



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 18 février 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 18 februari 2025

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. Villamizar

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : milieuvergunning - Uitbating van een tankstation : Place Hermann Dumont 4 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : STAR ENERGY - S.R.L.
Point 3. 09:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-203 : réaliser des travaux structurels, augmenter le volume en toiture principale, créer une terrasse et régulariser la façade avant, changer la destination du bâtiment central de dépôt et logement avec transformation de sa toiture, et modifier le relief du sol / structurele werkzaamheden uit te voeren, het volume van het hoofddak te vergroten, een terras aan te leggen en de voorgevel te regulariseren, het gebruik van het centrale gebouw te veranderen van een opslagplaats in een woning met verbouwing van het dak, en het reliëf van de grond te wijzigen : Rue Capouillet 32 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : DATACHECKER SYSTEMS BELGIUM SA 19/09/2023
Point 4. 10:05	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-53 : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et ajouter une lucarne sur le versant avant de la toiture / het wijzigen van het volume en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en een dakkapel toevoegen op de voorste helling van het dak : Rue Emile Feron 85 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Hafida BAKKIOUI
Point 5. 10:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-253 : placer une stèle commémorative au milieu de la clairière centrale de la Place Marie Janson / het plaatsen van een gedenksteen temidden van de centrale open plek van het Marie Jansonplein <u>Demandeur / Aanvrager</u> : compagnie de la Bête noire
Point 6. 11:05	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-207 : démolir et reconstruire la toiture de l'immeuble, isoler le pignon mitoyen de droite, modifier le volume et la toiture / het slopen en herbouwen van het dak van het gebouw, het isoleren van de rechtse zijgevel, het wijzigen van het volume en de gevel : Avenue de la Porte de Hal 15 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : OFFICE DES PROPRIETAIRES BRUXELLES
Point 7. 11:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2024-16 : Rénover un immeuble mixte de logements et une recyclerie sociale / : Rue de Belgrade 106 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : CIRIL - S.A. (Vanhout)
Point 8. 13:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-216 : construire un immeuble de logements avec balcons et terrasses sur le garage existant, modifier la façade du garage et construire un abri de jardin / het bouwen van een woningen gebouw met balkons en terrassen op de bestaande garage, het wijzigen van de gevel van het garage en het bouwen van een tuinhuisje : Rue de Mérode 250 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Yasar Bozdemir



Point 9. 13:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-233 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager une terrasse et placer des enseignes / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel, het uitleggen van terrassen, en het plaatsen van uithangborden : Chaussée d'Alseberg 12</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Abdelali Aziz</p>
Point 10. 14:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-197 : modifier le volume et le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels (192) / het wijzigen van het volume en van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken (192) : Rue Dethy 38</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Anne Niepold</p>
Point 11. 14:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-170 : modifier la porte d'entrée et installer une hotte non domestique / het wijziging van de ingangdeur en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap : Parvis Saint-Gilles 12</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Romolo Putzu</p>
Point 12. 15:05	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-220 : modifier les façades avant de l'immeuble / het wijzigen van de voorgevels van het gebouw : Rue de l'Amazone 24</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GreeNov Building Design (Humblet)</p>
Point 13. 15:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-215 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à restaurant et la façade, modifier les aménagements intérieurs avec des travaux structurels et placer une hotte non domestique et une enseigne parallèle à la façade / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van winkel naar restaurant en de gevel, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap en een evenwijdig uithangbord : Chaussée de Forest 77</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Barbara Borges</p>
Point 14. 15:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-247 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel : Rue de Bosnie 24</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Pierre Pfaff</p>
Point 15. 16:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-240 : modifier les aménagements intérieurs / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen : Place Maurice Van Meenen 7A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Nicoletta Avella</p>



<p>Point 16. 16:35</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-249 : modifier les façades et placer deux enseignes parallèles et une enseigne perpendiculaire / het wijzigen van de gevels en het plaatsen van een haakse en twee gelijklopende uithangborden : Avenue Louise 2</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ORANGE BELGIUM - S.A. (Madame Broers)</p>
<p>Point 17. 16:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-228 : modifier la porte d'entrée et la porte du garage de l'immeuble / het wijzigen van de ingangsdeur en de garage deur van het gebouw : Avenue Brugmann 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Julien Gracco</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 : milieuvergunning : Uitbating van een tankstation
Place Hermann Dumont 4

Demandeur / Aanvrager : STAR ENERGY - S.R.L.

UITEENZETTING

Gelet op een aanvraag tot milieuvergunning van klasse 1B ingediend door Star Ernergy B.V. met de maatschappelijke zetel gelegen Villalaan, 101 te 1190 Vorst voor de uitbating van een tankstation op het goed gelegen Hermann Dumontplein, 4 te Sint-Gillis.

Gezien het verslag van de Inspecteur voor Milieubeheer en van Leefmilieu Brussel waaruit blijkt dat :

- dat het hier gaat om een regularisatie van milieuvergunningen voor de exploitatie van een tankstation;
- dat het verzoek zich in een woonwijk in het PRAS bevindt;
- dat vereiste 0.11 van het PRAS de voortzetting van de exploitatie van installaties die onderworpen zijn aan milieuvergunningen en die noodzakelijk zijn voor een toewijzing die niet overeenkomt met de vereisten van het plan overeenkomstig de ontvangen vergunning, toestaat;
- dat de vergunning kan worden verlengd, vernieuwd of gewijzigd met inachtneming van de voorschriften die van toepassing zijn op milieuvergunningen;
- dat het verzoek derhalve verenigbaar is met de bestemming van het gebied;
- dat de periodieke inspectierapporten van het servicestation conform zijn;
- dat de elektrische installaties conform zijn;
- dat er tijdens het openbaar onderzoek 1 schriftelijke reactie is geweest;
- dat deze reactie gunstig is voor de voortzetting van de operatie;

Gezien het artikel 41 § 3 van de Ordonnantie van 5 juni 1997 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de milieuvergunning.

BESLUIT :

Artikel 1 : een gunstig advies te geven aan de aanvraag tot milieuvergunning van klasse 1B.

Atikel 2 : onderhavige beraadslaging over te maken aan het Brussels Instituut voor Milieubeheer



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-203** : réaliser des travaux structurels, augmenter le volume en toiture principale, créer une terrasse et régulariser la façade avant, changer la destination du bâtiment central de dépôt en logement avec transformation de sa toiture, et modifier le relief du sol / structurele werkzaamheden uit te voeren, het volume van het hoofddak te vergroten, een terras aan te leggen en de voorgevel te regulariseren, het gebruik van het centrale gebouw te veranderen van een opslagplaats in een woning met verbouwing van het dak, en het reliëf van de grond te wijzigen

Rue Capouillet 32

Demandeur / Aanvrager : DATACHECKER SYSTEMS BELGIUM SA

N° dossier : PU2022-203 / 13/AFD/1850301

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025, 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 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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- 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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Art.6 (toiture - éléments techniques)

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 la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec bureau pour le bâtiment avant, dépôt pour le bâtiment intermédiaire et atelier et bureau pour le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à transformer partiellement une maison unifamiliale dans le bâtiment avant en hébergement touristique, avec placement d'un ascenseur, réalisation de travaux structurels, augmentation de volume, création d'une terrasse, régularisation de la façade avant, et changement de destination des bâtiments central et arrière de dépôt/atelier en logement avec création d'un escalier extérieur et d'une terrasse et plus précisément :



Pour le bâtiment avant/intermédiaire :

- Maintenir une destination de bureau dans la pièce avant au rez-de-chaussée et l'étendre dans la pièce avant du sous-sol ;
- Prévoir un hammam et une salle de sport avec sanitaires à la place de la laverie et de la cuisine au sous-sol en partie intermédiaire ;
- Changer la destination du bureau et dépôt de marchandises en partie intermédiaire au rez-de-chaussée en cuisine/séjour/salle à manger destinés aux chambres d'hôtes et chambres privées et aménager la réception dans le hall d'accueil ;
- Aménager deux chambres privées au 1^{er} étage ;
- Transformer partiellement la maison unifamiliale en 5 chambres d'hôtes avec une extension arrière au 2^e étage avec création d'une terrasse et d'une extension au 3^e étage arrière droit ;
- Construire une annexe aux 2^e et 3^e étages ;
- Aménager un ascenseur ;
- Démolir et reconstruire le toit plat du bâtiment intermédiaire ;

Pour le bâtiment arrière :

- Créer un escalier extérieur menant à l'étage du bâtiment arrière ;
- Changer la destination du bureau de l'atelier en salle de réunion au rez-de-chaussée et suppression de l'escalier menant au 1^{er} étage ;
- Changer la destination de l'atelier du 1^{er} étage en studio privé avec la création d'un escalier menant à une terrasse aménagée sur la toiture ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 19/09/2023 libellé comme suit :

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023, 2 réclamations ont été introduites portant sur l'opposition à la transformation d'une maison unifamiliale en chambres d'hôtes en raison des craintes liées aux changements réguliers des locataires et des nuisances que ceux-ci apportent (non-respect des riverains et de leur qualité de vie, bruits incessants, déchets réguliers, ...) et donc la disparition des habitants liée à ce type de modification de plus en plus fréquente dans le quartier (Airbnb's souvent illégaux), de même que l'aménagement de la terrasse sur la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot qui va engendrer beaucoup de nuisances et de vues vers les logements existants aux alentours ;

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

Considérant préalablement qu'au vu du reportage photographique intérieur, une majorité des travaux a déjà été réalisée, sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été obtenu, engendrant dès lors l'impossibilité de prendre une position quant à la modification des décors intérieurs ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-227) introduite le 28/07/2021 pour la modification du logement en hébergement touristique, pour réaliser des aménagements intérieurs avec travaux structurels, modifier le volume et créer une terrasse a été notifiée de caducité en date du 24/02/2022 ;

Considérant que le changement de destination de la pièce avant des caves en extension du bureau du rez-de-chaussée est envisageable dans la mesure où cette utilisation permet une transition entre le logement et la voie publique ;

Considérant par ailleurs que les plans précisent qu'il s'agit d'un bureau « privé », donc à l'usage des propriétaires, et que cette destination de moins de 75m² (43,5m²) peut donc être considérée comme accessoire au logement ;

Considérant néanmoins que sur les plans apparaissent une salle de douche avec wc au niveau du sous-sol, une cuisine au niveau du rez-de-chaussée, que dès lors ces deux pièces s'apparentent à un logement indépendant plutôt qu'à un bureau ;

Considérant de plus que l'aménagement d'un logement induirait une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme au niveau du sous-sol, et ne peut donc être envisagé, les vues étant mono-orientées vers la rue et partiellement en contrebas par rapport à la voirie ;

