



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 09 juillet 2024**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 09 juli 2024**

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. Duchene

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

**Urbanisme / Stedenbouw :** M. Aiad

**Patrimoine / Erfgoed :** Mme. Kreutz

**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 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-75</b> : démolir le bâtiment arrière au n°46, modifier la destination du bâtiment arrière du n°48 d'entrepôt et atelier à logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het slopen van het achtergebouw te n°46, het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw te n°48 van opslagplaats en atelier naar woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van terrassen : Rue de Hollande 46</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Antoine Trémège</p>
Point 3. 09:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-51</b> : modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau (profession libérale) à logement et les aménagements intérieurs et démolir le conduit de cheminée en façade arrière / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van kantoor (vrij beroep) naar woning en van de binnen ruimtelijke inrichtingen en het slopen van het schoorsteen aan de achtergevel : Rue de Savoie 14</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marie Brooke</p>
Point 4. 10:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2022-299</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et construire un escalier extérieur / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, de gevel en het bouwen van een buitentrap : Rue du Croissant 12A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Khalid KHAMKHAM</p> <p>07/11/2023</p>
Point 5. 10:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-69</b> : modifier la façade / het wijzigen van de gevel : Place Maurice Van Meenen 26</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : THEIA Real Estate - S.A.</p>
Point 6. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-92</b> : modifier la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, modifier la façade, rehausser le mur mitoyen et aménager une terrasse / het wijzigen van het inrichting de woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume, het wijzigen van de gevel, de tussenmuur verhogen en het aanleggen van een terras : Rue Fernand Bernier 14</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : John Karren</p>
Point 7. 11:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-90</b> : Régularisation de travaux après chantier : hauteur sous plafond d'une chambre en rez-de-jardin et peinture du soubassement / : Rue Saint-Bernard 144</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur David Jacobs</p>
Point 8. 12:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-83</b> : remplacer deux châssis en façade au 3e étage / het vervangen van twee raamkaders aan de gevel op het derde verdiep : Place Maurice Van Meenen 14</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Lisa Smolders</p>



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 1. Approbation du PV de la séance précédente



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-75** : démolir le bâtiment arrière au n°46, modifier la destination du bâtiment arrière du n°48 d'entrepôt et atelier à logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / het slopen van het achtergebouw te n°46, het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw te n°48 van opslagplaats en atelier naar woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van terrassen

**Rue de Hollande 46**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Antoine Trémège

N° dossier : PU2024-75 / 13/AFD/1939363

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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)

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)

art.6 (toiture - hauteur)

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 inscrit par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- N°46 rue de Hollande : atelier sur tout le rez-de-chaussée et logement unifamilial aux étages ;
- N°48 rue de Hollande : le bâtiment avant se compose d'une garage et bureau au rez-de-chaussée et de 2 logements aux étages et le bâtiment arrière se compose d'un entrepôt au rez-de-chaussée avec des ateliers aux étages ;
- N°50 rue de hollande : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à démolir le bâtiment arrière au n°46, modifier la destination du bâtiment arrière du n°48 d'entrepôt et atelier à logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses et plus précisément :

- Démolir l'annexe arrière sur la parcelle du n°46 ;
- Aménager 4 logements dans le bâtiment arrière du n°48 dont :
  - 1 logement de 2 chambres au rez-de-chaussée
  - 1 logement de 1 chambre et 1 studio au 1<sup>er</sup> étage
  - 1 logement de 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage



- Créer des baies dans les façades latérales du bâtiment arrière du n°48
- Construire des coursives et des escaliers sur la façade latérale droite du bâtiment arrière du n°48 ;
- Construire une annexe aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages du bâtiment arrière du n°48 ;
- Construire un cabanon de jardin à l'arrière du n°46 ;
- Construire un mur séparatif vers le n°50 ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024 ;

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

Considérant que le projet vise à réunir 3 parcelles mitoyennes (n° 46, 48 et 50) afin d'aménager 4 logements dans le bâtiment arrière du n°48 ;

Considérant que le bâtiment arrière du n°46 est démolit afin de retrouver une zone de pleine terre plantée et qu'une partie de la zone de cours et jardins du n°50 est annexée ;

Considérant que la dédensification de l'intérieur de l'îlot est bienvenue et rencontre la volonté communale et régionale en matière d'embellissement d'intérieurs d'îlots, de stimulation de poches de biodiversité et de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la configuration proposée permet de redéfinir des jardins privés et partagés autour des logements projetés et de leur offrir des vues latérales traversantes en plus des baies déjà présentes en façade avant ;

Considérant que la note explicative précise l'utilisation des zones de jardins :

