



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 03 décembre 2024**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 03 december 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 :** Mme Marquezy

**Patrimoine / Erfgoed :** /

**BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL :** M. Moeneclaeys

**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>PU2024-169</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue Saint-Bernard 183</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : LA DREL (Monsieur Dori)</p>
Point 3. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-162</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue de Hollande 59</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Didier Legrand</p>
Point 4. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-82</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue Gustave Defnet 22</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : COLINET (Monsieur de Laminne de Bex)</p>
Point 5. 10:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-187</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume de la maison unifamiliale (permis modificatif PU2023-40) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume van de eengezinswoning (wijzigende vergunning SV2023-40) : Rue de Bordeaux 44</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Charles Greindl</p>
Point 6. 11:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-137</b> : modifier le volume de la toiture et les aménagements intérieurs du 4e étage / het wijzigen van het dakvolume en van de binneninrichtingen van de vierde verdieping : Rue Jourdan 151</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Pierre Van de Voorde</p>
Point 7. 11:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-124</b> : changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de commerce de biens meubles à restaurant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et installer une hotte / het wijzigen van de bestelling van de commerciële begane grond van handel naar restaurant, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van de gevel en het plaatsen van een afzuigkap : Rue de Parme 3A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : PARME FOOD (Monsieur Youness Bouali)</p>



<p>Point 8. 13:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-241</b> : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et étendre le logement du bel-étage à la partie arrière du sous-sol / het wijzigen van het volume en van de binneninrichtingen met structurele werken en het uitbreiden van de woning van de bel-étage tot het achterdeel van de kelder : Rue Maurice Wilmotte 6</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Gonzague et Zoé Buckens-Van Den Boogaerde 18/06/2024</p>
<p>Point 9. 13:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2023-244</b> : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial vers un équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire) et la façade, réaliser des travaux structurels et placer des enseignes parallèles éclairées sur les façades / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond tot een openbare voorziening (tandartspraktijk) en de gevel, uitvoeren structurele werken en het plaatsen van uithangborden evenwijdig verlichten in de gevel : Avenue de la Porte de Hal 25</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : MARCLOS - S.R.L.</p>
<p>Point 10. 14:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-184</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Place Loix 15</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Esther Remy</p>
<p>Point 11. 14:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-130</b> : créer 2 logements en duplex aux niveaux supérieurs et inférieurs avec travaux structurels et démolition des wc aux entresols et isoler la façade arrière / 2 duplexwoningen maken op de boven- en benedenverdieping, met ruwbouw en afbraak van de zoldertoiletten en isolatie van de achtergevel : Rue de Moscou 44</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Ariane Kröffges</p>
<p>Point 12. 14:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-178</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels (permis modificatif PU2022-244) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke met structurele werken (wijzigende vergunning SV 2022-244) : Rue Henri Wafelaerts 50</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Inès Degryse</p>
<p>Point 13. 15:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-136</b> : modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau à hébergement touristique, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van kantoor naar toeristisch verblijf, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue de Hollande 48A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : VVHIMMO (Monsieur Monsieur Nicky Vileyn)</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 **PU2024-169** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van terrassen

**Rue Saint-Bernard 183**

**Demandeur / Aanvrager** : LA DREL (Monsieur Dori)

N° dossier : PU2024-169 / 13/AFD/1954489

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 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

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

Zone de protection : /

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

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

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

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

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 - lucarnes) a

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

### **DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.6 (toiture - lucarnes)

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art.15 (Généralités)

art.19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 21 (Soupiraux)

art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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



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

- Diviser la maison unifamiliale en 3 appartements répartis comme suit :
  - o 1 logement de 2 chambres au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
  - o 1 appartement de 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
  - o 1 duplex de 3 chambres aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
- Créer un escalier et sa trémie entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Démolir toutes les cheminées ;
- Aménager une entrée et un escalier dans l'ancienne citerne de récupération des eaux de pluie dans la cour ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Supprimer la porte de service et son escalier permettant d'accéder au sous-sol depuis le hall ;
- Créer une extension arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
- Rehausser la façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage ;
- Aménager un chien assis en versant avant ;
- placer 2 fenêtres de toiture en versant avant ;
- Aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024, 1 réaction a été introduite portant sur :

- Le système de chauffage de l'immeuble (chaudière au gaz, pompe à chaleur) n'étant pas précisé dans les plans ;
- L'absence de précision quant au module technique placé au 3<sup>e</sup> étage (pompe à chaleur ou air conditionné ?) et la crainte des potentielles nuisances sonores ;
- La généralisation des terrasses au 3<sup>e</sup> étage dans l'îlot et les nuisances sonores et visuelles que ces dernières induisent ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/10/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la division permet de créer un logement d'une chambre, un logement de deux chambres et un logement de trois chambres, et rencontre ainsi sur le principe 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, mais que les aménagements projetés soulèvent de nombreuses remarques ;

Considérant en effet que la chambre en sous-sol avant, 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...) ;

Considérant que la 2<sup>e</sup> chambre au sous-sol arrière présente un dégagement visuel très restreint portant atteinte à son habitabilité, qu'il y aurait lieu d'en proposer une amélioration ;

Considérant que la privatisation totale du sous-sol au profit du logement inférieur ne permet pas d'aménager des locaux de rangement privatif par logement ni un local commun permettant d'entreposer les vélos et poussettes de manière confortable, que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le séjour au rez-de-chaussée déroge, comme la chambre 1, à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que pour le séjour la dérogation est compensée par une superficie et une hauteur sous plafond généreuses ;

Considérant que le premier étage présente toujours des plafonds moulurés d'origine, que les aménagements projetés dans la pièce avant portent atteinte à leur préservation et que les aménagements projetés peuvent aisément être revus pour les préserver ;

Considérant la présence d'annexes mitoyennes de grande hauteur en façade arrière de part et d'autre de la parcelle rendant la construction d'annexes envisageable ;

Considérant que l'annexe projetée en façade arrière est conforme à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet l'aménagement d'une 3<sup>e</sup> pièce de grande ampleur aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;

Considérant que sa hauteur excède celle du profil mitoyen le plus haut et déroge de la sorte à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois très faible et n'impacte pas ladite propriété ;

Considérant également que la construction de l'annexe induit une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le salon au 1<sup>er</sup> étage et que la chambre principale du 1<sup>er</sup> étage et la chambre 2 du 2<sup>e</sup> étage présentent la même dérogation, que celle-ci n'est pas acceptable dès lors qu'il s'agit d'une construction neuve ;



Considérant que l'annexe construite est surplombée d'une terrasse, que celle-ci induit une dérogation importante à l'article 4 du titre I du Règlement régional et que sa position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot et l'absence de zones de retrait par rapport aux limites mitoyennes est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles problématiques ;

Considérant que la réduction de son emprise en prévoyant un retrait de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes et de 2m par rapport à la façade arrière de l'annexe permettrait de limiter son impact tout en offrant un espace extérieur de qualité au logement supérieur ;

Construction qu'une lucarne est projetée en versant arrière afin de donner accès à la terrasse, que sa volumétrie déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle excède les 2/3 de la façade, que la dérogation est toutefois faible et justifiée par l'alignement de son emprise par rapport à la cage d'escalier ;

Considérant qu'aucune compensation en termes de biodiversité et de gestion des eaux pluviales n'est proposée en contrepartie de la densification importante de la parcelle ;

Considérant que la citerne est indiquée comme supprimée, qu'il y aurait lieu d'en prévoir une nouvelle en conformité au titre I du Règlement régional d'urbanisme et de l'utiliser à des fins sanitaires, que la mise en œuvre d'une toiture végétalisée extensive sur les zones de retrait de la terrasse serait également bienvenue ;

Considérant que la lucarne et les fenêtres de toiture projetées en façade avant dérogent à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que la largeur de la lucarne excède celle cumulée des baies des étages inférieurs et que les fenêtres de toitures n'y sont pas axées ;

Considérant que le déplacement de la lucarne en l'axant sur la travée de gauche de la façade et en réduisant sa largeur afin de se conformer à l'article précité permettrait une intégration plus harmonieuse ;

Considérant que les fenêtres de toiture peuvent également être déplacées afin de s'y conformer sans porter atteinte aux aménagements intérieurs ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en bois de teinte noire graphite, que cette modification, bien que dérogeant aux articles 15, 19 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », présente une intégration satisfaisante ;

Considérant toutefois le dessin relativement sommaire des menuiseries ne permettant pas de se prononcer sur le strict respect des caractéristiques d'origine (double cadre des impostes, parties pleines de la porte-fenêtre, ..) qu'il y a lieu de s'en assurer ;