Considérant que l'aménagement d'un hammam, d'une salle de sport et des sanitaires dans une partie des sous-sol est envisageable dans la mesure où il s'agit d'activités de bien-être pour les habitants, et qu'un espace de stockage et un local poubelle sont prévus ;



Considérant cependant que le local compteurs figure sur les plans mais qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu, que cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le changement de destination du bureau et dépôt de marchandises en partie intermédiaire au rez-de-chaussée, en cuisine/séjour/salle à manger est envisageable dans la mesure où ces utilisations se conforment à la destination de la zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol, et bénéficient en outre d'espaces très généreux et d'une ouverture importante sur l'espace extérieur ;

Considérant néanmoins que la toiture de cette extension légale a fait l'objet d'une démolition/reconstruction avec la modification des lanterneaux, que dès lors celle-ci déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension est très profonde en intérieur d'îlot, au regard des parcelles de l'îlot présentes du côté de la rue Capouillet et considérant qu'une diminution au niveau de la façade du bâtiment arrière de la parcelle de droite (n°34) permettrait d'une part de s'éloigner du bâtiment arrière, et d'autre part de répondre à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du Règlement régional d'urbanisme auquel le projet fait défaut, et donc d'améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit au 1^{er} étage, l'aménagement de deux chambres privées avec salle de bains et l'une avec un petit espace cuisine, conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les étages 2 et 3 sont proposés pour l'aménagement de 5 chambres d'hôtes, bénéficiant des espaces de cuisine/séjour/salle à manger du rez-de-chaussée ;

Considérant que quatre des cinq chambres (hormis celle de droite arrière au 2^è étage) dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que toutes les chambres bénéficient d'une salle de douche avec wc (la chambre n°3 dans un espace situé à l'entresol) ;

Considérant que dans le cadre de ces transformations, la prescription 0.12 du Plan régional d'affectation du sol n'est pas évoquée dans la mesure où il n'y a pas de modification aux étages 2 et 3 de la destination où de l'utilisation, puisqu'il s'agit bien de chambres du logement à destination de personnes apparentées ou non (chambres d'hôtes) ;

Considérant en outre que les changements de destination sur une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol en logement augmentent considérablement la superficie dédiée au logement ;

Considérant néanmoins que les transformations s'éloignent d'une part largement de la politique communale et régionale qui vise la création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants, et s'éloignent d'autre part de la notion de logement unifamilial ;

Considérant effectivement que les chambres s'apparentent à des unités de logement indépendantes voire à de l'hôtellerie ;

Considérant également que ces chambres, pouvant accueillir jusqu'à 14 personnes (étages 1, 2 et 3 compris), augmentent largement le taux d'occupation de l'immeuble et engendrent, comme soulevé dans les réclamations, des nuisances de bruits, de déchets et de non-respect des riverains, cette population étant dans la plupart des cas « de passage » ;

Considérant en outre que des extensions (avec terrasse) sont prévues aux 2^è et 3^è étages afin d'augmenter le nombre de chambres et d'agrandir les espaces ;

Considérant que le projet surdensifie la parcelle, tant en termes d'occupation que de volumétrie, sans amélioration significative de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les extensions du 2^è étage sont en dérogation aux articles 4 et 6 titre I du Règlement régional d'urbanisme et entraînent une rehausse mitoyenne très importante par rapport au voisin de gauche (n°30), et considérant que l'extension au 3^è étage entraîne une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme au niveau de la chambre d'hôte n°5 ;

Considérant que l'aménagement de ces chambres indépendantes, de même que la création d'un ascenseur (bien que largement positif pour les personnes à mobilité réduites), ont entraîné par leur position, la disparition de la lecture des trois pièces en enfilade d'origine ;



Considérant que le projet prévoit également des panneaux solaires sur la toiture du bâtiment avant, et un groupe de ventilation non intégré dans le volume de la toiture, que ce dernier est susceptible d'induire des nuisances sonores vers l'intérieur de l'îlot, qu'aucun caisson acoustique ne semble être prévu ;

Considérant que le changement de destination du bureau de l'atelier en salle de réunion au rez-de-chaussée du bâtiment arrière (+/-55m²) semble totalement indépendant de l'étage du bâtiment arrière, l'escalier intérieur menant au 1^{er} étage ayant été supprimé ;

Considérant que l'accès à cette salle de réunion doit se faire via le hall d'entrée principal du bâtiment avant, en traversant les espaces de séjour du logement et la cour/jardin ;

Considérant qu'aucune précision n'est apportée par rapport à l'utilisation exacte de cette salle de réunion et sur les personnes ayant accès à celle-ci, qu'un usage de bureau augmenterait les superficies à destination de bureau de la parcelle à plus de 75m² en comptabilisant les pièces du rez-de-chaussée du bâtiment avant et contreviennent à la prescription 0.14 du PRAS ;

Considérant que la disparition de l'escalier intérieur a engendré la création d'un nouvel escalier métallique (pouvant engendrer des nuisances de bruits) extérieur et sa couverture, partiellement en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, pour l'accès à l'étage du bâtiment arrière ;

Considérant que le changement de destination de l'atelier en logement (studio) au 1^{er} étage est envisageable dans la mesure où il est très éloigné de la façade arrière du 1^{er} étage du bâtiment avant (+/-19m), isolé en intérieur d'îlot, bénéficiant d'un espace extérieur au rez-de-chaussée et étant conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que son accès n'est cependant possible qu'en passant par les pièces de vie du bâtiment avant ;

Considérant par contre que la création de la terrasse de +/-22m² et son accès sur la toiture du bâtiment arrière, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ne sont pas envisageables étant donné la position centrale de la terrasse dans l'intérieur d'îlot, et les nuisances sonores et visuelles que son aménagement pourrait engendrer, principalement par rapport aux habitations de la rue Berckmans dont les parcelles sont attenantes, et les habitations mitoyennes ;

Considérant qu'aucune modification n'est demandée en façade avant, mais considérant qu'elle diffère beaucoup de la façade d'origine et qu'il y aura lieu de régulariser les transformations réalisées ;

Considérant en conclusion que le projet, suite à l'ensemble des remarques précitées, ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que, à la suite de cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 26/04/2024 ;

Considérant que subséquentement à ce dépôt et les compléments de dossier fournis, trois accusés de réception de dossier incomplet ont été générés, en date du 13/05/2024, du 26/09/2024 et du 24/12/2024, portant l'accusé de réception de dossier complet à la date du 07/01/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à réaliser des travaux structurels, augmenter le volume en toiture principale, créer une terrasse et régulariser la façade avant, changer la destination du bâtiment central de dépôt en logement avec transformation de sa toiture, et modifier le relief du sol et plus précisément :

Pour le bâtiment avant/intermédiaire :

- Maintenir une destination de bureau dans la pièce avant au rez-de-chaussée et l'étendre dans la pièce avant du sous-sol (régularisation) ;
- Changer la destination du bureau et dépôt de marchandises en partie intermédiaire au rez-de-chaussée en cuisine/salle à manger/séjour (régularisation) ;
- Ouvrir des baies à tous les étages du bâtiment avant (régularisation partielle) ;
- Réaliser au 2^e étage, une terrasse sur la plateforme de l'annexe du 1^{er} étage ;
- Aménager un ascenseur (régularisation) ;
- Placer une isolation en façade arrière du bâtiment avant ;
- Installer un groupe de ventilation et des panneaux solaires sur la toiture principale (régularisation partielle) ;
- Transformer le toit plat du bâtiment intermédiaire (régularisation) ;
- Modifier l'aménagement de la zone de cour et jardin ;



Pour le bâtiment arrière :

- Déplacer l'escalier intérieur menant à l'étage du bâtiment arrière ;
- Placer une isolation en façade avant du bâtiment arrière ;
- Rehausser un mur acrotère (et mitoyen) de la toiture plate du bâtiment arrière (régularisation) ;

Considérant que cette 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 qu'à la suite du signalement de travaux en cours, une visite de contrôle a été effectuée en date du 23/04/2024, aboutissant à un ordre verbal d'arrêt des travaux et à l'établissement d'un procès-verbal (PV13-16/24) d'infractions portant sur :

- La réalisation de travaux structurels (placement ascenseur et création d'une trémie d'escalier) ;
- La modification de la destination de l'immeuble, de maison unifamiliale/ bureaux/ dépôt/ atelier à chambres d'hôtes ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du RRU ;
- La rehausse d'un mur acrotère (et mitoyen) de la toiture plate du bâtiment arrière.

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025, aucune réclamation n'a été introduite ;

La commission de concertation décide d'un report d'avis dans l'attente d'une visite sur place en vue d'évaluer l'impact des interventions sur le patrimoine intérieur de la maison.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-53** : modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et ajouter une lucarne sur le versant avant de la toiture / het wijzigen van het volume en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en een dakkapel toevoegen op de voorste helling van het dak
Rue Emile Feron 85

Demandeur / Aanvrager : Madame Hafida BAKKIOU
 N° dossier : PU2024-53 / 13/DER/1936160

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection du monument : Maison néoclassique sise rue Coenraets 56

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. 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))
- 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 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sise 56 Rue Coenraets ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : équipement d'intérêt collectif aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage (maison médicale) et logement aux 2^e et 3^e étages :

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-34) portant sur le changement de la destination du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de commerce/logement à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) avec modification du volume et des façades, travaux structurels et aménagement d'une terrasse, que ce permis a été notifié en date du 04/10/2021 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : modification des aménagements au sous-sol, extension du volume en partie arrière au 1^{er} étage (fermeture balcon), non-végétalisation des toitures plates couvrants le sous-sol et le rez-de-chaussée, modification des cloisonnements et changement d'utilisation de certaines pièces ;



Considérant que le permis d'urbanisme n'a pas été mis en œuvre dans sa globalité, que la présente demande vise à régulariser la situation infractionnelle ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et ajouter une lucarne sur le versant avant de la toiture et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs du logement ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier le plancher du rez-de-chaussée ;
- Modifier le plancher du sous-sol ;
- Construire une annexe au 1^{er} étage en façade arrière ;
- Construire une lucarne sur le versant avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 ;

Vu l'absence avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à ce jour ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 04/02/2025 (pas d'objection majeure) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le balcon en façade arrière au 1^{er} étage a été refermé par la construction d'une toiture et le placement d'un châssis ;

Considérant que ladite fermeture induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) et l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que la construction est toutefois en recul par rapport au mur mitoyen de gauche et se superpose à un volume existant aux étages inférieurs, que son impact est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une porte d'accès à la toiture végétalisée est toutefois prévue depuis le balcon fermé, qu'il y a lieu de limiter strictement son accès uniquement à l'entretien et de placer un garde-corps au droit de la baie ;