- Le jardin du n°50 est prévu à usage privatif pour l'appartement du rez-de-chaussée ;
- Le jardin du n°46 sera commun aux habitants du bâtiment arrière. On y trouvera notamment un potager et son compost ainsi que de futurs arbres fruitiers ;
- La cour centrale située entre la maison à rue et le bâtiment arrière qui sera mise à disposition des habitants des logements à rue qui ne disposent à ce jour d'aucun espace extérieur ;

Considérant que bien que les 2 jardins soient indiqués comme étant de pleine terre, leur représentation reste peu définie en plan et qu'il convient de s'assurer du respect de l'article 13 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et d'y prévoir au moins 50% de pleine terre plantée ;

Considérant également que les aménagements végétaux sont peu détaillés sur les plans projetés, qu'il y a lieu d'y indiquer les essences projetées et les arbres maintenus et éventuellement abattus, que la prévision d'au moins 1 arbre de 2<sup>e</sup> grandeur serait bienvenue ;

Considérant que des installations destinées à la récupération et au réemploi des eaux pluviales (citerne et bassin d'infiltration) sont prévues au sein dudit jardin, que ces dispositifs de stockage d'eau de pluie sont bienvenus dès lors qu'ils permettent une amélioration de la gestion des eaux de la parcelle, que les plans indiquent que l'eau récoltée servira pour les jardins et les WC des logements ;

Considérant toutefois que des noues seraient plus adaptées que les bassins d'infiltration, qu'il y aurait lieu de prendre contact avec le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de déplacer la citerne sous la coursive afin de libérer de l'espace de pleine terre ;

Considérant qu'il est prévu d'isoler la toiture du bâtiment arrière par l'extérieur, que la prévision d'une toiture végétalisée extensive permettrait une amélioration substantielle de la gestion des eaux pluviales de la parcelle et une compensation de la densification du bâti (extension arrière, construction de la coursive, aménagement de 4 logements) ;

Considérant que les façades latérales sont isolées via un complexe d'isolant naturel totalisant une épaisseur de 40cm, que cette modification augmente la volumétrie bâtie et ajoute une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que d'autres types d'isolants d'épaisseur moindre pourraient être envisagés (fibre de bois,...) ;

Considérant qu'un cabanon permettant d'entreposer les poubelles est aménagé dans une partie conservée de la structure de l'ancien atelier contre le bâtiment avant, que cette construction est peu justifiée au vu des superficies disponibles au sous-sol et de l'accès existant depuis la cour, que la suppression de cette construction permettrait de désenclaver d'avantage la parcelle ;

Considérant que le sous-sol du bâtiment avant du n°48 est revu de manière à accueillir les caves privatives des nouveaux logements du bâtiment arrière, que ces aménagements ne modifient pas l'accès et le nombre de caves prévues pour les logements du bâtiment avant ;



Considérant que les deux pièces avant du sous-sol sont dédiées à un vaste local permettant d'entreposer 12 vélos dont 2 vélos cargo, que ces aménagements sont bénéfiques à l'ensemble des logements de la parcelle et permettent d'encourager une mobilité douce ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des U inversés pour l'attache des vélos ;

Considérant que l'annexion d'une zone de jardin du n°50 permet à l'appartement du rez-de-chaussée du bâtiment arrière du n° 48 de bénéficier d'un important espace extérieur en pleine terre tout en maintenant un espace extérieur pour la maison unifamiliale du n°50 ;

Considérant toutefois la distance de 1,33m entre la limite mitoyenne du n°50 et la façade latérale du bâtiment arrière au niveau du passage créé vers le jardin, que de nouvelles baies y sont percées, que celles-ci posent problème à partir du 1<sup>er</sup> étage en ce qu'elles se situent à moins de 1,90m de la limite mitoyenne et qu'il y aurait lieu de les modifier afin de limiter les vues préjudiciables (hauteur de baie à 1,90m ou distance de 1,90m de la limite mitoyenne) ;

Considérant que la distance relativement faible entre le bâtiment arrière et les bâtiments avant (6.40m au minimum) susceptible d'induire des vues problématiques, que le projet prévoit toutefois le maintien d'un traitement des châssis en verre martelé translucide, comme cela est déjà le cas pour la façade existante, que cela permet ainsi de préserver l'intimité des occupants des deux immeubles sans porter atteinte à l'identité architecturale industrielle du bâtiment ;

Considérant que les ouvertures projetées sur les façades latérales permettent de compenser le caractère translucide des baies de la façade avant en offrant un éclairage naturel généreux ;

Considérant toutefois l'expression des menuiseries des façades latérales tranchant démesurément avec le caractère industriel de la façade avant, qu'une modification des divisions serait bienvenue (croisillons conformément aux châssis d'origine,...) ;

Considérant que la volumétrie projetée de l'extension du bâtiment arrière en ses derniers niveaux jusqu'au mur mitoyen en fond de parcelle déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (construction à plus de  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de l'îlot), mais que cette construction permet la suppression d'espaces résiduels et peu qualitatifs, ainsi que la suppression de la structure temporaire supportant la façade arrière dudit bâtiment, que l'impact du volume est négligeable ;