Considérant en conclusion de ce qui précède qu'il y aurait lieu soit de ne prévoir que 2 logements au sein de l'immeuble, soit de revoir les aménagements des étages inférieurs en prévoyant 1 local commun et 1 cave privative par logement au sous-sol et en améliorant le dégagement visuel de la chambre du sous-sol arrière tout en maintenant une majorité de logements de plusieurs chambres au sein de l'immeuble ;

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

Considérant le volume d'air-conditionné représenté sur la terrasse au 3<sup>e</sup> étage, que ce dispositif déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il n'est pas intégré dans le volume de la toiture et qu'il est susceptible d'induire des nuisances sonores au sein de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que son déplacement entre les deux baies de la façade arrière et au sein d'un caisson acoustique permettrait de limiter son impact ;

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



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

- soit ne prévoir que 2 logements au sein de l'immeuble, soit revoir les aménagements des étages inférieurs afin de respecter le titre II du Règlement régional d'urbanisme (prévision d'une cave par logement et d'un local commun au sous-sol), en améliorant le dégagement visuel de la chambre du sous-sol arrière et en maintenant une majorité de logements de plusieurs chambres ;
- prévoir le placement d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et l'utiliser à des fins sanitaires ;
- déplacer la lucarne en versant avant en l'axant sur la travée de gauche de la façade et réduire sa largeur afin de se conformer à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;
- se conformer à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour les fenêtres de toiture ;
- respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (double cadre des impostes, parties pleines de la porte-fenêtre, ..) ;
- prévoir un retrait de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes et de 2m par rapport à la façade arrière de l'annexe pour la terrasse aménagée sur cette dernière et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;
- prévoir une toiture végétalisée extensive sur les zones de retrait de la terrasse ;
- se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie de la nouvelle annexe ;
- revoir les aménagements intérieurs du 1<sup>er</sup> étage afin de ne pas porter atteinte aux plafonds moulurés ;
- se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- déplacer le dispositif d'air-conditionné entre les deux baies de la façade arrière au sein d'un caisson acoustique ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 15, 19, 21 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-162** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanlagen van terrassen

**Rue de Hollande 59**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Didier Legrand

N° dossier : PU2024-162 / 13/AFD/1954103

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024, 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 d'une construction mitoyenne)

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

dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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.5 (hauteur de la façade avant)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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

art.8 (WC)

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

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

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

- Supprimer l'escalier actuel et combler les trémies ;
- Créer un escalier en colimaçon entre le sous-sol et le 4<sup>ème</sup> étage ;
- Créer un ascenseur entre le sous-sol et le 3<sup>ème</sup> étage ;
- Modifier les murs porteurs ;
- Créer un demi-niveau dans la salle à manger ;
- Démolir la toiture et construire un nouveau volume du 2<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup> étage en retrait par rapport à l'alignement de la rue ;
- Supprimer l'extension du 1<sup>er</sup> étage ;
- Créer une baie en double hauteur dans l'extension en retrait par rapport à l'alignement de la rue ;
- Aménager une terrasse en caillebotis au rez-de-chaussée ;



- Aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage en façade avant ;
- Aménager une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage à l'arrière ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 ;

Considérant que la parcelle sur laquelle s'implante le projet est très complexe, en ce qu'elle est située à proximité d'un angle d'îlot, que la largeur de façade à rue n'est que de 2.95m et que la parcelle s'élargit ensuite en intérieur d'îlot, créant une situation d'enclavement particulièrement importante ;

Considérant que la bâtisse existante s'implante entre des profils mitoyens de très grande hauteur rendant sa rehausse envisageable, que la rehausse permet également la création de pièces de vie disposant d'un éclairage naturel plus généreux ;

Considérant que la rehausse du bâtiment de 2 étages surplombés d'un édicule d'accès à une terrasse s'implante à plus de trois-quarts de la profondeur de la parcelle et à une profondeur de plus de 3m du profil mitoyen le moins profond, et déroge de ce fait aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations sont très importantes, qu'une rehausse de plus de 2 niveaux enclave démesurément l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'immeuble déroge également à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles problématiques ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de la supprimer, ainsi que le volume y donnant accès ;

Considérant que la baie créée dans la cuisine en façade arrière au 2<sup>e</sup> étage, bien que située à une hauteur de 1,90m, nécessite la fourniture d'un acte notarié de servitude de jour avec la propriété mitoyenne arrière ;

Considérant que le salon au 3<sup>e</sup> étage ne dispose que d'une baie située à très faible distance du profil mitoyen de gauche, que cet aménagement est peu heureux et pose des problèmes de vues vers ladite propriété ;

Considérant que la réduction en profondeur du volume du 3<sup>e</sup> étage en se conformant au Règlement régional d'urbanisme permettrait la création de baies vitrées en façade arrière et éventuellement le placement de lanterneaux permettant d'éclairer la cuisine à l'étage inférieur ;

Considérant que les circulations verticales sont revues dans leur ensemble, qu'un escalier colimaçon et un ascenseur sont prévus, que ces modifications ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant accessoirement que l'emplacement de l'ascenseur contre le mur mitoyen est susceptible de générer des nuisances sonores et des vibrations ;

Considérant que l'extension entraîne une rehausse de façade, que cette nouvelle façade est plus haute que celles des immeubles mitoyens et déroge donc à l'article 5 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que sa position en retrait la rend peu visible depuis la rue, que son aspect entièrement vitré lui confère une expression sobre et légère ne portant pas atteinte à l'architecture de la façade d'origine ;

Considérant que le projet tire parti du retrait de la façade pour y aménager une terrasse au 2<sup>e</sup> étage, que celle-ci s'implante en retrait du mur d'acrotère de la façade d'origine et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur ensoleillé attenant au séjour ;

Considérant que la terrasse en caillebotis au rez-de-chaussée est acceptable afin d'offrir à la chambre un petit espace extérieur de plain-pied ;

Considérant qu'aucun des 3 W.C. ne répond aux normes d'habitabilité des logements telles que définies au Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucun d'entre eux ne présente la largeur minimale de 80cm, et qu'ils dérogent donc tous à l'article 8 du règlement précité ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la géométrie de la parcelle et son enclavement rendent complexe une rehausse d'une telle ampleur sans enclaver davantage le bâti mitoyen ni y induire de vues préjudiciables, qu'il y a lieu d'y apporter des modifications afin de répondre au bon aménagement des lieux ;



Considérant qu'un projet proposant la suppression de la terrasse supérieure et de l'édicule y donnant accès, un 3<sup>e</sup> étage réduit en profondeur afin de se conformer au Règlement régional d'urbanisme et solutionnant les vues préjudiciables vers les propriétés mitoyennes (recul des châssis de la façade latérale à une distance de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne) serait envisageable ;

Considérant la situation de la parcelle proche d'une zone d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'il serait bienvenu d'envisager le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales ;

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

- **Supprimer la terrasse du dernier étage et l'édicule y donnant accès ;**
- **réduire en profondeur le volume du 3<sup>e</sup> étage en se conformant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **fournir un projet d'acte notarié pour la baie réalisée en façade arrière au 2<sup>e</sup> étage ;**
- **se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les WC ;**
- **prendre toutes les mesures pour l'isolation acoustique et les vibrations de l'ascenseur ;**
- **prévoir les nouvelles baies créées dans la façade latérale à une distance de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne ;**

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

**Les dérogations aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 4.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-82** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras

**Rue Gustave Defnet 22**

**Demandeur / Aanvrager** : COLINET (Monsieur de Laminne de Bex)

N° dossier : PU2024-82 / 13/AFD/1942825

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

**DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

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

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

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, un logement par étage du rez-de-chaussée au 3<sup>e</sup> étage, mansardes et grenier au 4<sup>e</sup> étage et combles ;

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

- Aménager un logement en duplex de 2 chambres au 4<sup>e</sup> étage et combles ;
- Démolir les cheminées à différents étages ;
- Modifier des baies intérieures dans des murs porteurs aux étages ;
- Fermer les balcons arrière pour intégrer leur espace à l'intérieur des logements ;
- Placer des volets au rez-de-chaussée ;



- Modifier les châssis en façade avant ;
- Aménager une terrasse pour le logement supérieur ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/10/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise la reconfiguration intérieure des 4 logements existants afin de revoir leur typologie et d'y aménager 2 chambres en façade avant ;

Considérant cependant que les logements projetés présentent de nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité pour leur éclairage naturel et leurs superficies habitables insuffisantes ;

