ci n'est pas justifiée dans l'explication du projet;

Considérant de plus la dérogation aux **articles 4 et 6 du Titre I du RRU** en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de cette construction ajoutée en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il convient d'apporter des justifications suffisantes à cette passerelle et son implantation proche des voisins de gauche côté Victoire, ou alors de l'écartier du voisinage ou de la supprimer si elle n'a pas d'utilité particulière;

Considérant par conséquent que les dérogations aux **articles 4 et 6 du Titre I du RRU** ne sont pas acceptables;

#### Gestion de l'eau:

Considérant qu'en situation existante, la parcelle est entièrement minéralisée, qu'une perméabilisation est proposée à certains endroits du site;



Considérant qu'une zone de pleine terre est mise en place au centre de la cour avec la plantation de 3 érables, qu'un revêtement favorisant l'absorption de l'eau (tel qu'un paillage / mulch) doit y être privilégié;

Considérant également que la toiture du préau est végétalisée afin de créer une temporisation du rejet des eaux de pluies à l'égout, que de plus une citerne de récupération des eaux pluviales de 20.000l est prévue sous la cour de récréation afin de récupérer les eaux de toiture des bâtiments A et D;

Considérant qu'aucune utilisation des eaux récupérées n'est mentionnée au dossier, qu'il convient d'en proposer un usage pertinent ;

Considérant le renouvellement du revêtement de sol de la cour en dalle béton de 60 X 60cm, que ce remplacement pourrait être réalisé à joints ouverts afin d'améliorer la perméabilité du sol et par conséquent la gestion des eaux pluviales à la parcelle;

#### Aménagements divers:

Considérant que de manière générale l'accessibilité aux PMR est améliorée dans le projet, que ce soit au niveau de l'accès rue de la croix de Pierre ou du raccord entre le bâtiment A et la cour de récréation, par des pentes intégrées à l'aménagement des lieux;

Considérant qu'un escalier / gradin en bois est intégré à l'espace de récréation, que celui-ci participe à l'agrément de la cour et renforce l'identité forte de celle-ci de manière à créer des utilisations variées;

#### Amélioration thermique:

Considérant que la plupart des châssis sont modifiés, passant de l'aluminium de teinte brun foncé à de l'aluminium/bois de teinte gris anthracite, que ce changement n'impacte pas l'aspect esthétique des immeubles et s'intègrent aux caractéristiques urbanistiques des constructions environnantes;

Considérant que ce changement n'a pas d'impact sur la zone de protection des bâtiments classés dénommés « Maison Jaspar » ;

Considérant qu'un système de ventilation mécanique à extraction simple est également mis en place avec prise d'air dans les nouveaux châssis;

Que tout cela tend à améliorer les performances thermiques des bâtiments;

#### Conclusion:

Considérant tout ce qui précède, que cela relève du bon aménagement des lieux moyennant les quelques adaptations suivantes :

#### **AVIS FAVORABLE à condition de:**

- **Raccourcir l'auvent en façade avant aussi bien en profondeur qu'en longueur ;**
- **Retravailler l'entrée côté Victoire de façon plus large et esthétique ;**
- **Supprimer la passerelle en toiture du volume C ;**
- **Ajouter un WC PMR au bloc sanitaire sous le préau ;**
- **Adapter l'espace vélo sous le préau conformément aux recommandations de Bruxelles Environnement ;**
- **Réaliser le revêtement de la cour à joints ouverts ;**
- **Prévoir une utilisation des eaux pluviales de la citerne**

**ABSTENTION : Commune**



### Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-242** : modifier la répartition et le nombre de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de inrichting en het aantal wooneenheden, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werkzaamheden, het volume en de gevel  
**Rue Théodore Verhaegen 161**

Demandeur / Aanvrager : ACK Invest SRL - S.R.L.  
 N° dossier : PU2020-242 / 13/AFD/1768504

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

### **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 :

Zone de protection : /

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

- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme titre I :**

Art.6 (toiture - lucarnes)