Considérant également que cet ajout volumétrique à l'arrière déroge ponctuellement à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il s'adosse au mitoyen du fond de parcelle à la hauteur irrégulière (parcelle située rue d'Angleterre 45 au mitoyen parfois plus haut et parfois plus bas) mais que cette configuration est acceptable pour les raisons précitées relatives à la profondeur de la parcelle soulignant le faible impact de cette extension par rapport aux constructions voisines ;

Considérant que l'accès aux logements situés aux étages supérieurs du bâtiment arrière se fait par des coursives extérieures en façade ouest de celui-ci, que celles-ci dérogent aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (constructions au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle) ;

Considérant que la distance vis-à-vis de la limite mitoyenne du n°44 est de 3.79m permettant de limiter les vues préjudiciables vers cette propriété, que la distance entre les coursives et le bâtiment avant du n°46 est de plus de 8m et que la prévision des espaces techniques et d'entrée sur cette façade permet également de limiter fortement les vis-à-vis vers l'intérieur de l'îlot et entre les coursives et les logements dès lors qu'aucune pièce de vie n'y est prévue ;

Considérant cependant l'ampleur de leur emprise et les dérogations importantes que ces constructions induisent atténuant la dédensification de l'intérieur de l'îlot proposée par le projet, qu'il y aurait lieu de diminuer sensiblement leurs superficies en les limitant au strict accès aux logements (escaliers et paliers) ;

Considérant que la toiture de la coursive supérieure déroge également à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède en hauteur la construction voisine la plus basse de plus de 3m, que la couverture de cette dernière est peu justifiée et que sa suppression permettrait d'alléger l'ensemble et de réduire les dérogations ;

Considérant que les logements projetés proposent une relative mixité (2 logements de 2 chambres, 1 studio et 1 logement de 1 chambre) et sont globalement conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les aménagements proposés sont rationnels et présentent des qualités (positionnement des séjours en façade avant pour bénéficier de 3 orientations), qu'il est cependant regrettable que les pièces de vie ne disposent pas de vues vers le jardin collectif et que tous les logements soient orientés vers le jardin privatif du logement du rez-de-chaussée, que la diminution de l'emprise des coursives permettra de proposer des vues traversantes aux pièces de vie sans porter atteinte à leur intimité ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité d'intégrer des nichoirs pour les oiseaux cavernicoles sur les façades du projet ;



Considérant en conclusion de ce qui précède que la configuration particulière des lieux permettant des ouvertures latérales du bâtiment arrière, la dédensification importante des parcelles proposée et le soin apporté au rétablissement de la pleine terre, à la mobilité douce et à la gestion des eaux pluviales permettent l'aménagement de logements qualitatifs tout en limitant leur impact sur l'intérieur d'îlot, que le projet nécessite encore des adaptations afin de diminuer encore d'avantage les constructions projetées ;

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

- Prévoir une toiture végétalisée extensive pour la toiture principale du bâtiment arrière ;
- Respecter l'article 13 du Titre I du règlement régional d'urbanisme pour les jardins, fournir un aménagement paysager précis des zones de jardins en y précisant les essences à planter, les arbres à abattre et à maintenir et en y prévoyant la plantation d'au moins 1 arbre de 2<sup>e</sup> grandeur dans le respect du Code rural ;
- Supprimer le local poubelles et le déplacer au sous-sol ;
- Prévoir des noues en lieu et place du bassin d'infiltration d'eau en concertation avec le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ;
- Déplacer la citerne sous la coursive ;
- Prévoir des U inversés pour l'attache des vélos au sein du local prévu à cet effet ;
- Réduire l'épaisseur du complexe isolant des façades latérales ;
- Réduire l'emprise des coursives au strict accès aux logements (escaliers et paliers) et en supprimer la toiture ;
- Prévoir des dispositifs permettant de limiter les vues vers la propriété du n°50 pour les baies du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>e</sup> étage (baies à une hauteur de 1,90m ou à une distance de 1,90m, placement de verre translucide,...) ;
- Revoir l'expression des menuiseries des façades latérales en s'inspirant du caractère industriel de la façade avant du bâtiment arrière ;
- Revoir les aménagements intérieurs des logements afin de bénéficier de vues vers le jardin collectif ;

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

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



## Point 3.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-51** : modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau (profession libérale) à logement et les aménagements intérieurs et démolir le conduit de cheminée en façade arrière / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van kantoor (vrij beroep) naar woning en van de binnen ruimtelijke inrichtingen en het slopen van het schoorsteen aan de achtergevel