Considérant que la lucarne projetée en versant avant permet d'améliorer l'habitabilité du logement, que celle-ci est conforme à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois son emplacement en dehors de tout alignement par rapport aux baies des étages inférieurs, que cette configuration rompt la composition de la façade ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu soit de la supprimer, soit de prévoir une ou plusieurs lucarnes alignées aux baies des étages inférieurs ;

Considérant que le logement des 2^{ème} et 3^{ème} étages voit son nombre de chambres passer de 3 à 2, que cette modification est justifiée par la volonté d'agrandir la chambre parentale en façade avant et de lui offrir un dressing ;

Considérant également que la salle de bain est déplacée vers le centre afin d'aménager un petit espace bureau en façade arrière ;

Considérant que ces modifications ne portent pas atteinte à l'habitabilité du logement et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant toutefois que les 2 chambres et le bureau dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'ajout de fenêtres de toiture permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que le séjour déroge également audit article, que la baie centrale a toutefois été agrandie au maximum afin de compenser ce déficit ;

Considérant qu'une salle de bain a été aménagée en lieu et place du local WC, que cette modification n'aggrave pas l'éclairage naturel du séjour et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la note explicative ne mentionne pas le fonctionnement du logement, qu'il y a lieu de se conformer à la condition du permis d'urbanisme PU2021-34 de maintenir un logement lié à l'activité des étages inférieurs (cabinet médical) et dépendant de celle-ci ;

Considérant également que l'aménagement de toitures végétalisées sur les toitures plates faisait partie de la précédente demande de permis, que d'après le reportage photographique fourni ces dernières n'ont pas été mises en œuvre, qu'il y a lieu de prévoir des toitures végétalisées extensives pour toutes les toitures plates du projet afin de permettre une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que la légende sur les documents graphiques indique des tuiles de ton rouge pour la couverture de toiture, que toutefois en situation existante de fait, celles-ci ont été remplacées par des tuiles de teinte anthracite ;



Considérant la présence de plusieurs toitures de cette teinte dans la rue et le peu de visibilité de la toiture depuis l'espace public, que la modification est acceptable et qu'il y a lieu de corriger la légende en conséquence ;

Considérant que, bien que la note explicative précise qu'aucune modification n'a été réalisée en façade avant, les menuiseries et le parement du rez-de-chaussée visibles dans le reportage photo ne correspondent pas au dernier permis octroyé ;

Considérant que le châssis latéral de la vitrine a été remplacé par un trumeau en pierre bleue, que cette modification alourdit l'expression de la façade ;

Considérant également la modification du niveau de l'allège pleine proposée pour la porte d'entrée cochère, qu'il y a lieu de prévoir un alignement des allèges des portes au soubassement en pierre pour l'harmonie de la composition de la façade ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés sans respect du cintrage des baies, que cette modification n'est pas acceptable ;

Considérant que la mise en œuvre d'un parement différent (cimentage ton blanc) pour le rez-de-chaussée n'a pas été réalisée, qu'il y a lieu de se conformer à la condition émise précédemment (PU2021-34) ;

Considérant également qu'une imposte fixe en cimentage de ton gris a été ajoutée au-dessus de l'entrée cochère au rez-de-chaussée, que cet élément perturbe la composition de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer à la façade du PU2021-34 pour les menuiseries et le parement du rez-de-chaussée ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente, à condition de :

- **Maintenir le logement des étages lié à la maison médicale (occupation par un des gérants de l'équipement, ne pas prévoir de logement indépendant) conformément au PU2021-34 ;**
- **Se conformer à la façade avant du PU2021-34 pour les menuiseries et le parement du rez-de-chaussée (cimentage blanc au rez-de-chaussée, matériau, alignement des allèges des portes, châssis latéral de la vitrine, respect du cintrage des baies des étages,..) ;**
- **Prévoir des toitures végétalisées extensives pour toutes les toitures plates ;**
- **Ne pas autoriser l'accès à la toiture plate du 1er étage en façade arrière et placer un garde-corps au droit de la baie ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres et le bureau au 3^e étage ;**
- **corriger la légende du revêtement de toiture (tuiles anthracites) ;**
- **supprimer la lucarne ou proposer une ou plusieurs lucarnes alignées aux baies des étages inférieurs (le cas échéant, la demande devra repasser par de nouveaux actes d'instruction) ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs et documents administratifs adaptés en conséquence – formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe 1), formulaire statistique, formulaire de proposition PEB).

Les dérogations aux articles 4 et 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 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-253** : placer une stèle commémorative au milieu de la clairière centrale de la Place Marie Janson / het plaatsen van een gedenksteen temidden van de centrale open plek van het Marie Jansonplein

Demandeur / Aanvrager : compagnie de la Bête noire
N° dossier : PU2024-253 / 13/DER/1968525

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2025 au 02/02/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

1 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de parcs

- 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 : PPAS Place MARIE JANSON

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 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

DEROGATIONS : /

Considérant que la demande se situe en zone de parcs 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 la demande vise à placer une stèle commémorative au milieu de la clairière centrale de la Place Marie Janson, que la stèle proposée a vocation à commémorer les victimes de féminicide dans l'espace public, de nommer ces violences et les sortir ainsi du silence ;

Considérant que deux autres stèles similaires ont déjà été installées, en 2021 et 2023, à Tournai et à Quaregnon, qu'en plus de cette troisième stèle en Région bruxelloise, la demanderesse envisage d'en installer une quatrième en Flandre ;

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 19/01/2025 au 02/02/2025, 1 réaction a été introduite :

- se demandant en préambule si la pose d'une stèle n'est pas l'occasion de rénover et de donner de la qualité à un autre lieu plus ordinaire puisque la Place Marie Janson est déjà le cœur de l'attention ;
- suggérant, dans la continuité de la promenade saint-gilloise, le bas de la rue de Moscou (espace devant le restaurant « Ioda ») comme exemple d'un tel lieu à rénover ;
- trouvant de manière générale l'implantation proposée pour la stèle inadéquate ;
- arguant que sur le site de la plaine Marie Janson, le cœur du parc est déjà très chargé en mobilier, assises et jeux, qu'il ne faut certainement pas implanter de nouvel objet au centre de la clairière, réservée pour permettre des activités libres, des événements, etc.
- plaidant pour la conservation telle quelle de la clairière comme seul espace non programmé de la Place, ce qui fait toute sa qualité ;
- déconseillant de venir ajouter ou juxtaposer un autre monument en raison de la présence de la sculpture déjà existante en bordure du centre-clairière ;
- relevant que la forme et les matériaux de la stèle ne s'accordent pas au vocabulaire des autres objets du parc, qu'avec un objet hétérogène en son centre, le projet de la Place perdrait en cohérence ;
- suggérant finalement, et par ordre de préférence, trois endroits de la Place Marie Janson jugés, en accord avec l'objet de mémoire de la stèle, davantage au contact des passantes et passants et offrant une plus forte



visibilité : en face de l'Académie des Beaux-Arts, à la sortie de la bande sportive (c.-à-d. en face des commerces de la rue de l'Hôtel des Monnaies) ou à l'entrée de la diagonale minérale de la Place ;

Considérant que la commémoration des victimes de féminicide par une stèle symbolique permet de porter la réalité et l'actualité de ces drames sociaux à l'attention des usagères et usagers de l'espace public et d'ainsi contribuer au débat public nécessaire à leur réduction, ce qui est tout à fait bienvenu et approprié à l'usage démocratique de l'espace public que la Commune entend encourager ;

Considérant que la stèle matérialise « une partie présente » sur laquelle sont inscrits la date et le lieu de décès de 100 femmes victimes de féminicides, ainsi que leur prénom, leur nom et leur âge si ces informations ont été publiées ;

Considérant que la forme brisée et la position de la stèle de moins de 1m50 de large à l'extrémité de son socle en béton de 4m de long suggèrent une « partie manquante », symbole de l'inévitable incomplétude de toute liste de victimes de féminicide en Belgique puisqu'aucun recensement officiel n'existait avant la promulgation, le 13/07/2023, de la loi sur la prévention et la lutte contre les féminicides et les homicides fondés sur le genre, mais surtout tant que de nouveaux féminicides continueront d'être commis ;

Considérant que le socle en béton sera surmonté d'une plaque dorée portant l'inscription « À la mémoire des femmes victimes de féminicide en Belgique » en français et en néerlandais, qu'un code QR renverra à une page web reprenant l'historique du projet, sa continuité et la liste de l'ensemble des stèles installées ;

Considérant que la problématique à laquelle la stèle fait référence est d'intérêt public, que la forme symbolique de l'installation a l'avantage d'être immédiatement lisible tout en suscitant également la curiosité, qu'elle est donc pertinente au sein de l'espace public ;

Considérant que la proposition d'implanter la stèle sur la Place Marie Janson est compréhensible puisque cette Place est nommée en l'honneur de la première femme ayant siégé au Sénat belge notamment pour contribuer à la protection et à l'amélioration du statut social des femmes et des enfants, premières victimes des féminicides ;

Considérant toutefois la grande pertinence de la réaction émise dans le cadre de l'enquête publique quant à l'emplacement de la stèle au milieu de la clairière centrale de la Place ;

Considérant qu'à ces réserves s'ajoutent des objections d'ordre techniques (entretien du site), esthétiques et paysagères ;

Considérant que dans sa note explicative de la demande, la demanderesse souhaite avant tout que la stèle soit implantée à Saint-Gilles, dans un lieu de passage, visible de toutes et tous et permettant le recueillement, qu'elle déclare rester ouverte aux propositions qui pourraient être suggérées de la part de la commune ainsi que des partenaires, que d'autres emplacements en périphérie de la Place Marie Janson permettent effectivement de mieux satisfaire les exigences du projet que la clairière centrale ;

Considérant en particulier que l'implantation de la stèle à l'entrée de la diagonale minérale de la Place, à l'angle de la Rue de la Victoire et de la Rue de l'Hôtel des Monnaies, est préférable ;

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

- **déplacer la stèle à l'entrée de la diagonale minérale de la Place, à l'angle de la Rue de la Victoire et de la Rue de l'Hôtel des Monnaies ;**
- **consulter le bureau d'étude auteur du projet du nouvel aménagement de la Place Marie Janson pour l'emplacement précis de la stèle à cet endroit ;**

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 – plan d'implantation et photomontage de la stèle à son nouvel emplacement).