#### **Règlement Régional d'Urbanisme titre II :**

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

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

- Modifier la répartition et le nombre de logements : diviser une maison unifamiliale en trois logements (2 studios et 1 triplex de 3 chambres) ;
- Modifier le volume : construire une lucarne en versant arrière de la toiture ;
- Modifier les aménagements intérieurs : nouveaux cloisonnements, blocs sanitaires, distribution spatiale et nouvel accès au triplex ;
- Réaliser des travaux structurels : modifier les murs porteurs, démolir les anciennes cheminées, construire un escalier pour accéder aux combles ;
- Modifier la façade : modifier les châssis en façade avant de PVC à bois peint en blanc ;



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 ;

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

Considérant qu'au vu des superficies existantes, la division de la maison est envisageable sur le principe ;

Considérant que la création de studios aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages induit des logements peu qualitatifs, (espaces étriqués au rez-de-chaussée, absence d'espace extérieur au 1<sup>er</sup>) ; que l'aménagement d'un duplex sur ces 2 niveaux permettrait l'aménagement d'un logement confortable bénéficiant de la cour ;

Considérant que l'aménagement de la cour va dans le sens de la politique communale et régionale en matière d'embellissement des intérieurs d'îlots en ce qu'une partie est plantée et que le pavage est perméable ;

Considérant la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture pour le logement aux étages supérieurs, que celle-ci est en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (toiture) en ce qu'elle dépasse en hauteur (plus de 2m) le voisin bâti le plus haut, que cette modification de volume est trop importante par rapport à son environnement bâti direct et qu'il convient de revenir au gabarit d'origine ;

Considérant que ce même logement propose l'aménagement de 3 chambres à coucher, qu'un logement de 2 chambres à coucher serait une configuration plus adéquate permettant à la toiture de retrouver une hauteur acceptable et que l'utilisation des combles pourrait toujours desservir le logement concerné pour une fonction secondaire ;

Considérant accessoirement que les conduits d'évacuation dérogent à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce que la hauteur de ceux-ci n'est pas conforme par rapport au versant de la toiture (inférieure à 1m) et que cette situation peut être porteuse de nuisances pour le voisinage ;

Considérant que la teinte actuelle de la façade avant (rouge) n'est pas modifiée et n'a pas été autorisée, qu'elle tranche de manière trop importante dans le contexte urbain ;

Considérant que la surélévation ancienne du bâtiment est toujours visible en façade arrière, par la différence de traitement du revêtement, que le projet ne prévoit pas d'y remédier alors qu'un traitement unifié de cette dernière permettrait d'améliorer quelque peu les qualités visuelles en intérieur d'îlot ;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de l'avis du SIAMU, à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :**

- **Prévoir un duplex en lieu et place des 2 studios ;**
- **Supprimer la lucarne en versant arrière de la toiture et réaliser un logement de 2 chambres à coucher au lieu de 3.**
- **Unifier le traitement de la façade arrière ;**
- **Prévoir une teinte claire pour la façade avant, similaire aux bâtiments voisins ;**
- **Se conformer à l'art.62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour le conduit d'évacuation de la chaudière ;**

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

**La dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2020-194** : réaliser une lucarne pour immeuble à appartements / creatie van een dakraam een appartementengebouw  
**Rue de l'Amazone 48**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jocelyn Fajardo  
N° dossier : PU2020-194 / 13/AFD/1762997

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

**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 : RCUZ : "quartier de l'hôtel de ville"

Zone de protection : /

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

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

application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

#### **DEROGATIONS : /**

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : duplex au rez-de-chaussée et sous-sol et triplex aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;

Considérant que la demande vise à réaliser une lucarne en versant avant pour la salle-de-bain du 3<sup>e</sup> étage pour un immeuble à appartements ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 ;

Considérant la construction d'une lucarne dans la salle-de-bain du 3<sup>e</sup> étage, que celle-ci contribue à améliorer la qualité spatiale de la pièce en ce qu'elle rehausse ponctuellement la toiture éliminant ainsi la sensation de hauteur limitée due à la toiture à versants ;

Considérant que cette dernière améliore l'apport de lumière dans la pièce et permet une aération naturelle plus aisée de la pièce d'eau ;

Considérant que la construction de cette lucarne s'intègre bien aux caractéristiques esthétiques de l'immeuble en ce qu'elle s'aligne aux baies inférieures de la façade et respecte les matériaux et coloris de la lucarne déjà existante sur ce même versant avant de la toiture ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir une cohérence pour la façade avant et de s'aligner sur le traitement de la lucarne existante, tout en respectant les normes PEB ;