Considérant, en effet, que les cuisines (7,5m<sup>2</sup>), les séjours (16m<sup>2</sup>) et les chambres principales (13,5m<sup>2</sup>) et secondaires (8,5m<sup>2</sup>) présentent des superficies insuffisantes, dérogeant à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme, que la création d'un passage vers les chambres secondaires a induit des cloisonnements peu respectueux de la configuration spatiale d'origine ;

Considérant également que les séjours et les chambres principales de ces logements dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leur insuffisance en lumière naturelle et que cela découle principalement des aménagements proposés en ce que l'intégration du balcon crée un espace tampon éloignant le séjour de la façade arrière et que le caractère traversant des pièces principales est supprimé ;

Considérant que l'intégration du balcon à l'espace intérieur des logements n'offre qu'un espace de circulation menant au WC, que ce dernier pourrait être déplacé au sein des salles de douche, tel que proposé au rez-de-chaussée, et que le balcon pourrait offrir un espace extérieur de qualité aux logements existants et restituer un éclairage naturel plus important aux espaces de séjour ;

Considérant que le reportage photographique intérieur fourni fait état de la présence d'éléments de décors intérieurs de haute valeur patrimoniale tels que les corps de cheminée et moulures aux plafonds du rez-de-chaussée au 3<sup>e</sup> étage et qu'au vu de leur valeur esthétique non négligeable, il y a lieu de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant toutefois que ce reportage montre la suppression regrettable du corps de cheminée du séjour du logement au rez-de-chaussée ;

Considérant que la configuration des pièces à chaque étage se prête peu à l'aménagement de logements de 2 chambres sans nuire à l'habitabilité des pièces de vie ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'un 5<sup>e</sup> logement de 2 chambres en duplex aux 2 derniers niveaux de l'immeuble, que ce dernier présente les mêmes dérogations relatives à la superficie minimale des pièces habitables et à leur éclairage naturel ;

Considérant que le logement déroge également à l'article 8 du Règlement Régional d'urbanisme pour son WC s'ouvrant directement sur l'espace de séjour et que la chambre à coucher principale offre une hauteur sous plafond insuffisante dérogeant à l'article 4 dudit règlement ;

Considérant qu'aucune représentation graphique fournie n'a permis d'évaluer la hauteur sous plafond disponible dans l'unique salle de bain du logement et qu'au vu de la configuration de la toiture cette pièce pourrait être potentiellement présenter une hauteur dérogatoire ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de ne pas densifier l'immeuble davantage en y ajoutant un logement supplémentaire, que l'agrandissement du logement inférieur existant permettrait la création d'un logement de plusieurs chambres pouvant accueillir une famille avec des enfants de qualité ;

Considérant que le projet propose l'aménagement d'un atelier commun accessoire aux logements au sous-sol de l'immeuble, que la fonction d'atelier suppose un séjour prolongé des résidents à cet étage et qu'il s'agit dès lors d'un espace habitable ;

Considérant que l'atelier déroge aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son insuffisance en hauteur sous plafond et en éclairage naturel, que ces dérogations portent atteinte à sa bonne habitabilité ;

Considérant de plus que les aménagements de cette pièce représentent l'installation d'une cuisine et d'un espace sanitaire peuvent laisser supposer l'aménagement d'un logement supplémentaire au sein de l'immeuble ;



Considérant que l'aménagement de cet atelier se fait au détriment des espaces de rangement (privatif/communs) de qualité pour des logements présentant déjà des superficies minimales et que le local vélo aménagé au vestibule d'entrée empiète sur le logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la création d'une terrasse pour le logement supérieur se fait au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'au vu de ses dimensions réduites, des reculs prévus par rapport aux limites mitoyennes et au positionnement de la terrasse contre un mur mitoyen de grande hauteur, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis en façade avant, que les châssis mis en place respectent la plupart des caractéristiques d'origine (divisions, cintrage,...) hormis le matériau remplacé par du PVC, que ceux-ci offrent une intégration satisfaisante ;

Considérant que le reportage photographique laisse également apparaître le placement d'un volet pour la baie du rez-de-chaussée, que ce dernier est installé partiellement derrière la battée de la baie mais que certains de ces composants restent visibles occultant partiellement le châssis et son cintrage et qu'il convient de prévoir un volet totalement intégré au volume bâti de la façade et invisible depuis l'espace public ;

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

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

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



Point 5.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-187** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume de la maison unifamiliale (permis modificatif PU2023-40) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume van de eengezinswoning (wijzigende vergunning SV2023-40)

**Rue de Bordeaux 44**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Charles Greindl

N° dossier : PU2024-187 / 13/AFD/1957368

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024, 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 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 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)

### **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 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 du patrimoine architectural ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-40) visant à modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume, la façade et le relief du terrain, que ce permis a été notifié en date du 27/06/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume de la maison unifamiliale (permis modificatif PU2023-40) et plus précisément :

- Ouvrir des baies intérieures (murs porteurs) ;



- Réaliser un escalier et sa trémie ;
- Démolir et reconstruire la toiture (modifier le profil de la toiture) ;
- Construire une lucarne au versant arrière de la toiture ;
- Modifier le volume d'annexe au rez-de-chaussée ;
- Rehausser les murs mitoyens ;

Considérant l'absence de réactions pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 ;

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 ;

Considérant que le projet vise principalement la modification des volumes d'annexes au rez-de-chaussée afin de permettre un agencement alternatif des espaces de séjour de la maison unifamiliale et que leur aspect est également revu ;

Considérant que ces adaptations consistent en la rehausse du profil des toitures des annexes, que ces modifications engendrent des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme par les rehausses mitoyennes et par l'agrandissement des volumes ;

Considérant que les modifications sont justifiées par une volonté d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et de remplacer la verrière initialement prévue par des toitures en ossature bois permettant l'aménagement de toitures végétalisées extensives, que les rehausses sont relativement limitées ;

Considérant qu'il est aussi prévu de ne plus rehausser le profil de la toiture et de proposer 2 lucarnes superposées ;

Considérant que bien que ces nouvelles interventions volumétriques cherchent à conserver le niveau d'origine de la toiture, les nouvelles pièces de vie créées présentent des dérogations à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leur hauteur sous plafond insuffisante ;

Considérant en effet que les 2 nouvelles chambres sous combles initialement prévues sont remplacées par une salle de jeux, que sa hauteur sous plafond malgré l'ajout d'une lucarne reste très insuffisante et que la modification volumétrique, en dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, n'est dès lors pas justifiée ;

Considérant que la superposition de 2 lucarnes altère considérablement le gabarit originel de la maison offrant une volumétrie disproportionnée au regard de la propriété voisine n°46, beaucoup plus basse ;

Considérant que la dérogation pour la hauteur sous plafond insuffisante sous la lucarne inférieure dans la chambre arrière est acceptable en ce que la majorité de sa superficie et les 9m<sup>2</sup> requis par le titre II du Règlement régional d'urbanisme pour une chambre secondaire, est située sous une hauteur sous plafond conforme ;

Considérant que la chambre avant du 2<sup>e</sup> étage présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son éclairage naturel insuffisant, que la dérogation découle toutefois de la baie d'origine et est compensée par les qualités spatiales de la pièce ;

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

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

- **Supprimer la lucarne supérieure et ne pas aménager de local habitable sous combles ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**

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

**Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 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 **PU2024-137** : modifier le volume de la toiture et les aménagements intérieurs du 4<sup>e</sup> étage / het wijzigen van het dakvolume en van de binneninrichtingen van de vierde verdieping  
**Rue Jourdan 151**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Pierre Van de Voorde  
 N° dossier : PU2024-137 / 13/AFD/1950447

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024, 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 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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

**DEROGATIONS :**

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

art.6 (toiture - hauteur)

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bureau pour profession libérale au rez-de-chaussée du bâtiment avant, 1 appartement par étage du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment avant, 1 duplex aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages du bâtiment avant, 1 espace de stockage dans la cour couverte et le sous-sol du bâtiment arrière et un équipement d'intérêt collectif du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-273) visant à étendre le bureau au rez-de-chaussée du bâtiment avant, changer la destination du rez-de-chaussée central de parking à espace de stockage pour équipement d'intérêt collectif et du bâtiment arrière de dépôt à équipement d'intérêt collectif, modifier la façade avant avec la création de lucarnes, réaménager les logements des étages et fermer les balcons, que ce permis a été notifié en date du 30/05/2022 ;

Considérant qu'aucune visite de contrôle n'a été faite à ce jour ;



Considérant que la présente demande vise à modifier le volume de la toiture et les aménagements intérieurs du 4<sup>e</sup> étage et plus précisément :

- Rehausser la toiture avec un brisis en versant avant ;
- Modifier la lucarne en versant arrière ;
- Modifier les lucarnes en versant avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 ;