**Rue de Savoie 14**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Marie Brooke

N° dossier : PU2024-51 / 13/XFD/1935688

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de l'art. 207 §1.a14 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves et bureaux au sous-sol, bureaux au rez-de-chaussée et habitation unifamiliale aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2005-259) portant sur la rénovation d'une maison unifamiliale avec bureau au rez-de-chaussée (profession libérale), l'aménagement d'un escalier entre le sous-sol et le rez et d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière, que ce permis a été notifié en date du 04/08/2006 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau (profession libérale) à logement et les aménagements intérieurs et démolir le conduit de cheminée en façade arrière et plus précisément :

- Prolonger le logement unifamilial au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
- Aménager un bureau et un salon TV au sous-sol ;
- Démolir le conduit de cheminée en façade arrière ;
- Placer un dispositif type palissade en guise de pare-vues ;

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 le séjour du logement unifamilial des étages se situe en situation existante de droit au 3<sup>e</sup> étage, que le projet prévoit de le déplacer au rez-de-chaussée en changeant la destination des bureaux, que cette modification est bienvenue dès lors que cet étage se prête mieux à l'aménagement du séjour (hauteur sous plafond généreuse, accès au jardin, superficie importante) ;

Considérant que le plan du 3<sup>e</sup> étage n'a pas été fourni, qu'il n'est donc pas possible de visualiser à quoi ce dernier sera dédié suite au déplacement du séjour ;





Considérant qu'il est prévu d'aménager un bureau et un coin TV au sous-sol, que ces 2 pièces de vie présentent une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme

Considérant que le salon TV dispose d'un dégagement restreint de par la couverture de la cour anglaise sur la majeure partie de sa superficie, que l'aménagement d'une pièce de vie nécessiterait un désenclavement de cette dernière afin de compenser la dérogation à l'éclairage naturel ;

Considérant que la pièce avant au rez-de-jardin, de par sa configuration semi-enterrée donnant à rue et sa déficience en éclairage naturel, se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie (vues et aération possibles uniquement au niveau du trottoir, nuisances de la rue, vis-à-vis, intimité, nécessité d'occultation réduisant encore son éclairage, ...), que l'aménagement d'un local vélos pour la maison unifamiliale serait plus opportun ;

Considérant que l'emprise de la terrasse au rez-de-chaussée a été prolongée de +/- 70 cm depuis la façade arrière, que cette modification reste limitée et n'induit pas de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le permis PU2005-259 prévoyait l'aménagement d'un balcon d'une profondeur de 90cm au 1<sup>er</sup> étage arrière, que le mur mitoyen vers la propriété de gauche contre lequel il s'implantait ne disposait toutefois pas de la hauteur requise pour limiter les vues problématiques entre les propriétés ;

Considérant que la présente demande prévoit le placement d'un claustra d'une hauteur de 1,90m sur une profondeur de 1,80m, qu'il ne s'agit pas d'un dispositif pérenne et qu'il y aurait lieu de prévoir une rehausse maçonnée dans les règles de l'art ;

Considérant également que la profondeur de la rehausse proposée n'est pas justifiée et qu'il y aurait de la limiter à celle du balcon ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, que celle-ci devra satisfaire à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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

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

- **Ne pas aménager de pièce de vie dans la pièce avant du sous-sol ;**
- **Ne pas aménager de pièce de vie dans la pièce arrière du sous-sol ou proposer un désenclavement plus important de la cour anglaise en supprimant une partie de la terrasse du rez-de-chaussée ;**
- **Remplacer le claustra en bois au niveau du balcon du 1<sup>er</sup> étage par une rehausse en maçonnerie de 1,90m limitée à la profondeur du balcon ;**
- **Fournir le plan du 3<sup>e</sup> étage ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

**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 **PU2022-299** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et construire un escalier extérieur / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, de gevel en het bouwen van een buitentrap

**Rue du Croissant 12A**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Khalid KHAMKHAM

N° dossier : PU2022-299 / 13/AFD/1863915

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

**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. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

**DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme – Titre II**

- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- art.10 (superficie nette éclairante)

**Règlement communal sur les bâtisses**

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

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

Considérant 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 trois logements (cuisine/caves/buanderie au sous-sol, 1 logement au rez-de-chaussée, 1 logement au 1er étage, 1 logement du 2e étage aux combles) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-231) portant sur la prolongation du logement du rez-de-chaussée au sous-sol, sur la modification du volume, des aménagements intérieurs et de la façade et sur la réalisation de travaux structurels, que ce permis a été refusé et notifié en date du 24/10/2022 ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec réalisation de travaux structurels, modifier des aménagements intérieurs et la façade, créer un escalier extérieur et plus précisément :

- Privatiser la partie arrière du sous-sol au profit du logement du rez-de-chaussée ;
- Aménager un escalier hélicoïdal menant du sous-sol au rez-de-chaussée surélevé ;
- Ouvrir 2 baies intérieures ;
- Placer un escalier extérieur reliant le jardin et la terrasse couverte du rez-de-chaussée surélevé ;
- Prolonger le mur mitoyen gauche et construire une annexe en fond de parcelle ;
- Remplacer les châssis en PVC de la façade par des châssis en aluminium blanc ;



Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 07/11/2023 et libellé comme suit :

*Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 1 réaction a été introduite portant sur le fait que les plans ne précisent pas la manière dont les gaz brûlés de la chaudière sont évacués ;*

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

*Considérant que le bien a fait l'objet de 2 demandes de permis d'urbanisme pour la modification des châssis de la façade avant :*

- *la demande de permis d'urbanisme PU2016-257 (remplacer les châssis en façade avant uniquement au 2e étage, de châssis en PVC blanc vers des châssis en aluminium de teinte blanche, avec modification des divisions pour le châssis de la travée principale) délivrée le 13/7/17 ;*
- *la demande de permis d'urbanisme PU2018-104 (changer les châssis du 1er étage et des paliers intermédiaires en façade avant par des châssis en aluminium blancs, avec modification des divisions pour le châssis de la travée principale) délivrée le 25/10/2018 à condition de prévoir une partie pleine dans le bas de la porte-fenêtre et un double cadre dans les impostes et prévoir des grilles de ventilation non visibles depuis l'espace public ;*

*Considérant la vérification de conformité partielle du PU2018-104 datée du 20/03/2023 et mentionnant que les châssis de la travée latérale ne sont pas cintrés comme le prévoient les plans cachetés du permis d'urbanisme ;*

*Considérant que la présente demande vise à remplacer le châssis du sous-sol, du rez-de-chaussée surélevé et du premier palier intermédiaire en façade avant par des châssis en aluminium blanc, que ces modifications contribuent à harmoniser l'ensemble de la façade ;*

*Considérant que le bien se situe en zone d'aléa d'inondation élevé selon la carte de Bruxelles Environnement, que par conséquent l'aménagement de locaux destinés au séjour prolongé des personnes ne peut être envisagé au sous-sol ;*

*Considérant que l'aménagement d'une chambre au sous-sol induit en outre une dérogation à l'article 10 (surface éclairante) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme relatif aux normes d'habitabilité des logements, que cette chambre donne directement sur une cour basse de faible profondeur et couverte par la terrasse en verre du rez-de-chaussée surélevé (elle-même recouverte d'un auvent), qu'elle ne bénéficie dès lors pas d'un éclairage naturel direct ni de vues dégagées ;*

*Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne prévoir en partie arrière du sous-sol que des locaux non habitables et accessoires au logement (buanderie, salle de bains, rangements...) ;*

*Considérant que la surface (13,15m<sup>2</sup>) de la chambre au rez-de-chaussée surélevé s'approche des 14m<sup>2</sup> requis et que la dérogation qu'elle présente à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme est acceptable ;*

*Considérant que les dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que présentent la chambre et le séjour au rez-de-chaussée sont inhérentes à la configuration d'origine des baies en façade avant et arrière, que les pièces ont des dimensions généreuses et que les menuiseries intérieures (portes vitrées) conservent le caractère traversant du logement, que dès lors ces dérogations sont acceptables ;*

*Considérant que la présence d'un faux plafond, visible sur le reportage photo intérieur fourni par le demandeur, ne permet pas de statuer sur la présence ou non de moulures au plafond du rez-de-chaussée ;*

*Considérant que la cave commune prévue au sous-sol avant est exigüe et difficile d'accès, qu'au vu de la superficie généreuse et de la proximité avec l'escalier dont dispose la cave 1 il y aurait lieu d'y déplacer le local commun pouvant accueillir vélos et poussettes ;*

*Considérant que l'escalier extérieur reliant le jardin et la terrasse couverte du rez-de-chaussée surélevé induit une dérogation à l'article 4 (profondeur dépassant le profil mitoyen le plus profond) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il engendre des vues préjudiciables sur la propriété mitoyenne de gauche ;*

*Considérant qu'il est prévu d'évacuer les gaz de combustion de la chaudière par une sortie en façade arrière à hauteur du haut du rez-de-chaussée surélevé, que cette situation déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses et est porteuse de nuisances pour les autres occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;*



*Considérant que la construction d'une annexe en fond de parcelle induit à nouveau une dérogation à l'article 4 (profondeur dépassant les  $\frac{3}{4}$  du terrain et le mitoyen le plus profond) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et réduit la surface perméable et végétale du terrain ;*

*Considérant qu'il est prévu de prolonger le mur mitoyen de gauche jusqu'au fond de la parcelle, qu'un plan de bornage fixant définitivement la limite parcellaire entre le n°12 et le n°12A n'a pas été fourni ;*

*Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et que les interventions proposées ne vont pas dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du logement existant ;*

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 20/02/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et construire un escalier extérieur et plus précisément :