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

- **Veiller à respecter le traitement de la lucarne existante afin de préserver l'uniformité de la façade avant, tout en respectant les normes PEB**

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-6** : modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels, aménager une terrasse et construire un abri de jardin / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van een eengezinshuis met structurele werkzaamheden, het aanleggen van een terras en het bouwen van een tuinschuur

**Avenue Henri Jaspar 107**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Marc Ghysels

N° dossier : PU2021-6 / 13/AFD/1771478



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

### **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 :

Zone de protection : /

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

- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme titre I :**

- Art.4 (profondeur de la construction)
- Art.6 (toiture - hauteur)

#### **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, le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels, aménager une terrasse et construire un abri de jardin et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs : modifier le cloisonnement, créer un WC et refermer une baie ;
- Réaliser des travaux structurels : supprimer la façade arrière du rez-de-chaussée, modifier un mur porteur, agrandir une baie de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage et créer un escalier
- Aménager une terrasse : aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, créer une pergola en façade arrière et construire un abri de jardin ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 ;

Considérant les aménagements intérieurs, que leur configuration améliore l'habitabilité dans la maison et optimise la qualité des espaces ;

Considérant que des espaces habitables tels que les bureaux et les chambres dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme (éclairage) en ce que leur apport en lumière naturelle est insuffisant mais reste toutefois acceptable car il découle de la configuration d'origine des baies, qu'il est compensé par une hauteur sous plafond ample et des superficies généreuses ;

Considérant les modifications apportées à l'annexe arrière, que son ouverture permet à la pièce de la cuisine de s'ouvrir sur les espaces de séjour du rez-de-chaussée contribuant ainsi à améliorer l'habitabilité de la maison, ajoutant de la qualité spatiale et une esthétique plus contemporaine à la maison ;

Considérant le caractère peu travaillé des décors intérieurs de ces pièces, que l'intervention est acceptable du point de vue patrimonial ;



Considérant que les espaces habitables de cette même annexe, tels que la cuisine au rez-de-chaussée et la chambre du 1<sup>er</sup> étage dérogent à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur sous plafond) en ce que les hauteurs intérieures des pièces sont insuffisantes mais restent néanmoins tolérables car elles découlent de la configuration d'origine de la construction et sont compensées par des superficies généreuses ;

Considérant l'aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, liée à la chambre, que son aménagement permet de jouir d'un espace extérieur supplémentaire pour la maison, que son implantation engendre un impact limité en termes de nuisances par rapport aux propriétés voisines ;

Considérant la construction d'une structure ajourée de type pergola sur la façade arrière dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur) en ce que le volume créé dépasse les constructions bâties mitoyennes les plus profondes et les plus hautes, que néanmoins l'impact de cette structure est limité, en ce qu'elle se limite à une ossature ouverte et qu'elle se situe à distance des mitoyens ;

Considérant la construction d'un abri de jardin et l'aménagement d'une terrasse au revêtement imperméable dans le jardin de la parcelle, que ces constructions contribuent à améliorer l'utilisation du jardin, que leur impact reste limité en termes de nuisances par rapport aux propriétés voisines, qu'il s'agit d'un abri de superficie limitée (moins de 9 m<sup>2</sup>) ; que le volume ne dépasse pas les mitoyens existants ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que l'abri de jardin n'est ni chauffé ni alimenté en eau ;

Considérant que l'immeuble présente des décors intérieurs patrimonialement intéressants, qu'il y a lieu de maintenir l'ensemble de ces décors ;

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

- **Conserv**er l'ensemble des décors intérieurs de l'immeuble.
- **Se conformer** à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour le conduit d'évacuation de la chaudière ;

**Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et 4 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Point 6.