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 que les modifications projetées visent spécifiquement à améliorer l'habitabilité du logement supérieur du bâtiment avant ;

Considérant que les aménagements intérieurs projetés au 4<sup>e</sup> étage permettent de retrouver un espace de séjour traversant et de déplacer la chambre afin qu'elle dispose d'un accès direct à la salle de douche, que ces modifications ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la chambre déplacée en façade avant déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour sa superficie nette éclairante (2.6m<sup>2</sup>) inférieure à 20% de la superficie de plancher (2.8m<sup>2</sup>), mais que la dérogation est faible et que l'emplacement en hauteur du logement et l'orientation au sud-est viennent compenser ce manque de lumière ;

Considérant également que ce réaménagement permet à la pièce de vie d'avoir un accès direct à la terrasse sans devoir passer par la chambre, que la lucarne projetée permet d'ouvrir largement cette pièce de vie sur l'extérieur ;

Considérant qu'aucune fonction n'est précisée dans les combles, qu'il y a lieu de s'assurer de ne pas y prévoir de local habitable, cette pièce ne disposant pas d'une hauteur sous plafond suffisante ;

Considérant que la modification de la volumétrie de la toiture en versant avant occasionne une dérogation à l'article 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau brisis dépasse de plus de 3 mètres la hauteur de la bâtisse mitoyenne la plus basse sise rue Jourdan 153, mais que le brisis reste plus bas que le profil mitoyen le plus haut et que cette faible rehausse ne vient pas porter atteinte à la relative homogénéité du front bâti ;

Considérant que le choix des matériaux (ardoises ton naturel pour le toit mansard et tuiles ton rouge pour le restant de la toiture) correspond aux matériaux historiquement utilisés pour ce type de toiture ;

Considérant que les nouvelles corniches proposées pour les 2 lucarnes en versant avant contribuent à une amélioration notable de l'expression architecturale de la bâtisse ;

Considérant toutefois que le choix du PVC comme matérialité pour les menuiseries en façade avant est regrettable et viendra appauvrir l'expression architecturale de la façade ;

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

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

- **Prévoir des menuiseries en bois de ton blanc en façade avant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs conduits d'évacuation ;**
- **Ne pas aménager de local habitable dans les combles et n'y prévoir que des locaux accessoires au logement (rangement) ;**

**Les dérogations à l'article 6 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 **PU2024-124** : changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de commerce de biens meubles à restaurant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et installer une hotte / het wijzigen van de bestelling van de commerciële begane grond van handel naar restaurant, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het plaatsen van een afzuigkap  
**Rue de Parme 3A**

**Demandeur / Aanvrager** : PARME FOOD (Monsieur Youness Bouali)  
 N° dossier : PU2024-124 / 13/AFD/1948782

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024, 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.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme, titre VI :**

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

**Règlement communal sur les bâtisses :**

art. 46A (Enseignes et publicités)

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

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

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

Considérant que la présente demande vise à changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de commerce de biens meubles à restaurant, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade et installer une hotte et plus précisément :

- Changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de commerce de biens meubles à restaurant ;
- Modifier des murs porteurs intérieurs ;
- Supprimer les cheminées ;
- Supprimer le volume destiné aux pièces d'eau dans la cour ;
- Modifier la vitrine en façade avant ;
- Modifier les portes en façade avant ;
- Supprimer le revêtement carrelé sur l'ensemble de la façade du rez-de-chaussée au profit d'un enduit noir ;
- Installer une hotte et son conduit dans la cour ;
- Placer une enseigne liée au commerce perpendiculairement à la façade ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 ;



Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/10/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant la situation particulière du bien, à proximité d'un angle d'îlot et d'un carrefour important composé de rez-de-chaussée commerciaux et donnant à la fois sur la rue de Parme (numéros 3 et 3A) et sur la rue du Métal (numéro 53), que l'accès au commerce se fait exclusivement par la rue de Parme ;

Considérant que les étages de l'immeuble ne font pas partie de la demande, que le projet prévoit l'aménagement d'un restaurant proposant une dizaine de places assise dans la première pièce, une zone de cuisine/préparation des repas dans la pièce centrale et un stock dans la pièce arrière ;

Considérant que le restaurant dispose d'une entrée distincte de celle du logement directement depuis la rue permettant de distinguer clairement les deux flux de circulation ;

Considérant que les sanitaires ne sont pas représentés, que la note explicative précise qu'ils seront situés dans le stock, qu'il y aurait lieu de préciser leur emplacement dans les plans ;

Considérant que le changement d'utilisation en tant que tel ne soulève pas d'objection majeure (utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier) ;

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

Considérant la situation du bien en zone d'habitation et hors liseré de noyau commercial, qu'il est prévu de placer un conduit de hotte non domestique et que ce dernier se situe au-delà de la profondeur maximale autorisée par l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et est dès lors considéré comme situé en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors l'application de la prescription générale A.0.6. du PRAS qui prévoit que les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité, et la prescription particulière B.2.5 du PRAS applicable à cette zone stipulant que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots;

Considérant que la condition de la prescription particulière B.2.5 du PRAS n'est, en l'espèce, pas remplie ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de déplacer le conduit d'évacuation de la hotte afin qu'il ne soit plus situé dans l'intérieur de l'îlot ou de prévoir une hotte à recirculation sans évacuation extérieure ;

Considérant que la façade avant a fait l'objet de plusieurs interventions malheureuses, que la demande prévoit de revoir entièrement l'expression du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il est proposé de réaliser le revêtement en enduit noir, que cette modification permet de souligner le rez-de-chaussée mais que la teinte tranche démesurément avec celle des briques de la façade, qu'il y aurait lieu de proposer une teinte plus claire ;

Considérant qu'un soubassement est représenté mais que sa nature n'est pas précisée, qu'il y aurait lieu d'y retrouver de la pierre bleue ;

Considérant que les 2 portes et la vitrine sont remplacées par des menuiseries en PVC blanc, qu'il est prévu de supprimer l'allège de la vitrine et d'y ajouter une imposte vitrée ;

Considérant que l'expression générale proposée présente une intégration satisfaisante mais qu'il y aurait lieu d'aligner l'imposte de la vitrine à celle des portes, de maintenir un soubassement en pierre naturelle continu sur l'ensemble de la façade (pas de prolongation de la vitrine jusqu'au sol) et de prévoir l'ensemble en bois afin de revaloriser l'expression générale de la façade ;

Considérant que le châssis de la fenêtre donnant sur la rue du Métal est remplacé par un châssis en PVC, qu'il y aurait à nouveau lieu d'y retrouver du bois ;

Considérant que les photographies laissent apparaître un caisson de volet roulant particulièrement saillant pour cette baie, et qu'il convient de le supprimer ;

Considérant qu'un caisson à volet semble également prévu côté rue de Parme, qu'il y a lieu de prévoir un caisson invisible depuis l'espace public ;

Considérant que l'enseigne placée parallèlement à la façade côté rue de Parme déroge à l'article 36, §1, 2° du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur excède les deux-tiers de celle de la façade (3.76m>3.71m),



que l'enseigne placée parallèlement à la façade ainsi que l'enseigne placée perpendiculairement à la façade dérogent à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles sont situées à moins d'un mètre de la limite de mitoyenneté ;

Considérant qu'il y aurait lieu de se conformer aux réglementations en vigueur pour l'enseigne parallèle ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire rompt la composition de la façade et dépasse de plus le seuil des baies du 1<sup>er</sup> étage, que cette expression est peu heureuse et qu'il y a lieu de la supprimer ou de prévoir une enseigne conforme aux réglementations en vigueur ;

Considérant que la démolition des 2 cheminées ne soulève pas d'objection ;

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

- Renseigner l'emplacement des sanitaires du restaurant sur les plans ;
- Prévoir des menuiseries en bois au rez-de-chaussée de la rue de Parme et de la rue du Métal, aligner l'imposte de la vitrine à celle des portes et prévoir un soubassement en pierre bleue continu et de même hauteur (y compris sous la vitrine) sur toute la façade côté rue de Parme ;
- Décaper les éléments en pierre bleue peints en façade avant ;
- Adapter la largeur de l'enseigne placée parallèlement à la façade afin de respecter l'article 36, §1, 2° du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme et l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses ;
- Supprimer l'enseigne perpendiculaire ou prévoir une enseigne conforme aux réglementations en vigueur ;
- Déplacer le conduit d'évacuation de la hotte afin qu'il ne soit plus situé dans l'intérieur de l'îlot ou de prévoir une hotte à recirculation sans évacuation extérieure ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, isolation...) ;
- Supprimer les caissons à volet pour les 2 façades ;
- Proposer une teinte plus claire pour l'enduit du parement du rez-de-chaussée ;