- aménager un escalier hélicoïdal menant du sous-sol au rez-de-chaussée surélevé ;
- remplacer les châssis en PVC du rez-de-chaussée et du premier palier et le châssis en bois du soupirail par des châssis en aluminium blanc ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024, 1 réaction a été introduite, que cette réaction :

- demande de s'assurer que les gaz brûlés du logement du rez-de-chaussée ne puisse atteindre le logement supérieur, en particulier au 3<sup>e</sup> étage (au niveau de la terrasse) et aux combles (à travers la fenêtre de toit) ;
- renseigne que le conduit d'évacuation vertical sortant en façade arrière au premier étage n'est pas utilisé mais qu'à l'instar de la situation projetée au rez-de-chaussée surélevé, les gaz de chaudière du premier étage sont évacués à l'horizontale ;
- fait mention d'une poutre métallique placée au haut du sous-sol, dans le faux plafond à l'endroit des trois caves centrales, et attire l'attention sur l'installation de la porte de la cuisine du sous-sol qui nécessiterait une autre poutre métallique, sachant que le mur porteur a déjà été percé au même niveau ;

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

Considérant que la présente demande revient à la situation de droit pour la pièce avant et centrale du sous-sol, que ce retour, s'il entraîne des travaux structurels, ne peut mettre en péril la stabilité du bâtiment ;

Considérant qu'en pièce arrière du sous-sol le WC est remplacé par une salle de bain et qu'un escalier hélicoïdal est placé entre la salle de bain et la porte d'entrée de la buanderie ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de ne prévoir que des locaux non habitables au sous-sol ;

Considérant que pour passer de la buanderie aux caves, il est nécessaire de passer sous l'escalier qui dans son développement à cet endroit ne laisse qu'une hauteur libre de 2m10 ;

Considérant que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de supprimer l'accès vers les caves depuis le logement ;

Considérant que la construction d'un escalier extérieur conforme au Règlement régional d'urbanisme et ne créant pas de vues préjudiciables sur la parcelle voisine ne soulève pas d'objection ;

Considérant, pour les mêmes motifs que ceux de l'avis conforme de la commission de concertation du 07/11/2023, que l'aménagement du rez-de-chaussée surélevé et les dérogations aux articles 3 (normes minimales de superficie, pour la chambre) et 10 (éclairage naturel, pour la chambre et le salon) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant, aussi pour les mêmes motifs que ceux de l'avis conforme de la commission de concertation du 07/11/2023, que le remplacement des châssis au sous-sol, au rez-de-chaussée surélevé et au premier palier intermédiaire en façade avant par des châssis en aluminium blanc ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'évacuation projetée des gaz de combustion de la chaudière en façade arrière déroge à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, et peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant par ailleurs que l'aménagement d'un conduit de chaudière à partir du premier étage et débouchant sur la terrasse du 3<sup>e</sup> étage a fait l'objet d'une plainte pendant l'enquête publique tenue dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme PU2019-231 ;



Considérant que le reportage photo fourni laisse apparaître la présence de décors intérieurs de qualité (menuiseries intérieurs,...), qu'il y a lieu de s'assurer de leur préservation et de les maintenir apparents ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une solution d'évacuation des gaz de chaudière conforme à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, communes aux logements du rez-de-chaussée et du premier étage et évitant toute nuisance pour le logement supérieur et le voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer l'annexe en fond de parcelle, absente des autres plans, de la coupe AA de la situation projetée (plan n°5/5 du 16/02/2024) ;

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

- **supprimer l'accès vers les caves depuis le logement ;**
- **proposer une solution d'évacuation des gaz de chaudière conforme à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, communes aux logements du rez-de-chaussée et du premier étage et évitant toute nuisance pour le logement supérieur et le voisinage ;**
- **supprimer l'annexe en fond de parcelle de la coupe AA de la situation projetée (plan n°5/5 du 16/02/2024) ;**
- **ne pas aménager de local habitable au sous-sol ;**
- **préserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs ;**

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

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



Point 5.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-69** : modifier la façade / het wijzigen van de gevel  
**Place Maurice Van Meenen 26**

**Demandeur / Aanvrager** : THEIA Real Estate - S.A.  
 N° dossier : PU2024-69 / 13/AFD/1938514

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection de l'immeuble à appartements Beaux-Arts au n°22 de la place Maurice Van Meenen ;

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

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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

### **DEROGATIONS :**

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

art. 15 (Généralités)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble à appartements ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction référencé PV 13-7/24 et dressé le 13/02/2024 pour :

- La modification de l'aspect extérieur du bien, tel que visible depuis l'espace public, par le remplacement en cours des châssis d'origine par de nouvelles menuiseries ne respectant pas les divisions, les proportions de celles-ci et les détails esthétiques de la situation originelle ;
- Concomitamment, le non-respect des prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;
- L'aménagement d'une terrasse en toiture plate du volume annexe, au 5e étage (combles), en contravention aux plans, conditions et impositions du permis d'urbanisme PU2007-266 ;