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2020-214** : Changer le châssis de fenêtre du rez-de-chaussée en façade avant / Het wijzigen van het raamkader van de gelijkvloers op de voorgevel  
**Rue Crickx 20**

**Demandeur / Aanvrager :** Madame Aline THEIRSEN  
N° dossier : PU2020-214 / 13/AFD/1765443

### **UITEENZETTING**

Gelegen : GBP : typisch woongebieden  
 in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing  
 in een lint voor handelskernen  
 punt van wisselend gemengd karakter  
 langs een structurerende ruimte  
 BBP : /  
 GemSV :  
 Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor:  
 toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° 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)

**AFWIJINGEN: /**



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

Overwegende dat het goed per definitie ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932);

Overwegende dat de aanvraag het vervangen van het raamkader van de woning op de voorgevel van de gelijkvloers betreft;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd, geen enkele klacht werd ingediend;

Overwegende dat het voorgestelde verdelingen van het raamkader een goede integratie bieden met de bestaande gevel, zijn architectuur en dat het respecteren van de kenmerken der bestaande ramen in de bovenste niveaus ook de bedoeling is van het project;

Overwegende dat het gekozen materiaal van het schrijnwerk in wit PVC niet het beste optie is in verhouding met de klassieke kenmerken van de gevel en dat het schrijnwerk in wit hout een betere integratie zou bieden met de huidige gevel en de directe bebouwde omgeving;

**Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw, met als voorwaarde:**

- **Het gebruiken van hout in plaats van PVC voor het raamkader;**

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2019-354** : placer des enseignes / het plaatsen van uitgangborden  
**Chaussée de Waterloo 64**

Demandeur / Aanvrager : Partenamut - A.S.B.L.  
N° dossier : PU2019-354 / 13/AFD/1737610

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du au , le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation  
 en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
 en liseré de noyau commercial  
 le long d'un espace structurant  
 PPAS:/  
 RCU :  
 Zone de protection : Eglise Saint-Gilles et Parvis Saint-Gilles n°11-15

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

### **DEROGATIONS : Néant**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 dans le périmètre de protection du bien classé sis Eglise Saint-Gilles et Parvis Saint-Gilles n°11-15, le long d'une voirie communale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 6 logements (du +1 au +3, 1 logement, 2 logements au +4 et 1 logement au +5) + rez-de-chaussée commercial ;



Considérant que le bien a fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme à durée limitée (PU1995-23 et PU 2006-267) portant sur le placement d'enseignes, que ces permis ont été octroyés et sont périmés ;

Considérant que le bien a également fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée (PU2018-133) portant sur le placement d'enseignes, que ce permis a été classé sans suite le 13/12/2019 ;

Considérant que la présente demande vise à placer des enseignes et donc à renouveler les permis expirés ;

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 ;

Vu l'absence de dérogation ;

Considérant que les enseignes n'ont pas d'impact direct sur les biens classés ;

Considérant que les enseignes présentent une intégration satisfaisante ;

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

#### Point 8.

Demande de permis d'urbanisme PU2018-126 tendant à changer la destination du commerce du n°11 (librairie) en activité productive artisanale (atelier de fabrication de produits de boulangerie avec comptoir de vente), placer un conduit de cheminée non domestique et un escalier en intérieur d'îlot, changer la destination du commerce du n°7-9 de petite restauration en restaurant, étendre et relier les commerces au sous-sol, faire des travaux structurels, aménager une terrasse et modifier les aménagements du logement au-dessus de la boulangerie sise Chaussée de Waterloo 11 introduite par LENIMO S.P.R.L.,

Demandeur / Aanvrager : LENIMO - S.P.R.L.

N° dossier : PU2018-126 / 13/AFD/681947

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 lettre(s)

#### **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 :

Zone de protection : /

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

application de l'art. 153 du CoBAT (dérogation aux règlements d'urbanisme)

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

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)

#### **DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme titre I :**

Art.4 - profondeur de la construction

**Règlement régional d'urbanisme titre II :**



Art.10 - superficie nette éclairante  
Art.4 - hauteur sous plafond - locaux habitables

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;  
Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce (librairie) au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-109) tendant à changer la destination du commerce du n°11 de librairie en restaurant avec vente de produits, changer la destination du commerce du n°7-9 de petite restauration en restaurant, relier les commerces du n°11 et du n°7-9, étendre le commerce au sous-sol, faire des travaux structurels, aménager une terrasse et modifier les aménagements intérieurs sise Chaussée de Waterloo de 7 à 11, que ce permis a été refusé et notifié en date du 18/12/2018 ;