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



Point 8.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-241** : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et étendre le logement du bel-étage à la partie arrière du sous-sol / het wijzigen van het volume en van de binneninrichtingen met structurele werken en het uitbreiden van de woning van de bel-etage tot het achterdeel van de kelder

**Rue Maurice Wilmotte 6**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur et Madame Gonzague et Zoé Buckens-Van Den Boogaerde  
N° dossier : PU2023-241 / 13/AFD/1925110

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024, 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

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

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement régional d'urbanisme – Titre I**

- art.4 (profondeur de la construction)

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

- art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 2ème étage, caves en sous-sol, mansardes et grenier sous les combles ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le relief du terrain, le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels, étendre le logement du bel-étage à la partie arrière du sous-sol et aménager deux terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 18/06/2024 libellé comme suit :



(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2024 au 03/06/2024, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/05/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant la situation très densément bâtie de la parcelle concernée par la demande et des parcelles voisines ;

Considérant que la situation légale du bien est lacunaire (les plans du permis de construire de 1902 ont disparu et seuls un plan des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, une élévation de la façade postérieure, une coupe sur cette façade et 3 photographies de la situation existante en 1951 sont disponibles) ;

Considérant toutefois que les documents légaux et les « orthophotoplans » repris par BruGIS permettent de conclure que les annexes du bel-étage et du sous-sol construites au-delà de 14m55 de profondeur sont irrégulières ;

Considérant que le projet prévoit de démolir les annexes irrégulières du bel-étage et une partie des annexes au sous-sol pour construire une extension à la cuisine du bel-étage, une terrasse et un escalier extérieur le long d'un patio et d'une terrasse aménagés en demi-niveaux ;

Considérant que le sol est légèrement creusé dans le cadre de l'aménagement du patio, que la parcelle n'est pas répertoriée comme polluée à l'inventaire de l'état du sol et que cet acte ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'annexe du sous-sol qui a été conservée et aménagée en chambre, l'extension à la cuisine du bel-étage ainsi que la terrasse et l'escalier extérieur qui la prolongent, dérogent à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque ces constructions dépassent les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que l'extension à la cuisine du bel-étage déroge également à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les aménagements proposés pour ces annexes (extension de la cuisine déjà spacieuse au bel-étage, chambre dans une enfilade de deux locaux exigus au sous-sol) ne justifient pas le maintien ou la reconstruction de volumes dérogeant au Règlement régional d'urbanisme, que la dédensification du bâti existant par un retour à la situation légale et à plus de surfaces de pleine terre bénéficieraient davantage à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant de plus la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement, que ces aménagements seraient bienvenus ;

Considérant que la création d'un escalier extérieur reliant le bel-étage au reste de la parcelle est envisageable mais que sa position et son développement devront être revus à la lumière des aménagements adaptés au volume de la situation légale ;

Considérant que le projet prévoit un local vélos et poubelles commun ainsi qu'un accès indépendant aux compteurs, ce qui est bienvenu, mais que l'aménagement de la majeure partie des caves au profit du souplex ne prévoit pas de rangements privés pour les deux autres logements ;

Considérant que le décroisement des pièces arrière du bel-étage permettent de créer des espaces plus amples et une circulation et un éclairage naturel plus commodes par rapport à la longue enfilade de pièces de plus en plus étroites de la situation existante ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de préciser la composition des nouvelles cloisons de la chambre et de la salle de bain du bel-étage afin de s'assurer qu'elles isolent suffisamment la pièce humide des autres locaux habitables ;

Considérant de plus que le placement de la porte d'entrée du souplex en face du bloc de la salle de douche permettrait de conserver le caractère du hall d'entrée de l'immeuble et d'aménager un vestibule/hall de nuit fonctionnel, ce qui contribuerait au bon aménagement des lieux ;

Considérant donc que l'aménagement d'un souplex est envisageable en principe mais nécessite de revoir les aménagements intérieurs en tenant compte des motifs exposés ci-avant ;

Considérant que la rehausse du mur de clôture mitoyen au n°4 à la suite de la construction de l'annexe irrégulière du bel-étage n'est plus nécessaire et que son abaissement permettrait un meilleur ensoleillement de la parcelle concernée par la demande ;



Considérant que l'isolation de la façade arrière déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation est minime et contribue à améliorer les performances énergétiques du bâtiment, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre en lieu et place de la cuisine à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage engendre une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois minime et ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre ;

Considérant que la chambre 2 du 3<sup>e</sup> étage déroge également et de manière plus significative à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y a lieu d'augmenter sa surface nette éclairante ;

Considérant que la lucarne prévue en versant arrière est conforme au Règlement régional d'urbanisme et qu'elle améliore l'habitabilité de la chambre qu'elle abrite ;

Considérant que la terrasse attenante à cette lucarne permet de doter le duplex supérieur d'un espace de séjour extérieur bienvenu ;

Considérant toutefois que la pose d'un brise-vue déroge fortement à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et n'est pas considéré comme un dispositif permanent permettant de d'empêcher durablement les vues sur les parcelles mitoyennes ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen aurait une incidence préjudiciable sur l'ensoleillement du n°8 de la rue et qu'aucune preuve de servitude de vue n'a été fournie jusqu'à ce jour, que dès lors, la terrasse au 3<sup>e</sup> étage ne peut être envisagée ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive serait bienvenu ;

Considérant que les autres travaux structurels prévus vont dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité des pièces de vie et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les menuiseries de la façade avant conformément aux caractéristiques d'origine, que ce remplacement permet une revalorisation bienvenue de l'architecture de la façade ;

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

- **démolir les annexes du bel-étage et du sous-sol construites au-delà de 14m55 de profondeur et rétablir au moins 50% de pleine terre plantée dans la zone de cour et jardin ;**
- **revoir les aménagements intérieurs du sous-sol de manière à créer un rangement privatif pour chaque logement en plus du local vélos ;**
- **préciser la composition des nouvelles cloisons de la chambre et de la salle de bain du bel-étage et revoir l'aménagement de l'entrée du logement inférieur en maintenant les murs existants du hall d'entrée ;**
- **abaisser le mur de clôture mitoyen au n°4 de la rue au niveau de la toiture plate de l'annexe dudit n°4 ;**
- **se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre 2 au 3<sup>e</sup> étage ;**
- **supprimer la terrasse du 3<sup>e</sup> étage et y prévoir une toiture végétalisée extensive ;**

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

**La dérogation à l'article 4 du Titre I pour l'isolation de la façade arrière et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Considérant que, suite à cet avis, les demandeurs ont déposé un projet modifié en application de l'article 191 du Cobat en date du 18/09/2024, que ce dernier doit repasser par de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et étendre le logement du bel-étage à la partie arrière du sous-sol et plus précisément :

- créer un escalier extérieur ;
- isoler la façade arrière ;
- créer une lucarne en versant arrière ;
- supprimer le volume du WC suspendu ;
- supprimer des éléments porteurs ;



- ouvrir des baies ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 30/05/2024 (favorable sous conditions) reste d'application ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 ;

Considérant que le projet modifié répond aux conditions de la commission de concertation en ce que les annexes du bel-étage et du sous-sol construites au-delà de 14m55 de profondeur sont supprimées, qu'une zone de pleine terre plantée est aménagée sur plus de la moitié de la surface de la zone de cour et jardin, ce qui est conforme au Règlement régional d'urbanisme et contribue à améliorer les qualités de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'une grande chambre conforme au Règlement régional d'urbanisme est aménagée en partie arrière du sous-sol, que cette chambre dispose de vues dégagées grâce au terrassement progressif du jardin et à la position reculée des escaliers extérieurs ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'un escalier extérieur reliant le jardin au bel-étage en dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme car il dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, que toutefois seule la volée de marche est dérogatoire et qu'elle n'a pas d'incidence sur le voisinage ni n'engendre de vues préjudiciables, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que le palier de ce même escalier est découpé de manière à minimiser l'assombrissement de la baie de la chambre du sous-sol qu'il surplombe, que cette chambre dispose en outre d'une deuxième fenêtre aux dimensions généreuses assurant son éclairage naturel ;

Considérant de plus que le mur de clôture mitoyen au n°4 de la rue est abaissé afin d'augmenter l'ensoleillement du jardin, de la cour et de la chambre du sous-sol, ce qui est bienvenu ;

Considérant que 3 rangements privés (un par logement) ont été aménagés au sous-sol et qu'ils sont accessibles depuis le local à vélos ;