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

- Remplacer les châssis à l'identique à l'exception des divisions des châssis aux étages au niveau des impostes et de la finition des châssis ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024 ;



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

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 28/06/2024 ;

Considérant l'historique du bien :

- PU 1913 : construction de l'immeuble
- PU 1922 : transformer, en porte, une fenêtre du rez-de-chaussée de la propriété ;
- PU 1956 : transformer la façade au rez-de-chaussée de la propriété
- PU 2007-266 : transformer les combles en logement

Considérant que les châssis projetés dérogent à l'article 15 (généralités) et 19 (fenêtres et portes fenêtres) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que ces derniers ne respectent pas strictement leurs caractéristiques d'origine ;

Considérant que de manière générale les châssis projetés tendent à s'inspirer du style des châssis originaux (doubles cadres, matériaux bois et teinte blanche) ;

Considérant que la finesse des menuiseries d'origine n'est pas respectée en ce que la traverse présente une moulure simplifiée, que cette modification ne dénature cependant pas l'expression de la façade ;

Considérant qu'au niveau des impostes, le nombre des croisillons a été réduit et que leur profil mouluré a été supprimé, que cette simplification tend à appauvrir l'expression des menuiseries ;

Considérant que la diminution des divisions des petits bois amoindrit voire supprime le caractère vertical des impostes ;

Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites émis en date du 28 juin 2024 souligne également le caractère regrettable des modifications apportées aux croisillons des impostes et suggère le retour à leurs divisions d'origine ;

Considérant que la demande ne tient pas compte de la dernière infraction reprise dans le PV 13-7/24 dressé le 13/02/2024 relatif à l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du volume annexe au 5e étage (combles), que ce point contrevient aux plans, conditions et impositions du permis d'urbanisme PU2007-266 et qu'il y aura lieu de le régulariser par ailleurs ;

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 :**

- Respecter au niveau des impostes le nombre de petits bois d'origine et les prévoir moulurés ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

**Les dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**





## Point 6.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-92** : modifier la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, modifier la façade, rehausser le mur mitoyen et aménager une terrasse / het wijzigen van het inrichting de woning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume, het wijzigen van de gevel, de tussenmuur verhogen en het aanleggen van een terras

**Rue Fernand Bernier 14**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur John Karren  
N° dossier : PU2024-92 / 13/XFD/1944561

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024, 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 : 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II**

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble composé de :

- 1 logement duplex au sous-sol et rez-de-chaussée ;
- 1 logement au 1<sup>er</sup> étage ;
- 1 logement au 2<sup>ème</sup> étage ;
- 1 logement aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition du logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, modifier la façade, rehausser le mur mitoyen et aménager une terrasse et plus précisément :

- Prolonger le logement des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages dans les combles ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière ;
- Modifier la lucarne sur le versant avant ;





- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe arrière au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 26/06/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la prolongation du logement supérieur dans les combles permet d'y aménager une 3<sup>e</sup> chambre et d'offrir une mixité dans les typologies des logements proposés sur la parcelle, que cette modification va dans le sens de la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le séjour du logement prend place dans les 2 pièces avant au 3<sup>e</sup> étage, qu'une chambre est aménagée dans la pièce arrière, que la suppression du caractère traversant du séjour induit une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois qu'une porte vitrée est placée entre le séjour et la chambre, que ce dispositif permet d'atténuer la dérogation ;

Considérant que l'aménagement des combles nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier tournant est placé dans la pièce arrière du 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que les 2 chambres et l'espace bureau/chambre des 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne projetée en versant arrière présente une volumétrie conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet une augmentation de la surface de plancher, du dégagement visuel et de la superficie nette éclairante de la chambre attenante et dès lors de l'habitabilité du logement ;

Considérant également que la lucarne est destinée à donner accès au logement à une terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe, que son aménagement engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme par une rehausse mitoyenne importante à gauche ;

Considérant que la position de la terrasse en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est également susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles et qu'il y aurait lieu de réduire sa profondeur à 3,05m (décrochement de la façade) pour atténuer la rehausse et la dérogation ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse prévoit une zone de recul de 1,90m pour limiter les vues problématiques vers la propriété mitoyenne à droite, qu'un rangement est toutefois prévu en-deçà, qu'il y aurait lieu de le déplacer au-delà des 1,90m et de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait de la terrasse permettrait d'améliorer les qualités végétales et esthétiques et la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître que des plafonds moulurés et des éléments de décors (cheminées, menuiseries) sont encore présents au 3<sup>e</sup> étage, qu'il y a lieu de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que les menuiseries de la lucarne en versant avant ne correspondent pas à celle octroyée par le permis de 1954 (division en 3 parties au lieu de 4), que cette construction semble ancienne et présente une intégration harmonieuse avec le reste de la façade ;