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-207** : démolir et reconstruire la toiture de l'immeuble, isoler le pignon mitoyen de droite, modifier le volume et la toiture / het slopen en herbouwen van het dak van het gebouw, het isoleren van de rechtse zijgevel, het wijzigen van het volume en de gevel

Avenue de la Porte de Hal 15

Demandeur / Aanvrager : OFFICE DES PROPRIETAIRES BRUXELLES

N° dossier : PU2024-207 / 13/AFD/1960909

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre 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 : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 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 (éclairage naturel)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 6 appartements ;

Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire la toiture de l'immeuble, isoler le pignon mitoyen de droite, modifier le volume et la toiture et plus précisément :

- Démolir la toiture en béton pour en reconstruire une nouvelle en structure bois ;
- Isoler la toiture et le mur mitoyen ;
- Intégrer la terrasse arrière au volume intérieur du logement ;
- Modifier les châssis au dernier étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025, 1 réclamation a été introduite portant sur le fait qu'au 5^e étage de l'immeuble concerné par la présente demande une vitre brisée laisse pendre des pans de verre au-dessus de la cour et que cette situation représente un danger ;



Considérant l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/01/2025 (favorable à conditions) ;

Considérant que le reportage photographique fournit atteste de la vétusté de la toiture en béton et que cette dernière présente des signes apparents de détérioration structurelle ;

Considérant dès lors que son remplacement par une structure en bois est bienvenu et qu'aucune rehausse notable du bâtiment n'est prévue ;

Considérant que cette nouvelle toiture sera isolée et que cela améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que la pose d'un isolant sur le mur mitoyen de droite au dernier étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que cette intervention est réalisée au de-là des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant cependant que la pose de l'isolant sur ce mur n'est pas de nature à porter atteinte aux constructions voisines, qu'aucune modification du gabarit, ni du volume général de l'immeuble n'est à remarquer, que cet acte améliore les performances énergétiques de l'immeuble et qu'il est par conséquent à encourager ;

Considérant que le projet vise également l'intégration de la terrasse à l'arrière à l'espace intérieur du logement du 5^e étage, que cette modification permet de ne plus devoir passer par l'extérieur pour accéder au local WC, que le déplacement de ce dernier impliquerait de lourds travaux aux étages inférieurs ;

Considérant que cette fermeture crée un éclairage en second jour pour la chambre en dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que toutefois cet aménagement est compensé par une plus grande commodité entre la chambre et le WC et est donc acceptable à condition de maintenir une porte vitrée ;

Considérant que la fermeture de la terrasse ne nécessite aucune modification du volume existant et n'impacte de la sorte pas les propriétés mitoyennes ;

Considérant que la baie de gauche et les châssis du 5^e étage ont été modifiés, que les châssis sont en bois de teinte bleue, que les modifications réalisées s'intègrent de manière satisfaisante à la composition architecturale de la façade ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir un revêtement de toiture de teinte claire (albédo élevé pour prévenir les phénomènes d'îlots de chaleur) ou de la végétaliser extensivement ;

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

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

- **Maintenir une porte vitrée entre la chambre et l'ancien balcon au 5^e étage ;**
- **Prévoir un revêtement de toiture de teinte claire (albédo élevé pour prévenir les phénomènes d'îlots de chaleur) ou la végétaliser extensivement**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2024-16** : Rénover un immeuble mixte de logements et une recyclerie sociale /
Rue de Belgrade 106

Demandeur / Aanvrager : CIRIL - S.A. (Vanhout)
 N° dossier : FD2024-16 / 13/PFD/1955652

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 04/02/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins

1/ Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien est inscrit à l'inventaire légale du 19/08/24, sous le nom de « Imprimerie De Grève et Wauters », construit en 1926 et en 1929 ;

Attendu que ce projet est retenu dans le cadre du Contrat de Rénovation Urbaine (CRU) « Avenue du Roi » ; que le projet a fait l'objet d'un comité d'avis pour attribution du marché le 14 juin 2023, d'une visite sur site début mars 2024 et une réunion de projet le 13 mars 2024 ; que depuis cette réunion de projet, le projet a évolué ;

Attendu que le projet vise à rénover et transformer un immeuble existant afin d'y incorporer un programme mixte de 20 logements et une recyclerie sociale ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

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

- application de la 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
 - application de la 3.2 du PRAS : Superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500m²
 - application de la 3.5.1 du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques;
 - application de l'article 4 du Titre I du RRU : Profondeur d'une construction mitoyenne
 - application de l'article 5 du Titre I du RRU : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
 - application de l'article 6 du Titre I du RRU : Toiture (hauteur)
 - application de l'article 13 du Titre I du RRU : Maintien d'une surface perméable
 - application de l'art. 175/15 du CoBAT: Projet soumis à RI au vu de l'annexe B :
- 23) activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;
 - 28) sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
 - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;
 - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe;
 - 32/ Logements dont la superficie de plancher dépasse les 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteurs

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la 21 du PRAS : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPA/Règlement/Patrimoine en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee)
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/01/2025 au 04/02/2025, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite;



Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 16/12/2024 ;

Vu les avis d'Access and Go du 04/02/2025 (erreur date dans courrier où c'est écrit 2024), estimant que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; que la porte d'entrée logement du côté avenue Fonsny devrait permettre un accès de plain-pied dans la mesure où c'est l'accès le plus proche de l'ascenseur desservant les logements ; que l'entrée de la recyclerie doit présenter une porte au moins un libre passage de 95 cm, la rampe d'accès doit avoir un palier intermédiaire de 150 cm, la toilette PMR de la recyclerie doit avoir sa porte desservie par une aire de rotation de 150 cm en dehors du débattement de la porte ; que les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu l'avis favorable sous conditions de la Commission de Sécurité ASTRID du 17/12/2024 imposant une couverture radioélectrique Indoor ASTRID dans l'ensemble des locaux accessibles au public de la recyclerie sociale ;

Vu le rapport d'incidences fait par le bureau d'étude « Anteagroup », en Août 2024 ;

3/ Situation existante :

Considérant que le projet se développe sur l'ancien site de « VDS-food » situé à l'angle de la rue de Belgrade et de la rue de l'Imprimerie, longeant la rue de l'Imprimerie et se prolongeant sur l'avenue Fonsny ; que le site se trouve à quelques centaines de mètres de la gare du Midi ; qu'il se développe en forme de « U » sur cet extrémité d'îlot ; que ce terrain a une superficie de terrains de 2110 m² (selon formulaire Annexe I) ;

Considérant que l'immeuble est repris à l'inventaire ; qu'il a été construit pour l'imprimerie De Grève et Wauters ; que sa description sur le site de l'inventaire est libellé ainsi :

« Vaste bâtiment industriel établi sur une parcelle traversant l'îlot et aboutissant r. de Belgrade, bordé longitudinalement par la r. de l'Imprimerie, créée dans le but de desservir l'imprimerie. Il est édifié en deux phases : la 1^{re}, de 1926 (arch. P. Van Mere), correspond à la construction de style éclectique tardif bordant l'av. Fonsny. La 2^e phase date de 1929 (arch. Jan Jacobs) et concerne l'extension moderniste située r. de l'Imprimerie et au no 100-104 r. de Belgrade. Toutes les élévations comptent deux niveaux, en briques et éléments enduits.

Bâtiment de 1926 sous toiture à croupes. Il comprend sept travées av. Fonsny, certaines flanquées de pilastres, une travée biaise et une travée r. de l'Imprimerie. À la 2^e travée, porte en léger retrait, à piédroits en colonne et arc en plein cintre sous archivolt. Fenêtres grillagées sous platebande au r.d.ch. Fenêtres à arc surbaissé à l'étage. Bâtiment de 1929 sous toiture plate, comptant huit travées r. de Belgrade. R. de l'Imprimerie, huit travées percées de baies rect., jumelées au r.d.ch., à encadrement partiellement enduit. »

Considérant qu'entre 1961 et 1971, une annexe est construite du nord-est au sud-est de la parcelle principale du terrain ; qu'en 1985, le grossiste Van Den Steen Food (VDS-Food), s'installe sur le site (sans permis d'urbanisme) ;

Que depuis 2018, une partie du site au rez-de-chaussée est occupée par la Recyclerie Sociale de Saint-Gilles, avec un permis d'environnement (réf. 13/CL2/1735876) octroyé en 2020 pour l'exploitation d'un atelier bois ;

Que depuis 2019, le bâtiment au nord-ouest du site (au 131 avenue Fonsny) est occupé aux étages par Le CUBE (Le Centre UrBain d'Expression) ; qu'ils occupent les lieux jusqu'à ce que le présent projet se réalise ;

Qu'ainsi le bâtiment est actuellement utilisé comme espaces de bureaux et recyclerie ; que ce site est presque entièrement bâti ;

Considérant que le site appartient à la commune de Saint-Gilles ; que ce projet est retenu dans le cadre du Contrat de Rénovation Urbaine (CRU) « Avenue du Roi » ; qu'elle a délégué à citydev.brussels la mission de maîtrise d'ouvrage dans le but d'y développer une recyclerie sociale ; qu'elle a également marqué son accord à la création de logements conventionnés par citydev.brussels sur le site ;

4/ Objet de la demande :

Considérant que l'enjeu principal du projet réside dans la nécessité d'offrir un nouveau souffle à ce bâtiment en lui offrant une nouvelle identité sans le dénaturer, en respectant son patrimoine et sa typologie, en le modernisant et en améliorant ses performances énergétiques ;

Que le projet consiste en la pérennisation des installations de la recyclerie dans le bâtiment en combinaison avec la création de 20 logements conventionnés autour d'un large jardin commun au cœur de l'îlot ; qu'un des leitmotiv du projet est de libérer cet intérieur d'îlot entièrement bâti pour le bien être des nouveaux logements proposés et la recyclerie, mais aussi pour les maisons voisines dans l'îlot ;



Que le projet prévoit d'articuler l'ensemble autour d'un principe de conservation maximale de l'existant ; qu'il comprend à la fois la rénovation partielle des bâtiments existants, avec une dédensification de l'intérieur d'îlot, permettant ainsi l'ajout de nouvelles structures au-dessus des parties existantes ;

Que le projet souhaite moderniser et restaurer les structures actuelles afin de les adapter à de nouvelles fonctions et de répondre aux normes actuelles de construction et de durabilité; que c'est une combinaison de bâtiments rénovés et de constructions neuves, afin de construire durablement avec de l'existant ; que le projet prévoit de faire un examen approfondi des bâtiments existants afin de préserver leur architecture et leur patrimoine, tout en les adaptant aux exigences modernes en matière de confort et d'efficacité énergétique ;

5/ Motivations :

A/ Affectation-programme

Considérant que ce projet est situé en zone mixte ;

Que la dernière affectation légale est celle de l'imprimerie, celle d'une activité productive ;

Qu'en séance il a été précisé que l'activité du grossiste « VDS » dans le bâtiment n'a jamais été soumis à permis d'urbanisme, qu'il en est de même pour la recyclerie et l'activité du CUBE présents actuellement dans le bâtiment ;

Qu'ainsi l'affectation du bâtiment dans le nouveau projet reste en partie de l'activité productive avec le nouvel aménagement de la recyclerie et devient en plus du logement ;

a/ La Recyclerie

Considérant que le contexte social de la recyclerie ne sera pas modifié ; que cette dernière compte 11 employés; que le nombre de visiteurs journalier est estimé à 20/jour, avec des heures d'ouverture entre 10h à 17h du mardi au samedi ;