Considérant que l'extraction mécanique prévue dans la salle de bain du bel-étage devrait assurer l'isolation satisfaisante de cette pièce humide des locaux habitables et compenser le cloisonnement par des panneaux « de bois légers de type meuble » ;

Considérant que la toiture plate au haut de l'annexe du 2<sup>e</sup> étage est végétalisée et non accessible ;

Considérant que ces aménagements sont conformes aux conditions reprises dans l'avis de la Commission de concertation du 18/06/2024 et que les travaux structurels qu'ils nécessitent ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant toutefois que, bien que la chambre 2 au 3<sup>e</sup> étage soit conforme à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme conformément aux conditions précitées, elle déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du même Titre, que la dérogation est toutefois compensée par la superficie très généreuse de la pièce pour une chambre secondaire ;

Considérant que la cuisine du bel étage déroge également à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois elle est ouverte sur une salle à manger qui compense par sa hauteur libre généreuse le déficit en question, ce qui rend la dérogation acceptable ;

Considérant que les dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme pour l'isolation de la façade arrière et à l'article 10 du Titre II du même Règlement pour la chambre du 1<sup>er</sup> étage ont été accordées lors de la Commission de concertation du 18/06/2024 pour les motifs libellés ci-dessus et que ces aménagements n'ont pas été modifiés ;

Considérant que la création de la lucarne et la suppression du volume du WC suspendu sont bienvenus pour les mêmes motifs que ceux de la Commission de concertation du 18/06/2024 ;

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

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



## Point 9.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2023-244** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial vers un équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire) et la façade, réaliser des travaux structurels et placer des enseignes parallèles éclairées sur les façades / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond tot een openbare voorziening (tandartspraktijk) en de gevel, uitvoeren structurele werken en het plaatsen van uithangborden evenwijdig verlichten in de gevel

**Avenue de la Porte de Hal 25**

**Demandeur / Aanvrager** : MARCLOS - S.R.L.

N° dossier : PU2023-244 / 13/AFD/1925781

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

dérogation à l'article 10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

dérogation à l'article 34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux )

dérogation à l'article 36 §1 1° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite)

### **DEROGATIONS :**

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

art.10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

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

art.4 (voies d'accès)

art.6 (porte d'entrée)

art.13 (toilettes)

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

art.34 (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux )

art.36 §1 1° (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme pour les enseignes ;



Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial (agence bancaire) et logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial vers un équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire) et la façade, réaliser des travaux structurels et placer des enseignes parallèles éclairées sur les façades et plus précisément :

- Modifier la destination du rez-de-chaussée commercial vers un cabinet dentaire ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;
- Placer 2 enseignes rétro-éclairées parallèles sur les façades avant ;
- Placer un volet sur les façades avant ;
- Placer des dispositifs d'éclairage sur les façades avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 19/06/2008 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 29/10/2024 (pas d'objection majeure) ;

Considérant la situation particulière de l'immeuble, à l'angle et à moins de 20m d'un bien classé (cité Fontainas classée comme monument et site depuis le 12/01/1983) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'objet de la présente demande de permis a déjà été mise en œuvre sans demande préalable excepté la pose des enseignes parallèles, qu'il s'agit dès lors d'une régularisation ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial pour y installer un cabinet dentaire ;

Considérant que ce changement d'utilisation ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en zone d'habitation, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier, bénéfiques pour les habitants et le quartier) et répond au bon aménagement des lieux, que cette destination permet une certaine animation et activation de ce rez-de-chaussée ;

Considérant que les travaux structurels concernent l'agrandissement de baies dans des murs porteurs au sein du commerce, que ces modifications ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que l'ensemble de l'espace intérieur est revu pour la création des différents locaux liés à l'activité, que les espaces sont qualitatifs, fonctionnels et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant qu'un film dépoli translucide est apposé sur toutes les baies sur une surface supérieure à 50% de la baie, dérogeant à l'article 34 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant ce système permet d'intimiser les salles de soin (patients et praticiens) ;

Considérant que l'enduisage gris clair du parement du rez-de-chaussée présente une intégration sobre et satisfaisante avec le reste du bien et les bâtiments voisins ;

Considérant qu'il est prévu de régulariser la modification de la teinte des vitrines d'aluminium blanc en lieu et place d'aluminium bleu, que cette modification permet une harmonisation de la teinte des menuiseries de l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant que la composition proposée pour les vitrines est identique à la composition de la dernière situation légale ;

Considérant le permis d'urbanisme PU1994-011 octroyé le 27/04/1994 pour l'aménagement d'une agence bancaire au rez-de-chaussée avec placement d'enseignes lumineuses (bande d'un seul tenant entourant tout le rez-de-chaussée et 2 enseignes perpendiculaires) ;

Considérant le permis d'urbanisme PU2006-269 octroyé le 11/05/2007 pour le placement de 3 enseignes lumineuses simple face et 3 enseignes lumineuses double face ;

Considérant que précédemment des enseignes aux emprises plus importantes étaient en place (3 enseignes parallèles et 3 enseignes perpendiculaires) ;

Considérant que la demande prévoit le placement de 2 enseignes parallèles aux façades composées d'un lettrage découpé rétroéclairé par un panneau lumineux positionné derrière ce dernier, que bien que dérogeant à l'article 36



du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le développement des enseignes sur la façade principale dépasse les 2/3 de la largeur totale de celle-ci, les enseignes présentent une intégration acceptable ;

Considérant de plus que les enseignes sont implantées au-dessous du décrochement des étages supérieurs, limitant leur impact sur le bâti et sur l'espace public ;

Considérant que les nuisances engendrées par ces enseignes lumineuses (notamment sur les logements des étages) sont fortement limitées ;

Considérant par ailleurs que le placement d'un volet sur toutes les façades du rez-de-chaussée déroge à l'article 10 (éléments en saillie) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et porte atteinte à la composition de la façade, qu'il y a lieu de le supprimer et de s'y conformer et de limiter leur emprise à celle des baies ;

Considérant que la demande prévoit également la pose de 3 dispositifs d'éclairage sur la façade principale et d'un éclairage sur la façade latérale, qu'aucune information n'est cependant fournie quant à leur modèle ou à leur saillie ;

Considérant que la demande est soumise au respect du titre IV du Règlement régional d'urbanisme dès lors que le changement de destination constitue « une modification majeure » au sens repris par ledit titre, que l'entrée ne prévoit d'offrir un accès aux personnes à mobilité réduite ni de local WC adapté, en dérogation aux articles 4 (voies d'accès), 6 (porte d'entrée) et 13 (toilettes), qu'il y a lieu d'apporter les modifications nécessaires afin de s'y conformer ;

Considérant que, pour l'accès au bâtiment, il y a lieu de prévoir une rampe au sein du volume bâti et n'empiétant pas sur l'espace public ;

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

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

- **Se conformer à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour les caissons à volet et les limiter aux largeurs des baies ;**
- **Fournir plus d'information quant aux dispositifs d'éclairage projetés (saillie, dimensions,...) ;**
- **Se conformer au titre IV du Règlement régional d'urbanisme pour l'accès à l'équipement d'intérêt collectif sans empiéter sur l'espace public et le local WC ;**
- **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 à l'article 34 et 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



Point 10.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-184** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen

**Place Loix 15**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Esther Remy

N° dossier : PU2024-184 / 13/AFD/1957022

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 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 : bien classé sis rue de Lausanne, 1 (ancienne maison et atelier du peintre Hennebicq) ;

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

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

dérogation à l'art.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)

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

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

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

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

**DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

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

art.10 du titre II du RRU (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 de protection du bien classé sis rue de Lausanne, 1 (ancienne maison et atelier du peintre Hennebicq) ;

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

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

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

- Démolir la véranda ;



- Modifier des murs porteurs ;
- Aménager un accès à la terrasse du 1er étage ;
- Modifier des baies en façade arrière ;
- Supprimer un escalier et une coursive à l'arrière ;
- Construire une extension à l'arrière de la maison ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;
- Remplacer les châssis ;
- Remplacer la porte d'entrée ;
- Créer 2 ouvertures en toiture ;
- Aménager une terrasse et une partie de toiture plate verdurisée sur l'annexe du 1er étage ;
- Aménager une terrasse sur l'annexe du 2ème étage ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024, 1 réclamation a été introduite portant sur la nécessité d'augmenter la hauteur et la profondeur du mur mitoyen et l'impact sur l'ensoleillement de l'espace de cour et jardin du voisin au n° 17 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 12/11/2024 suggérant de choisir une teinte claire pour les châssis à remplacer, conformément à la typologie néoclassique de la maison et de préserver les éléments de décor d'origine encore présents à l'intérieur de l'immeuble ;