Considérant que la demande initiale visait à changer la destination du commerce du n°11 (librairie) en activité productive artisanale (atelier de fabrication de produits de boulangerie avec comptoir de vente), placer un conduit de cheminée non domestique et un escalier en intérieur d'îlot, changer la destination du commerce du n°7-9 de petite restauration en restaurant, étendre et relier les commerces au sous-sol, faire des travaux structurels, aménager une terrasse et modifier les aménagements du logement au-dessus de la boulangerie et plus précisément :

- Aménager un atelier de fabrication de produits de boulangerie avec comptoir de vente au n° 11 au rez-de-chaussée et au sous-sol avec des liaisons au n° 7-9 dont le rez-de-chaussée est également aménagé en restaurant (percements dans le mitoyen au rez-de-chaussée et au sous-sol, escalier du sous-sol du n° 11 vers le rez-de-chaussée du n° 7-9, accès au jardin du n° 7-9 via escalier) ;
- Aménager une entrée séparée au n° 11 pour le logement des étages avec création d'un escalier ;
- Placer une hotte non domestique au n° 11 avec évacuation le long du mitoyen côté n° 7-9 ;
- Réaménager le logement des étages du n° 11 ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate au 1er étage au n° 11 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2021 au 26/02/2021, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- L'opposition à la création d'une terrasse pour le restaurant en intérieur d'îlot (nuisances et perturbations pour les logements avoisinants) ;
- L'attention à apporter à l'orientation d'un nouveau syst de ventilation afin d'éviter des nuisances sonores et olfactives pour les riverains;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 11/07/2019 (pas d'objection majeure) ;

Considérant le report d'avis émis lors de la commission de concertation du 09/03/2021 : "en attente des documents actualisés en fonction de la nouvelle situation de l'immeuble concerné";

Considérant les plans et documents déposés le 22/03/2021 et présentant les modifications suivantes :

- Retrait du n°7-9 de l'objet de la demande ;
- Fermeture du mur mitoyen en cave et annulation de la liaison entre les deux adresses ;
- Retrait de la hotte non domestique ;

Considérant que la présente demande vise dès lors à changer la destination du commerce (librairie) en activité productive artisanale (atelier de fabrication de produits de boulangerie avec comptoir de vente), faire des travaux structurels, aménager une terrasse et modifier les aménagements du logement au-dessus de la boulangerie et plus précisément :

- Aménager un atelier de fabrication de produits de boulangerie avec comptoir de vente au n° 11 au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
- Régulariser l'aménagement de l'entrée séparée pour le logement des étages et la création de l'escalier ;
- Réaménager le logement des étages ;
- Régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate à l'arrière au 1er étage ;

Considérant que sur le principe, le changement de destination du commerce (librairie) à activité productive artisanale (atelier de fabrication de produits de boulangerie avec comptoir de vente) est envisageable ;

Considérant que sur le principe, l'aménagement d'une entrée privatisée pour le logement est le bienvenu ;

Considérant que la terrasse prévue au 1er étage du bien déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur) et que celle-ci engendre des vues préjudiciables au voisinage ;



Considérant qu'une rehausse de 190 cm de haut du mur mitoyen sur une profondeur de 90 cm et un retrait de 190 cm de la terrasse vis-à-vis du mitoyen de droite, à partir de la fin de la rehausse, permettrait d'annuler ladite dérogation ;

Considérant également que l'aménagement de cette terrasse tend à améliorer les qualités de confort de vie des lieux et qu'un espace extérieur est le bienvenu pour un logement de cinq chambres ;

Considérant que la salle à manger du logement au 1er étage déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage) ;

Considérant que les chambres au 2<sup>e</sup> étage dérogent à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond), qu'il semble toutefois qu'il s'agit d'une situation autorisée par permis ;

Considérant que la chambre à l'arrière déroge également à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (éclairage), que cette situation est inhérente à la configuration des lieux ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations ;

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

- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations de chaudières ;**
- **Rehausser le mur mitoyen le long de la terrasse, du côté du n°7-9 sur une profondeur de 90 cm et une hauteur de 190 cm et créer à partir de cette profondeur un retrait de la terrasse de 190 cm par rapport au mur mitoyen ;**
- **Fournir le nouvel avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente et les plans cachetés ;**

**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 (Avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + plans cachetés).**

**Les dérogations à l'article 4 et 10 du titre 2 du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**