Que c'est une recyclerie sociale avec pour but l'insertion de personnes socialement défavorisées dans le monde du travail et de favoriser leur développement professionnel ; que pour les populations les plus démunies, la recyclerie est une occasion d'acquérir des articles à moindre prix et que pour les populations mieux nanties, elle leurs donne l'occasion de chiner, favorisant ainsi la mixité sociale ; que c'est un lieu de rencontre pour les habitants du quartier ; que la recyclerie remplit une fonction communautaire précieuse avec un enjeu social et écologique important ;

Considérant qu'un permis d'environnement pour ce site a été accordé en 2020 pour une durée de 15 ans, jusqu'au 06/02/2035 (PE de classe 2, référence 13/CL2/1735876) ; qu'il est autorisé pour une menuiserie ainsi que pour du stockage et du tri de déchets en vue de leur réutilisation ; que la rénovation de cette recyclerie nécessite une modification de ce permis d'environnement (procédure prévue à l'article 7bis de l'Ordonnance sur les permis d'environnement) ; qu'en séance il a été précisé que la demande d'article 7bis de l'OPE n'a pas encore été introduite chez BE; qu'il y a lieu de l'introduire;

Considérant que la transformation de ce bâtiment engendre une réduction de son affectation d'activité productive de 1833m² (ancienne imprimerie) à 1210 m² hors sol et en prévoit 333m² en sous-sol pour les stocks facilement accessibles par monte-charge dans la zone logistique ; que selon le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) la surface en sous-sol dédiée à la recyclerie est de 333m², mais que sur les plans on peut observer que cette surface est de 234m², et qu'une partie du sous-sol est condamnée (côté rue Belgrade) ; qu'il y a lieu d'éclaircir cette incohérence ;

Que l'aménagement de stocks pour la recyclerie en sous-sol permet de libérer de grandes surfaces au rez-de-chaussée pour dédensifier l'intérieur d'îlot (anciens entrepôts démolis); que cela est positif ;
Qu'ainsi cette activité productive reste compatible avec la zone mixte au PRAS ;

b/ Les logements

Considérant que les zones mixtes peuvent être affectées aux logements sans restriction de surface ; que le projet propose 20 appartements conventionnels financièrement abordables ; que cela représente une surface de 2717m² hors sol et 360m² de caves en sous-sol ;

Considérant que les logements sont bien pensés et aménagés dans le projet ; qu'ils sont conformes aux normes du Titre II du RRU et qu'ils sont tous adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR);

Considérant que le projet prévoit un jardin commun pour la résidence ; qu'il est vu comme un espace partagé permettant de faciliter les contacts et ainsi favoriser la mixité sociale ; que le projet met en place tout un aménagement paysager afin que cet espace extérieur ne soit pas un simple lieu de passage mais un espace de détente appropriable par les habitants ; qu'il devient le cœur du bâtiment ;

Considérant que l'ensemble du projet est conforme au PRAS ;



B/ Implantation - gabarit - expression architecturale- Patrimoine

Considérant que les bâtiments du quartier sont principalement des immeubles résidentiels (maisons, immeubles d'appartements) de petite taille et des entrepôts dont le grand dépôt de tram de Saint-Gilles ;

Considérant que la parcelle est presque entièrement bâtie ; qu'un des enjeux du projet est de dédensifier la parcelle en libérant l'intérieur d'îlot des annexes ajoutées au cour du temps, permettant ainsi de créer un nouveau jardin commun de 563m² (surface reprise dans note paysagère) ; que cela engendre l'application de la 0.6 du PRAS, en ce qui concerne les actes et travaux en intérieur d'îlot ; que cet intervention permet de transformer cet immeuble existant en gardant sa typologie en forme de « U », offrant ainsi des logements traversants et profitant aussi aux activités de la recyclerie ;

Considérant que le bien est à l'inventaire ; qu'il a des caractéristiques patrimoniales intéressantes, propre à lui-même, le démarquant dans les rues qui l'entourent ; que le projet a pour but de conserver l'âme de ce bâtiment avec ses caractéristiques, tout en y intégrant de nouvelles activités (logements et recyclerie réaménagée) afin de lui redonner une nouvelle dynamique;

Que le projet s'appuie sur le raisonnement assez simple de construire moins pour construire mieux ; que les façades du bâtiment et sa structure intérieure sont conservées mais les toitures sont démolies ; que le projet a la volonté de faire de la construction circulaire avec des structures en CLT ; qu'il y a un enjeu écologique dans le mode de construction choisi, à l'image de la recyclerie, où le réemploi des matériaux est important;

Que réhausser le bâtiment pour y intégrer des logements est nécessaire pour pouvoir libérer l'intérieur d'îlot; que l'enjeu du projet est d'intégrer sobrement ces rehausses aux bâtiments existants, en jouant sur leur décalage par rapport à l'alignement aux rues ; que cela permet de ne pas s'appuyer sur les façades avant existantes , où les fondations n'auraient pas tenues, permettant ainsi de ne pas les écraser visuellement ou de leur donner un statut de socle à un nouveau projet ;

Que le projet met aussi en place un jeu de dégradé de niveaux entre le côté « Fonsny-Imprimerie » où le bâtiment est rehaussé de 2 étages et du côté « Imprimerie-Belgrade » où la rehausse ne compte qu'un étage, s'intégrant ainsi à l'échelle des bâtiments environnant ;

Qu'ainsi le concept de s'appuyer sur la structure existante permet de travailler avec des retraits de gabarits progressifs qui bénéficient directement à l'atmosphère en rue et en intérieur d'îlot ;

Considérant que les différents documents de la demande ne mentionnent pas les mêmes surfaces ; que par exemple le rapport d'incidences mentionne page 11 :

- « la rénovation couvrira une surface de 2 670 m², les nouvelles constructions une surface de 2 700 m². La superficie totale prévue est de 5 302 m² » (alors que 2670 + 2700= 5370m²).
- « Le site actuel s'étend sur une surface de 3 923 m². La superficie totale couverte par les parcelles du projet est de 2 136 m². » ;

Que le formulaire Annexe I, reprend dans le cadre VI, les surfaces construction hors sol existant = 2983m² et **projetée = 3927m²**, les surfaces superficies imperméables existantes = 2134m² et projetées = 1684m², et dans le cadre VII, les superficies totales existantes = 3659m² et projetées = 4620m² (différents des 5302 ou 5370m² mentionnées au-dessus) ;

Que selon l'annexe I, ce terrain a une superficie de 2110 m² ; que ce formulaire mentionne aussi une superficie imperméable de 2134m² (superficie totale parcelles de 2136m² reprise p11 dans rapport incidences) ; qu'il y a une incohérence entre la superficie du terrain de 2110m² et la superficie imperméable du terrain de 2134m² ; qu'il y a lieu de vérifier ces surfaces et corriger l'annexe I ;

Qu'ainsi les différents documents mentionnent plusieurs surfaces avec des incohérences ; qu'il y a lieu de clarifier ces surfaces et de les corriger si nécessaire; que seuls les informations reprises dans l'annexe I feront foi pour la délivrance du permis d'urbanisme ;

a/ Dérogations gabarit

Considérant qu'au rez-de-chaussée le mitoyen le plus profond est celui côté avenue Fonsny avec une profondeur d'environ 14,72m (annexe comprise) et le mitoyen le moins profond est celui de la rue de Belgrade avec une profondeur de 14,50m ; qu'ainsi le bâtiment déroge à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur), en ce qui concerne le local poubelles qui dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond côté rue de Belgrade, et qui est construit au-delà des ¼ de la parcelle ; que ce local poubelles est situé près d'espaces fonctionnels tels que le local vélos et le parking situés près de la voirie côté rue de Belgrade ; que son emplacement en sous-sol aurait été moins fonctionnel et plus compliqué dans les gestions quotidiennes des ordures ; qu'il est construit à l'air libre sous un abris et protégé par un



grillage ; qu'il serait opportun de faire pousser des plantes le long de ce grillage pour améliorer son intégration en intérieur d'ilot ; qu'ainsi cette dérogation serait acceptable ;

Considérant qu'au R+1, le voisin le moins profond est le mitoyen côté avenue Fonsny avec une profondeur d'environ 10,3m et le mitoyen le plus profond est celui côté rue de Belgrade avec une profondeur de 14,5m ; que le projet ne déroge pas en profondeur à cet étage là ;

Considérant qu'au R+2, du côté rue de Belgrade le projet dépasse son voisin mitoyen ; que ce dernier possède un mur sur sa mitoyenneté (probablement le vestige d'un ancien bâtiment démolé là où il y a actuellement le quai de déchargement de la recyclerie) légèrement plus haut que le profil de sa toiture ; que ce n'est pas le profil de ce mur-là (visible sur la coupe EE) qu'il faut prendre en compte pour estimer les dérogations mais celui de la toiture mitoyenne ; qu'ainsi le projet dépasse le profil de la toiture mitoyenne à 2 versants de plus de 3m (différence de hauteur variant entre 3,85m et 2,65m par rapport au projet) ; que cela déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur toiture) du titre I du RRU ; que ces dérogations sont minimales ; que de plus l'inclinaison de la toiture de ce mitoyen côté Belgrade est faible (presque une toiture plate) par rapport aux autres maisons situées juste à côté qui ont un profil un peu plus élevé ; que cela rend acceptable ces dérogations du côté de la rue Belgrade ;

Que le mitoyen du côté Fonsny a une profondeur de 10,3m ; que le nouveau volume du projet est moins profond (9,13m) ; que cependant en regardant le profil du mitoyen en coupe, il est observable que dès le R+2 le volume du nouveau projet dépasse en façade arrière ce mitoyen le plus haut de 60cm sur une profondeur d'environ 1,70m, dérogeant ainsi à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ; que ces dérogations se prolongent au R+3 ; qu'au vu de la forme en shed de la toiture du nouveau volume, qui est en décalé par rapport à l'alignement de la rue, cette nouvelle rehausse dépasse son voisin mitoyen le plus haut tant en façade avant (2,3m) qu'en façade arrière (4,1m), dérogeant ainsi aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;

que ces dérogations sont importantes et impactantes depuis l'avenue, ne créant pas un raccord harmonieux avec le profil mitoyen voisin ; que ces dérogations telles quelles ne sont pas acceptables ;

que cette remarque avait déjà été mentionnée lors de la dernière réunion de projet qui s'est déroulée le 13/03/2024 ; que l'architecte en séance a précisé qu'ils avaient déjà réduit le profil de cette toiture shed depuis cette dernière réunion ; qu'ainsi un effort a déjà été fait mais qu'il serait nécessaire d'aller un peu plus loin en réduisant l'inclinaison de la pente de cette toiture shed afin de tendre vers la faîte de la toiture mitoyenne ;