Considérant que sur les photographies jointes à la demande, la véranda (autorisation du PU1988-110) ne présente pas de caractéristiques architecturales remarquables et montre des signes d'usures, et que sa démolition est dès lors acceptable ;

Considérant que cette démolition nécessite un réaménagement global de l'arrière du rez-de-jardin nécessitant des modifications du volume et des travaux structurels ;

Considérant en effet que le projet prévoit la construction d'une annexe se développant sur le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée, que la volumétrie projetée déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et nécessite une rehausse du mur mitoyen avec le n°17 de la rue ;

Considérant la situation de la parcelle très proche de l'angle formé avec la rue de la Source et le peu d'éclairage naturel dont bénéficie la parcelle du n°17, que la rehausse du mur mitoyen sera de nature à enclaver d'avantage cette parcelle ainsi que les propriétés perpendiculaires de la rue de la Source ;

Considérant qu'au vu des superficies déjà généreuses déjà disponibles au 1er étage, il y aurait lieu de limiter la profondeur de l'annexe projetée à cet étage à celle du profil mitoyen du n°17 ;

Considérant que, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe projetée au 1er étage est limité en profondeur et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur plus ensoleillé ;

Considérant que sa position contre un mur de clôture mitoyen de relativement grande hauteur à gauche et à grande distance de la limite mitoyenne de droite permet de limiter son impact ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de limiter encore sa profondeur afin que le mur mitoyen vers le n°17 dispose d'une hauteur de 1,90m sur toute son emprise afin de limiter les vues préjudiciables vers ladite propriété ;

Considérant que la terrasse projetée au 2<sup>e</sup> étage déroge fortement à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et ne respecte pas les dispositions du Code Civil et induit des vues problématiques vers la propriété mitoyenne de droite, que sa position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot occasionne également un vis-à-vis préjudiciable avec les propriétés de la rue de la Source ;

Considérant que la prévision d'une toiture végétalisée extensive dans la zone de retrait de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage permet d'apporter une légère amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle en contrepartie de sa densification, que la végétalisation de la toiture de l'annexe au 2<sup>e</sup> étage permettrait d'apporter une réelle compensation ;

Considérant que les modifications structurelles sont parcimonieuses et impactent peu l'intégrité architecturale de la bâtisse, qu'elles permettent une ouverture des espaces de séjours et une plus grande fonctionnalité dans leur usage ;

Considérant que la chambre au 2<sup>e</sup> étage arrière ne répond pas aux normes d'éclairage naturel tel que défini à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois relativement faible et est compensée par les qualités spatiales de la chambre ;



Considérant que le projet prévoit une isolation des façades arrière par l'extérieur, que celle-ci, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant toutefois que l'isolation des façades mitoyennes est soumise au droit des tiers ;

Considérant aussi que le nouvel aménagement de l'espace de cours et jardins déroge à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en ce qu'il ne présente pas au moins 50% de pleine terre plantée, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis de la façade avant par de nouvelles menuiseries en PVC imitation bois, que cette modification appauvrit l'expression architecturale de la façade présentant des qualités patrimoniales et située en zone de protection d'un bien classé ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de maisons néoclassiques composant la Place Loix, qu'il y a dès lors lieu d'y prévoir des menuiseries en bois de teinte blanche conformément à l'origine ;

Considérant qu'il conviendra aussi de prévoir des double-cadres pour les impostes des châssis ainsi que des parties inférieures opaques en bois mouluré pour la porte-fenêtre du balcon du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la nouvelle teinte bleu marine de la porte d'entrée est acceptable, qu'il y a lieu de représenter précisément sa composition afin de s'assurer du respect de ses caractéristiques d'origine ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'il serait bienvenu d'envisager la pose d'une citerne de récupération des eaux pluviales ;

Considérant enfin que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître la présence de décors intérieurs patrimoniaux (cheminées, décors muraux, plafonds moulurés,...), que le projet prévoit notamment de supprimer le corps de cheminée de la pièce arrière au 1<sup>er</sup> étage, qu'il y aurait lieu de veiller à les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir des nichoirs pour les oiseaux cavernicoles en façade arrière ;

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

- Limiter la profondeur de l'annexe projetée au rez-de-chaussée à celle du mur de clôture mitoyen du n°17 ;
- Limiter la profondeur de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage afin que le mur mitoyen vers le n°17 dispose d'une hauteur de 1,90m sur toute son emprise et prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait ;
- Supprimer la terrasse du 2<sup>e</sup> étage et y prévoir une toiture végétalisée extensive ;
- Se conformer l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme pour l'aménagement de la zone de cours et jardins ;
- Prévoir une porte et des châssis respectant strictement les caractéristiques d'origine pour la façade avant (composition de la porte, bois blanc, double cadre des impostes et allège pleine de la porte-fenêtre) ;
- Préserver et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décor intérieur (cheminées, décors muraux, plafonds moulurés,..) ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-130** : créer 2 logements en duplex aux niveaux supérieurs et inférieurs avec travaux structurels et démolition des wc aux entresols et isoler la façade arrière / 2 duplexwoningen maken op de boven- en benedenverdieping, met ruwbouw en afbraak van de zoldertoiletten en isolatie van de achtergevel

**Rue de Moscou 44**

Demandeur / Aanvrager : Madame Ariane Kröffges

N° dossier : PU2024-130 / 13/AFD/1949268

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024, 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

application de 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 construction)

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

Art.4 (hauteur sous plafond – locaux habitables)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 4 logements du rez-de-chaussée au 3<sup>e</sup> étage et mansardes et grenier dans les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-171) portant sur l'aménagement d'un studio dans les mansardes avec travaux structurels, que le refus pour ce permis a été notifié en date du 28/05/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à créer 2 logements en duplex, aux niveaux supérieurs et inférieurs avec travaux structurels et démolition des wc aux entresols, et isoler la façade arrière et plus précisément :

- Agrandir le logement du bel-étage en annexant une partie de l'entresol, avec travaux structurels (escaliers, baies et cheminée) ;



- Démolir toutes les annexes wc en façade arrière, à partir du 1<sup>er</sup> étage ;
- Modifier les aménagements intérieurs des logements situés aux étages 1 et 2 ;
- Annexer les combles au logement du 3<sup>e</sup> étage et créer un escalier vers le rangement ;
- Isoler toute la façade arrière, en ce compris l'annexe wc du bel-étage ;
- Régulariser quelques transformations en façade avant et modifier la porte d'entrée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/11/2024 (favorable sous conditions, et le respect particulier à prendre en compte par rapport aux fenêtres de toit dans le versant avant) ;

Considérant que le garage pour une voiture est transformé en garage vélos, en modifiant sa profondeur mais en maintenant la porte d'accès vers la voie publique, réalisée en 1956, dans l'esprit de la porte d'entrée ;

Considérant que cette modification est bienvenue, qu'il y aurait lieu de s'assurer de supprimer les stickers d'interdiction de stationnement ;

Considérant que l'annexion de la partie arrière de l'entresol au logement du rez-de-chaussée/bel-étage permet l'aménagement d'une chambre de grandes dimensions (+/-18m<sup>2</sup>) accompagnée de son dressing, d'une salle de douches avec wc, et d'un accès direct à la petite cour ;

Considérant que dans cette petite cour est prévue une partie de pleine terre plantée sur 50%, conformément à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la création de ce duplex engendre la création d'un escalier interne, l'ouverture d'une baie entre la chambre et la salle de douches, un agrandissement de la largeur des baies en façade arrière et la disparition des cheminées dans les pièces situées à l'arrière ;

Considérant que si l'élargissement de la baie au niveau de la chambre est suffisant pour respecter l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, celui-ci est légèrement insuffisant pour la partie séjour/salle à manger ;

Considérant qu'une légère augmentation de l'ouverture permettrait un respect de l'article précité et donc un meilleur confort lumineux, ouverture pouvant être alignée au niveau de la chambre ;

Considérant que si la cheminée de l'entresol ne présente pas de qualités patrimoniallement intéressantes, celle du rez-de-chaussée/bel-étage montre une certaine modénature, qu'il y aurait dès lors lieu de la maintenir ;

Considérant que les autres travaux structurels à ces niveaux (escalier et baie entre les pièces) ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que l'aménagement d'un sas d'entrée pour ce logement permet une meilleure qualité de vie, sans déroger à la superficie (article 3 du titre II du RRU), et sans entraver la perspective sur la cour arrière ;

Considérant que la démolition des annexes wc aux étages permet d'obtenir une façade arrière plus épurée, et une isolation par l'extérieur plus aisée de celle-ci ;