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 :**

- Réduire la profondeur de la terrasse à 3,05m (décrochement de la façade), déplacer le rangement au-delà de la zone de recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite, matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de recul ;
- Conserver et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décor intérieur ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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



Point 7.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-90** : Régularisation de travaux après chantier : hauteur sous plafond d'une chambre en rez-de-jardin et peinture du soubassement /  
**Rue Saint-Bernard 144**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur David Jacobs  
 N° dossier : PU2024-90 / 13/AFD/1943699

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024, 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 : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 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 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**DEROGATIONS :**

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

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

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

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

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

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

Considérant que lors de la visite de contrôle du 24/01/2024, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions du permis référencé PU 2021-146 ;

Considérant que la demande vise à la régularisation de travaux après chantier : diminution de la hauteur sous plafond d'une chambre en rez-de-jardin et peinture du soubassement en pierre de la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024 ;

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 la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme que présente la chambre à coucher à l'arrière du rez-de-jardin, que celle-ci est toutefois faible (2,465m<2,50m) et est compensée par les



dimensions relativement généreuses de la pièce et la grande ouverture vers le jardin lui offrant un dégagement visuel important ;

Considérant également qu'il s'agit de la chambre d'amis constituant la quatrième chambre à coucher au sein de la maison unifamiliale ;

Considérant que la mise en peinture du soubassement en pierre naturelle (teinte gris anthracite) induit une dérogation à l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la mise en peinture porte atteinte à la valeur patrimoniale de la façade, que son soubassement imposant en pierre bleue définit clairement la composition de la façade en marquant la large baie du rez-de-jardin et le seuil d'entrée de la porte ;

Considérant en outre que le manque de cohérence de cette mise en peinture est accentué par la marche de la porte en pierre bleue, laissée intacte, que cette marche fait entièrement partie du soubassement de l'immeuble et, qu'en l'état, cela renforce la perte d'harmonie de la façade ;

Considérant de plus que cette mise en peinture comprend une partie de la façade enduite initialement peinte en blanc, qu'il y a lieu de respecter cette configuration d'origine ;

Considérant dès lors que l'ensemble du soubassement en pierre bleue doit être décapé et la partie supérieure peinte en blanc ;

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 :**

- **Décaper la peinture du soubassement en pierre bleue et repeindre la partie supérieure en blanc ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

**La dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour la chambre arrière du rez-de-jardin pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-83** : remplacer deux châssis en façade au 3e étage / het vervangen van twee raamkaders aan de gevel op het derde verdiep  
**Place Maurice Van Meenen 14**

Demandeur / Aanvrager : Madame Lisa Smolders  
 N° dossier : PU2024-83 / 13/XFD/1942968

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

**UITEENZETTING**

Gelegen : GBP : typische woongebieden  
 in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing  
 in een lint voor handelskernen  
 punt van wisselend-gemengd karakter  
 langs een structureerende ruimte

BBP: /

GemSV: Gemeentelijk bouwreglement  
 Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk »

Vrijwaringszone: /

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

- toepassing van art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken
- toepassing van art. 207 §1. al4 van het BWRO (goed in de inventaris)

**AFWIJKINGEN:**

**Gemeentelijke stedenbouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk »**

- art. 19 (Ramen en deuren)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en 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 ook gelegen is binnen de perimeter van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuismwijk»;

Overwegende dat het goed ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932) en op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende dat de aanvraag het vervangen van twee raamkaders aan de gevel op het derde verdiep betreft;

Overwegende dat de aanvraag vrijgesteld is van het advies van de brandweerdienst op grond van artikel 2 van het besluit van de Regering van 18/10/2018;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 10/06/2024 tot 24/06/2024, geen enkele reactie werd ingediend;

Gezien dat de huidige raamkaders vervangen worden door nieuwe, thermisch en akoestisch efficiëntere exemplaren;

Overwegende dat de voorgestelde raamkaders afwijken van artikel 19 (ramen en deuren) van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuismwijk» in zover dat ze geen exacte kopie van de originelen zijn (de horizontale lat onder het bovenlicht wordt vervangen en onderbroken zodat het raam nu tot boven opent);

Overwegende echter dat het uiterlijk van de nieuwe raamkaders dat van de originelen sterk benadert en overeenkomt met de gerenoveerde raamprofielen op de tweede verdieping, dat de nieuwe ramen dus goed passen bij de rest van de gevel, wat de afwijking van artikel 19 (ramen en deuren) van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuismwijk» aanvaardbaar maakt;



**Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.**

**De afwijking van artikel 19 van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuiswijk» is toegestaan voor de bovenvermelde motieven.**