Qu'au R+2 la terrasse de l'appartement 2.01, située en façade avant de la rue de Belgrade, est placée contre la mitoyenneté, ce qui engendre le dépassement en façade avant d'une partie de mur mitoyen du projet par rapport à la partie du mur mitoyen existant de son voisin de droite ; que cela engendre une dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU, en dépassant en façade avant son voisin mitoyen de droite ; que ce dépassement permet de respecter les 1m90 par rapport à ce voisin mitoyen afin d'éviter toute vue sur son toit depuis ce balcon/terrasse ; que cela permet à cet appartement d'avoir un espace extérieur situé devant les baies de son séjour ; que ce mur mitoyen n'est pas aussi haut que la toiture de cet étage, minimisant ainsi son impact visuel depuis la rue ; que cela nuit pas l'esthétique du projet, rendant ainsi cette dérogation acceptable ;

b/ Terrasses :

Considérant que certaines terrasses sont accolées et séparées par des brise-vues ; que cela n'est pas une situation pérenne et n'est pas la solution la plus adéquate pour séparer ces espaces extérieurs privés ;
 Qu'en effet au R+1, derrière les façades avant des bâtiments existants, le projet met en place un jeu d'espaces intérieurs/extérieurs avec l'intégration de terrasses « loggia » ; que ce concept est intéressant afin d'articuler la construction des nouvelles rehausses avec les bâtiments existants ; que cela permet aussi de dynamiser ces façades existantes avec un jeu de plein/vide derrière ses grandes baies ; que cependant le projet met en place trop d'espaces vides derrière ces façades pour créer ces terrasses ; que cela engendre un évidement du premier étage créant un effet de façadisme ; que cela dénature le patrimoine de ce bien et en déforce ses caractéristiques ; que cette remarque avait déjà été mentionnée lors de la visite du site le 07/03/24 et à la dernière réunion de projet qui s'est déroulée le 13/03/2024 ; que l'architecte en séance a précisé qu'ils avaient essayé de répondre à cette remarque sans connaître la proportion de plein ou de vide à atteindre ; qu'ainsi un effort a déjà été fait par rapport à la précédente version du projet discutée lors de cette réunion projet, où les 3 façades au R+1 avaient été évidées, mais que cependant il serait nécessaire d'aller un peu plus loin dans ce jeu de plein et de vide afin de trouver un équilibre plus adéquat (pour la rue de l'Imprimerie et de la rue de Belgrade) ; que de plus il en découle aussi de cet évidement trop important un aménagement de terrasses accolées et séparées par des brise-vues ; que cela n'est pas opportun ; qu'ainsi il serait nécessaire de revoir ce jeu de plein/vide derrière ces façades en y intégrant un peu plus d'espaces intérieurs ;

Qu'au R+2, côté rue de l'imprimerie, le projet met en place deux terrasses accolées et séparées d'un brise-vues pour les appartements 2.05 et 2.04 ; qu'il y a lieu de séparer ces deux terrasses par une toiture végétalisée, réduisant ainsi celle du 2.04 ;

Qu'au R+3, côté rue de l'imprimerie, le projet prévoit un long balcon filant devant deux appartements pour créer leur terrasse ; qu'un brise-vues les sépare ; que depuis la réunion de projet du 13/03/24, le projet a été modifié au niveau de



son expression architecturale ; que ce long balcon linéaire n'existait pas à cet endroit-là, marquant l'angle de l'avenue Fonsny et rue de l'Imprimerie, mais plutôt au niveau de l'autre angle du côté de la rue de Belgrade ; que dans la nouvelle version du projet ce balcon linéaire au R+3 est trop visible depuis l'avenue Fonsny et déforce encore plus l'angle du bâtiment, qui est déjà dématérialisé par le vide des loggias situées derrière la façade existante au R+1 ; que cela crée aussi de l'ombre aux pièces situées à l'étage d'en dessous ; qu'il y a lieu de séparer et distancer ces deux terrasses afin de créer deux balcons distincts avec un vide entre eux devant la chambre n°2 de l'appartement 3.02 ; qu'afin de garder l'intimité de cette chambre par rapport au balcon de l'appartement 3.01, il serait nécessaire de décaler la baie vitrée du salon de cet appartement plus à droite et d'y aligner leur balcon ; que cela engendre aussi au R+2 de décaler la baie vitrée de l'appartement 2.06, afin que les baies soient alignées aux étages mais que cela n'a pas de conséquence dans l'aménagement de ces deux appartements ; que la division en deux de ce long balcon filant permet de donner plus de luminosité aux baies des appartements situés juste en dessous (2.06 et 2.07) et permet d'alléger visuellement cette structure sur l'expression architecturale de cette rehausse très visible depuis l'espace public;

c/ L'intérieur d'ilot :

Considérant que la libération de l'intérieur d'ilot est un des grands enjeux du projet pour améliorer ses qualités paysagères et ainsi pouvoir transformer et rehausser les bâtiments existants ; que cela est bénéfique pour l'ensemble de l'ilot ;

Que cela offre un lieu de rencontre et de convivialité aux habitants des futurs logements ; que cette dédensification a aussi un enjeu écologique en retrouvant de la pleine terre plantée et permet aux autres habitations de l'ilot une aération visuelle végétalisée ;

Considérant que le projet prévoit de démolir une partie des murs mitoyens en intérieur d'ilot ; qu'une partie du mur mitoyen du côté Fonsny est conservé pour préserver l'intimité et les vues vers ce voisin ;

Que les autres murs mitoyens en intérieur d'ilot ont une hauteur variant de 4,47m²-4,78m² ; qu'il serait opportun d'essayer d'abaisser encore la hauteur de ces murs en fonction du contexte des parcelles mitoyennes, afin d'aérer encore plus cet intérieur d'ilot;

C / Aménagement - Organisation et circulation interne

Considérant que chacune des fonctions jouit d'un double accès depuis l'avenue Fonsny et depuis la rue de Belgrade, sans croisement de flux ;

Considérant que, autant pour les logements que pour la recyclerie, les entrées situées du côté de l'avenue Fonsny sont à une échelle piétonne ; que l'accès public à la recyclerie sociale s'implante logiquement à l'angle de l'avenue Fonsny et de la rue de l'Imprimerie ; que l'accès des logements se fait par la porte d'entrée d'origine de l'ancienne imprimerie menant vers l'intérieur d'ilot;

Que l'accès logistique de la recyclerie est lui maintenu sur la rue de Belgrade, mais déplacé d'une travée, au coeur du bâtiment, au plus proche des futurs stocks et ateliers ; que le projet prévoit l'emplacement du parking voitures pour les logements (5 emplacements) aussi côté rue de Belgrade, avec une entrée piétonne et vélos menant en intérieur d'ilot vers le parking vélos et aux logements; qu'ainsi ce jardin est accessible à tous, y compris aux cyclistes et aux personnes à mobilité réduite, via l'entrée rue de Belgrade qui laisse entrevoir depuis l'espace public cet intérieur d'ilot verdurisé ;

Que les deux entrées pour les logements mènent au cœur de l'ilot dans ce jardin commun, distribuant par après les appartements aux étages par le biais de deux escaliers extérieurs et un ascenseur menant à des coursives ; qu'un seul ascenseur est proposé dans le projet à l'angle des bâtiments Fonsny-Imprimerie car c'est le nœud entre les deux seules parties du bâtiment qui mènent jusqu'au R+3 ;

Considérant que l'entrée des logements côté avenue Fonsny possède des qualités patrimoniales ; qu'elle est en bois avec des moulures ; que le projet dans ses documents graphiques ne la représente pas en détail ; qu'elle n'est pas légendée ; qu'en séance l'architecte précise que la porte d'origine sera conservée ; que cette porte est taguée et abimée ; qu'il y aura lieu de la restaurer ;

Considérant que le local poussettes pourrait être agrandi en utilisant l'espace perdu devant la fenêtre côté avenue Fonsny ; que cela le rendrait plus fonctionnel et agréable ; qu'afin de laisser pénétrer de la lumière naturelle dans le hall d'entrée principale , il y a lieu de traiter de manière transparente, translucide, ajourée, ou autre, les parois séparant ce local poussettes du hall ;

D/ Mobilité- Parking

a/ Logements :

Considérant que dans les logements, le nombre total d'habitants est estimé à 66 ;



Considérant qu'actuellement il n'y a aucune place de parking sur le site ; que le projet prévoit pour les logements 5 places de parking pour les voitures (dont une place PMR) et un abri pour les vélos d'une capacité de 72 vélos, dont 6 vélos cargos ; que le plan RDC indique 70 places, qu'il y a lieu de vérifier cette incohérence ; que les 5 emplacements voitures déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU, en ce qui concerne le nombre d'emplacement de parcage à prévoir par rapport au nombre de logement (minimum 1 par logement et au maximum 2 par logement) ; qu'ainsi pour 20 logements, le projet ne prévoit qu'un quart des places (un ratio de 0,25) ;

Que le rapport d'incidences le justifie par le faible taux de motorisation du secteur statistique (qui s'explique notamment par la présence de logements sociaux, pour lesquels les ratios descendent habituellement à 0,4), par les ambitions en matière de mobilité durable dans le projet, avec un nombre important de stationnements vélos, et par la bonne accessibilité en transport en commun en zone B ; que cela n'est pas une petite dérogation mais peut être compensée par la bonne accessibilité du site en transport en commun, avec un arrêt de trams/bus juste devant le bâtiment avenue Fonsny, par la proximité de la gare du midi et par la création d'un abris vélos de 72 places valorisant ainsi la mobilité douce ; que des emplacements de voitures partagées se situent à moins de 200 m du site ;

Qu'au vu de l'impossibilité de construire un parking en sous-sol pour des questions de stabilité des bâtiments existants, de la présence d'une nappe phréatique proche et d'avoir un jardin en pleine terre, cette option de réduire le nombre de places de parking voitures a été discutée en amont lors de la réunion de projet du 13/03/24 où cette solution semblait être la plus opportune afin de dédensifier encore plus l'intérieur d'îlot et d'offrir ainsi un plus grand jardin commun en pleine terre plantée aux habitants ; qu'ainsi cette dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU est acceptée ;

Considérant que pour les logements comme pour la recyclerie, les accès plus publics « visiteurs » sont donc regroupés avenue Fonsny, à proximité des infrastructures de transport tandis que rue de Belgrade ce sont les accès automobiles/camionnettes, cyclistes et PMR, plus spécifiques, qui profitent de la continuité topographique entre la parcelle et la voirie ;

B/ Recyclerie :