Considérant que le placement de cette isolation va engendrer une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que l'impact sur les voisins est négligeable et qu'elle permet une amélioration sensible des performances énergétiques de l'immeuble, que toutefois la finition au niveau du mitoyen de droite devra se faire de manière esthétique et dans les règles de l'art, et sera dépendante du droit des tiers ;

Considérant que la suppression des annexes wc implique l'intégration des sanitaires au sein des studios légaux des étages 1 et 2, et permet de se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la création du duplex supérieur, à la suite de l'annexion des mansardes et grenier au logement du 3<sup>e</sup> étage permet d'obtenir un logement de 2 chambres ;

Considérant que la partie dressing de la chambre principale déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'une dérogation ponctuelle ne portant pas atteinte à son habitabilité ;

Considérant que 4 caves privatives sont prévues au niveau du sous-sol, de même qu'un local poubelle et un local pour le matériel d'entretien des communs, et également les compteurs, un local vélos/poussettes n'étant pas envisageable vu les dimensions relativement restreintes du sous-sol ;

Considérant en conclusion, que le projet ne modifie pas le nombre de logements légaux, mais améliore sensiblement le confort et l'habitabilité de ceux-ci et élimine en outre un logement indépendant existant au niveau des combles ;



Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de toutes les chaudières et de leurs évacuations, qu'il y a lieu de s'assurer qu'elles soient conformes à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant enfin que la façade d'origine de 1904 montre trois bandeaux intermédiaires supplémentaires mais considérant que ces absences datent très probablement de la construction et ne perturbent en rien la cohérence architecturale ;

Considérant en revanche qu'actuellement, l'ensemble des châssis, de même que ceux de la maison jumelle de droite, ont été remplacés par des châssis en PVC ne respectant pas les caractéristiques d'origine, et niant le cintrage des baies à tous les niveaux ;

Considérant que la façade proposée montre des châssis respectueux des caractéristiques d'origine, hormis les matériaux (PVC), que ce matériau dénature l'aspect architectural de la bâtisse et n'est pas acceptable ;

Considérant que la porte d'entrée de belle facture et patrimoniale très intéressante, semble être maintenue (de même que l'imposte vitrée à petits bois), hormis le fait que 4 boîtes aux lettres sont insérées en partie centrale, dont une au niveau d'un bossage ;

Considérant qu'au vu de la valeur patrimoniale de la porte, le maintien des boîtes aux lettres en applique sur le soubassement en pierre bleue est plus heureux ;

Considérant que le reportage photo laisse apercevoir le placement de grilles de ventilation en façade avant, qu'il y a lieu de les supprimer ;

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 :**

- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour du rez-de-chaussée ;**
- **Maintenir la cheminée de la pièce arrière au rez-de-chaussée ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Ne pas placer les boîtes aux lettres dans la porte, les maintenir en applique sur le soubassement telles que présentes en situation de fait et les représenter sur les élévations ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant (bois blanc, respect du cintrage, suppression des grilles de ventilation visibles, ...) ;**
- **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 à l'article 4 du titre I et aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



## Point 12.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-178** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels (permis modificatif PU2022-244) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke met structurele werken (wijzigende vergunning SV 2022-244)

**Rue Henri Wafelaerts 50**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Inès Degryse  
N° dossier : PU2024-178 / 13/AFD/1955755

0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

X 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 : biens classés sis rue Henri Wafelaerts 51 (laboratoires pharmaceutiques Sanders), rue Henri Wafelaerts 53 (ancienne maison du Docteur Van Neck) et rue Henri Wafelaerts 55 (ancienne école de danse Mullier)

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

### **DEROGATIONS : /**

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 de protection des biens classés sis rue Henri Wafelaerts 51 (laboratoires pharmaceutiques Sanders), rue Henri Wafelaerts 53 (ancienne maison du Docteur Van Neck) et rue Henri Wafelaerts 55 (ancienne école de danse Mullier) ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 2 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-112) visant à modifier le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels, modifier le volume et le relief du sol et aménager des terrasses, que ce permis a été notifié en date du 19/05/2021 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-244) visant à réaménager le logement triplex inférieur en créant 2 nouveaux escaliers, démolir l'annexe dans la cour et isoler la façade arrière, que ce permis a été notifié en date du 17/05/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels (permis modificatif PU2022-244) et plus précisément :

- Modifier l'emplacement de l'escalier connectant les 2 niveaux supérieurs du logement inférieur et construire une trémie ;

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

Considérant que la proposition de placer un escalier le long du mur mitoyen de la pièce centrale a été considérée inadéquate par la Commission de concertation (dans le cadre de la demande initiale du PU2022-244, en séance du 21/02/2023) en raison du fait « *que cette modification implique la démolition de deux corps de cheminée et la suppression partielle des moulures au bel étage* » ;



Considérant que le permis PU2022-244 a été octroyé notamment à condition de modifier l'escalier du duplex de manière à ne pas porter atteinte aux moulures et cheminées ;

Considérant que la demandeuse avait proposé un escalier colimaçon central afin de répondre à cette condition, que celui-ci encombre l'espace et le rend peu utilisable ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni à l'appui de la présente demande montre que les cheminées ont été démolies, que cette situation est regrettable mais irréversible ;

Considérant que le cloisonnement total de l'escalier et la reconstitution de la moulure à découper pour placer la trémie permettrait de préserver partiellement ce décor patrimonial tout en retrouvant un espace plus polyvalent et dégagé ;

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

- **Encloisonner l'escalier et reconstituer la moulure à démolir ;**

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



Point 13.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2024-136** : modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau à hébergement touristique, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van kantoor naar toeristisch verblijf, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

**Rue de Hollande 48A**

**Demandeur / Aanvrager** : VVHIMMO (Monsieur Nicky Vileyn)

N° dossier : PU2024-136 / 13/AFD/1950526

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024, 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)

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

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

application de 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 la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant de 2 logements et bureau au rez-de-chaussée et bâtiment arrière avec entrepôt et atelier ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau à hébergement touristique, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Aménager un hébergement touristique au rez-de-chaussée (supprimer le bureau) ;
- Modifier les baies intérieures (porteurs) ;
- Augmenter le volume en partie arrière de l'étage concerné ;
- Modifier les châssis, la porte et la porte de garage.

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/10/2024 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande principale vise la suppression de la destination de bureau pour y aménager un hébergement touristique ;

Considérant qu'au vu des explications et du reportage photographique fourni, cette destination constitue une situation existante, déjà réalisée, sans qu'une demande de permis d'urbanisme n'ait été introduite au préalable ;



Considérant la description la demande telle qu'explicitée évoque la location du bien en tant qu'hébergement touristique à une population de passage avec une fréquence non précisée ;

Considérant que cette description tend à correspondre à la destination « établissement hôtelier », telle que reprise dans le PRAS, et qui la différencie de la destination de logement ;

Considérant également que le PRAS stipule que cette différenciation avec la destination de logement se base sur la présence d'une offre de services d'accueil à la clientèle ;

Considérant que le changement de destination est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation, que cet étage en entresol est peu propice à l'aménagement d'un logement indépendant de qualité ;

Considérant qu'il y aura lieu de se conformer aux conditions de l'ordonnance sur l'hébergement touristique en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la situation existante de fait du bien présente une annexe arrière, que cette augmentation volumétrique déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède en profondeur la construction adjacente la plus profonde et qu'il s'élève à plus de 3m par rapport à la propriété voisine la plus basse ;

Considérant toutefois que ce volume additionnel, bien qu'il soit dérogatoire, vient uniformiser la façade arrière de l'immeuble, que ce dernier s'aligne au volume existant et légal des étages supérieurs, que sa présence n'est pas sujette à des nuisances au droit des propriétés voisines ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les menuiseries de la façade avant et que ces dernières présentent une composition et des matérialités disparates portant atteinte à l'ensemble de la façade et appauvrissant son expression et qu'il convient de respecter les caractéristiques d'origines de toutes les menuiseries ;

Considérant que le reportage photographique extérieur fourni laisse apparaître le placement d'une grille en fer forgé pour toute la baie du bel étage concerné par la demande, que cette dernière altère la composition de la façade et ne pourrait être compatible avec la fonction de logement ;

Considérant accessoirement que les plans fournis à l'appui de la demande n'ont pas été fournis à l'échelle 1/50<sup>e</sup>, conformément à l'arrêté de composition de dossier ;

Considérant qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures pour assurer une bonne gestion des lieux (gestion des déchets et des nuisances sonores,...) ;

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

- Fournir les plans à l'échelle 1/50 ;
- Respecter strictement les caractéristiques pour les menuiseries de la façade avant ;
- Ne pas placer de grille devant la baie du bel étage ;

**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 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**