Considérant que la situation projetée reste similaire à la situation actuelle ; que la recyclerie accueille environ 20 clients par jour ; qu'il est supposé dans le rapport d'incidences que les visites seront réparties tout au long de la journée, entre 10h et 17h (faisant une moyenne d'environ 3 clients par heure) ; que la majorité des clients vient à pied ou à vélo et que les clients viennent en voiture surtout lorsqu'ils ont besoin de déposer ou récupérer des meubles ;

Que sur les 11 employés seulement deux viennent en voiture (l'un à 0,5 équivalent temps plein et l'autre à 0,8 équivalent temps plein) ; que le rapport d'incidences mentionne que le projet prévoit une place de voiture pour la recyclerie ; qu'en séance l'architecte a précisé que c'était pas le cas, qu'il n'y avait pas de place de voiture prévue dans le projet pour les employés de la recyclerie ; que les deux employés venant en voiture travaillent à temps partiel ; que cela est acceptable ;

Que la recyclerie est actuellement équipée de 2 quais de déchargement, chacun muni d'un pont élévateur, et situés dans la cour semi couverte accessible depuis la rue de Belgrade ; que le projet prévoit d'intégrer deux zones de déchargement à l'intérieur du bâtiment ; que les quais de chargement sont accessibles via la rue de Belgrade ; qu'un large espace de 220 m², entièrement carrossable, s'ouvre sur la rue et desservira directement un quai de déchargement au niveau des stocks, des ateliers et du showroom ; que la structure en béton du côté de la rue de Belgrade est démontée pour laisser place au quai de déchargement ;

E/ Personnes à mobilité réduite

Considérant que l'avis Accès and Go estime que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; que la porte d'entrée logement du côté avenue Fonsny devrait permettre un accès de plain-pied dans la mesure où c'est l'accès le plus proche de l'ascenseur desservant les logements ; que l'entrée de la recyclerie doit présenter une porte au moins un libre passage de 95 cm ; que la rampe d'accès doit avoir un palier intermédiaire de 150 cm, et que la toilette PMR de la recyclerie doit avoir sa porte desservie par une aire de rotation de 150 cm en dehors du débattement de la porte ; que les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Considérant que l'entrée côté avenue Fonsny possède des qualités patrimoniales ; que les deux petites marches qu'elle possède font partie de l'esthétique de cette entrée avec sa porte en bois moulurée et son inscription « Imprimerie De Grève et Wauters » dessus, le tout dans un ensemble harmonieux ; que les supprimer, comme le suggère l'avis Accès and Go, pour donner un accès de plain-pied ou y intégrer une rampe serait impossible sans dénaturer sa typologie, configuration et son esthétique patrimoniale ; qu'il y a lieu de conserver cette porte telle quelle avec ses marches ; que le projet comporte une deuxième entrée côté rue de Belgrade qui est accessible par les PMR et qui est située juste à côté des places de parking, dont une PMR ; que cette entrée donne directement vers le jardin commun menant à l'ascenseur ; que cet ascenseur est situé à cet angle de l'immeuble car il distribue la partie la plus haute de l'immeuble (R+3) ; que cette dérogation pour la porte d'entrée côté avenue Fonsny est acceptée ; qu'il n'y pas lieu de la modifier ;



F/ Environnement

Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ;

Considérant que le projet est situé en contexte de nappe haute (nappe à 2m d'après l'atlas de BE) ;

Considérant qu'il est prévu de récupérer et réutiliser les eaux de pluie pour l'alimentation des WC, l'arrosage et l'entretien, selon les préconisations de BE ;

Compte tenu de la proportion de pleine terre insuffisante et de la proximité de la nappe phréatique, et que le projet prévoit de gérer la TR20 (pluie d'occurrence 20 ans) ;

Compte tenu que l'ambition régionale pour la GiEP est la gestion à la parcelle d'une pluie TR100 (pluie qui revient en moyenne tous les 100 ans) en zéro-rejet à l'égout ;

Considérant que dans le projet, l'hypothèse prise en compte pour la perméabilité du sol, à savoir 50 mm/h, est relativement optimiste. Sans avoir réalisé de test d'infiltration, il convient de prendre une valeur de perméabilité davantage sécuritaire, de l'ordre de 10 mm/h (comme conseillé dans le remplissage du calculateur Excel de BE) ;

Considérant qu'il serait bénéfique pour la GiEP de prévoir des tests d'infiltrations ;

Considérant que l'installation de dispositifs type « casiers à bière » pour infiltrer les eaux de pluie n'est pas recommandé par BE. Que ces ouvrages ne sont pas considérés comme GiEP, car enterrés, constitués de matériaux plastiques, et concentrant les volumes d'eau sur une surface d'infiltration très restreinte, tandis que la GiEP vise à diffuser la pluie sur une grande surface d'infiltration ;

Considérant que le projet ne prévoit que quelques petits jardins de pluie ;

Considérant que le projet propose 237m² de surface de pleine terre plantée et 294m² de surface pavée à joints ouverts (surfaces reprises sur le plan du rez-de-chaussée) ; que le tout fait 531m² (237+294) ; que selon le plan paysager le « jardin oasis » fait 563m² et que selon le rapport d'incidences page 11 le jardin fait 332m²; qu'il y a lieu de clarifier cette incohérence sur la surface totale du jardin ;

Que malgré ces incohérences de surfaces, le projet déroge à l'article 13 du titre I du RRU en ne respectant pas les 50% de surface de pleine terre plantée ; que le projet doit tendre vers un pourcentage plus important de pleine terre plantée afin de répondre au mieux à cet article 13 ;

Considérant que le projet propose des toitures plates en EPDM de 620m² qui récupère l'eau de pluie ; que cela déroge aussi à l'article 13 du Titre I du RRU, car ces toitures ne sont pas végétalisées et ont une surface au totale > à 100m² ; que le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces toitures en EPDM, que cependant il n'est pas incompatible de végétaliser des toitures, de récupérer de l'eau de pluie et de mettre des panneaux solaires ; qu'ainsi il y a lieu de végétaliser l'ensemble des toitures plates;

Que le formulaire de demande de permis Annexe I, précise dans son tableau du cadre VI qu'il y a 167,2m² de toiture végétalisée ; que la rapport d'incidences mentionne aussi une toiture verte (p.11) ; que de nouveau il y a une incohérence entre les différents documents de la demande de permis avec des informations différentes ; qu'il y a lieu de clarifier ces incohérences et de les corriger si nécessaire ;

Considérant que ce qui précède, le projet a évolué positivement depuis les réunions de projets ; que c'est un projet bénéfique pour l'ensemble du quartier avec l'apport de nouveaux logements conventionnés et la pérennisation de cette recyclerie sociale ; qu'il remet en valeur un bâtiment à l'inventaire qui était dégradé; que le projet répond dans l'ensemble au bon aménagement des lieux et offre une belle dédensification en intérieur d'îlot, ce qui est positif pour l'ensemble du voisinage ;



Avis Favorable à conditions de :

- Se conformer à l'avis du SIAMU du 16/12/2024 ;
- Se conformer à l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 17/12/2024 ;
- Répondre à l'avis Access And Go du 04/02/25 (sauf pour la porte d'entrée sis rue Fonsny) ;
- Conserver et restaurer la porte d'origine de l'entrée côté Fonsny;
- Agrandir le local poussettes jusqu'à la fenêtre, tout en laissant passer la lumière naturelle dans le hall (avec par exemple des parois transparentes/translucides, ajourées, etc...);
- Au R+1, derrière les façades avant des bâtiments existants, revoir le jeu des espaces intérieurs/extérieurs avec les terrasses en « loggia » en proposant plus d'espaces intérieures afin de séparer les terrasses et de respecter les caractéristiques patrimoniales des bâtiments existants (équilibre à trouver entre plein et vide);
- Au R+2, séparer les terrasses des appartements 2.05 et 2.04 par une toiture végétalisée, réduisant ainsi celle du 2.04 ;
- Au R+3, côté rue de l'Imprimerie, séparer et distancer les terrasses des appartements 3.02 et 3.01, afin de créer deux balcons séparés par un vide devant la chambre n°2 de l'appartement 3.02 et décaler la baie vitrée du salon de l'appartement 3.01 plus à droite afin d'y aligner leur balcon ; Décaler la baie vitrée de l'appartement 2.06 pour que les baies s'alignent entre étages;
- Au R+3, au-dessus du bâtiment du côté avenue Fonsny (ou sur l'ensemble des toitures shed), réduire l'inclinaison de la pente de la toiture shed afin de tendre vers le faîte de la toiture mitoyenne;
- Essayer d'abaisser au maximum les murs mitoyens en intérieur d'îlot par rapport au contexte des parcelles mitoyennes ;
- Faire pousser les plantes le long du grillage du local poubelles pour améliorer son intégration en intérieur d'îlot ;
- Améliorer l'aménagement de la zone de cour et jardin en offrant plus de pleine terre plantée (tendre au maximum vers les 50%) ;
- Végétaliser l'ensemble des toitures plates ;
- Démontrer que la matérialité des dalles à joints ouverts ne compromet pas l'accessibilité PMR dans la zone de cour et jardin ;
- Introduire un article 7bis de l'OPE pour le permis d'environnement de la recyclerie ;
- Eclaircir l'incohérence pour les surfaces dédiées à la recyclerie en sous-sol (333m² dans annexe I au lieu de 234m² indiqués sur les plans), sachant qu'une partie du sous-sol est condamnée sur les plans;
- Vérifier les incohérences des surfaces mentionnées dans les différents documents et corriger le formulaire Annexe I si nécessaire ;
- Respecter les restrictions d'usage concernant la pollution des sols ou de prendre les mesures de gestion du risque nécessaires pour lever les restrictions d'usage ;

Administration communale de Saint-Gilles : **Abstention**



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-216** : construire un immeuble de logements avec balcons et terrasses sur le garage existant, modifier la façade du garage et construire un abri de jardin / het bouwen van een woningen gebouw met balkons en terrassen op de bestaande garage, het wijzigen van de gevel van het garage en het bouwen van een tuinhuisje

Rue de Mérode 250

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Yasar Bozdemir
N° dossier : PU2024-216 / 13/AFD/1962435

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

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

application de 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)

Règlement Régional d'Urbanisme titre VIII :

art.6 (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)

Règlement Régional d'Urbanisme titre IV :

art.7 (emplacement de parking)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : garage au rez-de-chaussée ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction référencé PV13-5/21 dressé le 03/03/2021 pour le placement d'une enseigne non conforme recouvrant la totalité de la façade avant ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de logements avec balcons et terrasses sur le garage existant, modifier la façade du garage et construire un abri de jardin et plus précisément :



- Construire 5 logements sur le garage existant dont 1 simplex de 4 chambres au 1^{er} étage, 1 simplex d'une chambre et un de 2 chambres au 2^e étage, 1 simplex d'une chambre au 3^e étage et un duplex de 3 chambres aux 3^e et 4^e étages ;
- Aménager des terrasses à chaque niveau à l'arrière et des balcons en façade avant.
- Construire un abri de jardin en fond de parcelle

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/01/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la rehausse du volume au sein de la parcelle est envisageable au vu de la typologie que présente l'actuelle la construction se développant uniquement au rez-de-chaussée dans une dent creuse entre deux immeubles mitoyens de plus grande hauteur ;

Considérant également que la création de nouveaux logements est bienvenue, que les typologies projetées sont variées et proposent une majorité de logements de plusieurs chambres permettant de rencontrer la volonté communale et régionale en matière de création de logements aux typologies diverses au sein d'un immeuble et d'aménagement de logements de plusieurs chambres pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les 5 logements sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et présentent des aménagements rationnels et fonctionnels ;

Considérant que le gabarit de la nouvelle construction proposée occasionne une dérogation à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'une petite partie de la toiture plate arrière au dernier étage dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant toutefois que la dérogation est minime et très ponctuelle et ne porte pas atteinte aux propriétés mitoyennes ;

Considérant également que la partie supérieure du 3^e étage déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa profondeur excède de plus de 3m la construction voisine la moins profonde, que la dérogation ne concerne toutefois qu'une partie très restreinte de la construction ;

Considérant également que la hauteur d'une hauteur sous plafond de 2,65m au sein des appartements est bienvenue, que la réduction de la hauteur du gabarit nuirait aux qualités spatiales des logements ;

Considérant que la volumétrie arrière du bâtiment se développe en gradation contre le profil mitoyen de droite de très grande profondeur, que cette progression permet de proposer une transition vers le profil mitoyen de gauche moins profond ;

Considérant que les espaces extérieurs des logements se développent contre le haut profil mitoyen de droite et à grande distance de la limite mitoyenne de gauche afin de ne pas y induire de vues préjudiciables, que ces aménagements sont conformes au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les toitures plates non exploitées par les terrasses sont végétalisées, que cette configuration répond aux volontés communales et régionales en d'embellissement des intérieurs d'îlot, de stimulation de la biodiversité en ville et de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la nature desdites toitures n'est cependant pas précisée, qu'au vu du fait qu'il s'agit d'une construction neuve il y aurait lieu de les prévoir semi-intensives ;

Considérant également qu'une citerne d'une capacité de 10.000 litres est implantée au rez-de-chaussée dans la zone perméable de la surface, que ce dispositif permet une gestion des eaux de pluie de la parcelle bienvenue ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre VIII et à l'article 7 du titre IV du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucun emplacement de parking n'est prévu ;

Considérant toutefois que le bien se situe en zone d'accessibilité B (bien desservie en transports en commun), que le maintien du garage automobile existant au rez-de-chaussée rend impossible la création d'un accès vers le sous-sol et que l'aménagement des emplacements au rez-de-chaussée nécessiterait de reconstruire la volumétrie beaucoup plus en profondeur, ce qui porterait atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le local pour les vélos devrait présenter une superficie permettant de compenser l'absence de stationnement, que le local actuel ne permet d'accueillir que 7 vélos et qu'aucun emplacement pour vélo cargo n'est prévu ;



Considérant qu'il y aurait lieu de suivre les recommandations de Bruxelles Environnement et de prévoir 1 emplacement de vélo par chambre et minimum 2m² de zone de stationnement par vélo (emplacement et manœuvre compris) ;

Considérant que la destination d'atelier automobile est maintenue pour le rez-de-chaussée, que l'analyse approfondie de la demande met en exergue l'implantation du projet sur une parcelle de catégorie 0 et 3 à l'inventaire de l'état du sol (Brugis) et qu'il convient dès lors de fournir une reconnaissance de l'état du sol à l'appui de la présente demande ;

Considérant en ce sens que les images aériennes à l'arrière de la parcelle (Brugis) révèlent une utilisation du jardin en tant qu'espace de démontage et de stationnement pour véhicules dans le cadre de l'activité du garage automobile, qu'une telle utilisation a pu porter atteinte à la nature du jardin et a potentiellement pollué son sol ;

Considérant que le projet prévoit le retour à une zone de cours et jardins présentant plus de 50% de pleine terre plantée, conformément à l'article 13 du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la demande vise également à régulariser la construction infractionnelle d'un abri de jardin à l'arrière de la parcelle, que cette construction occasionne des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède toutes les constructions voisines en hauteur et profondeur et prend place au-delà des ¾ de la parcelle ;

Considérant accessoirement l'absence de représentation de cet abri de jardin dans les coupes fournies et que cela ne permet pas d'établir une évaluation complète quant au gabarit de cette construction ;

Considérant également que les photographies aériennes révèlent une utilisation de cet abri à destination du garage (stationnement de voiture) ;

Considérant que la présence de cette construction ne se justifie pas pour ce jardin, que sa démolition permettrait de compenser légèrement la grande densification de la parcelle ;

Considérant qu'il y aura lieu que le jardin ne soit pas utilisé à des fins commerciales ;

Considérant que la demande vise à supprimer une situation infractionnelle (PV13-5/21) pour le placement d'une enseigne non conforme pour le garage au rez-de-chaussée et que la nouvelle enseigne projetée est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur dans la zone ;

Considérant que le projet prévoit de revoir l'expression de l'ensemble de la façade, que des menuiseries en aluminium noir et un parement en briques grises sont proposées ;

Considérant que ces matériaux s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti environnant tout en proposant une certaine modernité ;

Considérant que les architectes ont présenté plusieurs variantes en séance, que la variante 2 proposant une teinte légèrement plus foncée pour les bandeaux horizontaux de briques offre une intégration harmonieuse par rapport aux façades de la rue ;

Considérant que le choix de garde-corps en verre est peu qualitatif et banalise l'expression de la façade, qu'il y aurait lieu de prévoir des ferronneries en métal à la composition la plus sobre possible ;

Considérant que le jeu de terrasses creusées et de parties en saillie permet d'offrir un certain dynamisme à la façade et plus de verticalité ;

Considérant que le choix d'une teinte noire au dernier étage est peu judicieux dès lors qu'il ne contribue pas à lutter contre le phénomène des îlots de chaleur, qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte claire (albédo élevé) ;

Considérant toutefois que les menuiseries proposées au rez-de-chaussée sont peu qualitatives (divisions de la porte incongrues, expression de la porte de garage) et qu'il y aurait lieu d'activer le rez-de-chaussée sur l'espace public en proposant une façade moins aveugle (parties vitrées, métal déployé ou autre matériau permettant une transparence entre le garage et la rue) ;

Considérant qu'il y aurait également lieu de prévoir un élément de finition de la façade à rue (bandeau de pierre en saillie, modénature de brique en saillie,...) ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un conduit de descente d'eau de pluie en façade avant, que ce dispositif n'est pas représenté dans les plans ;

Considérant que la présence d'une descente d'eau visible en façade est peu esthétique, que, dès lors qu'il s'agit d'une construction neuve, il serait préférable de l'intégrer dans le volume bâti et de la connecter à la citerne de récupération des eaux pluviales ;



Considérant qu'un conduit d'évacuation pour l'aération du garage automobile est prévu le long du mitoyen de droite, que cette configuration déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme et ne permet pas une bonne dispersion de l'air, qu'il y aurait lieu de le prévoir au sein de l'immeuble jusqu'en toiture du dernier étage ;

Considérant qu'il est regrettable que le jardin ne soit utilisé par un ou plusieurs logements, qu'il serait judicieux d'étudier la possibilité d'y prévoir un accès ;

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

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

- Supprimer l'abri de jardin et ne pas exploiter le jardin à des fins commerciales ;
- Revoir les menuiseries du rez-de-chaussée (divisions de la porte, expression de la porte du garage) et proposer une façade moins aveugle (parties vitrées, métal déployé ou autre matériau permettant une transparence entre le garage et la rue) ;
- Prévoir des toitures végétalisées semi-intensives pour les toitures plates non aménagées en terrasses ;
- prévoir 1 emplacement de vélo par chambre et minimum 2m² de zone de stationnement par vélo (emplacement et manœuvre compris) ;
- fournir une reconnaissance de l'état du sol et respecter les restrictions d'usage ;
- prévoir le conduit d'évacuation d'air du garage au sein de l'immeuble jusqu'en toiture du dernier étage ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Prévoir des garde-corps métalliques à la composition la plus sobre possible ;
- Prévoir une teinte claire pour le dernier étage ;
- Marquer les bandes horizontales en briques de la façade par une couleur plus foncée (proposition n°2) ;
- Intégrer la descente d'eau dans le volume bâti et la connecter à la citerne de récupération des eaux pluviales ;
- Prévoir un élément de finition de la façade à rue (bandeau de pierre en saillie, modénature de brique en saillie,...) ;

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, annexe I, statistique et proposition PEB).

Les dérogations aux article 4 et 6 du titre I, à l'article 7 du titre IV et à l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-233** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager une terrasse et placer des enseignes / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel, het uitleggen van terrassen, en het plaatsen van uithangborden
Chaussée d'Alseberg 12

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Abdelali Aziz
 N° dossier : PU2024-233 / 13/AFD/1965526

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025, 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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme :

- Titre I, article 4 (profondeur de la construction) ;
- Titre VI, article 36, §2 (enseigne ou publicité liée à l'enseigne parallèle à une façade en zone restreinte) ;

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

- Article 12 (matériau de revêtement principal et traitement des façades) ;
- Article 15 (généralités) ;
- Article 16 (portes) ;
- Article 20 (vitrines) ;

Règlement communal sur les bâtisses :

- Article 46A : enseigne placée à moins de 3.00m de la chaussée ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison de rapport de 2 appartements avec commerce au rez-de-chaussée ;

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, aménager une terrasse et placer des enseignes et plus précisément :

- Aménager un studio avec une mezzanine sous les combles ;



- Couvrir la cour pour y aménager des espaces communs à l'immeuble ;
- Modifier la vitrine du commerce et les portes d'entrées du commerce et des logements ;
- Repeindre le rez-de-chaussée de la façade ;
- Modifier les menuiseries du 3^{ème} étage ;
- Aménager une terrasse au 3^{ème} étage arrière pour le studio ;
- Placer 2 dispositifs d'éclairage en façade avant ;
- Placer une enseigne parallèle en façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/01/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que les 1^{er} et 2^e étages de l'immeuble accueillent chacun un logement de 1 chambre, que l'ajout d'un petit logement de type studio au dernier étage vient densifier encore d'avantage l'immeuble sans offrir une mixité dans les typologies des logements ;

Considérant que l'agrandissement du logement du 2^e étage permettrait d'en améliorer l'habitabilité et d'aménager un logement de plusieurs chambres répondant à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la démolition d'une partie du plancher du grenier permet d'offrir une hauteur importante à la pièce de vie du 3^e étage et est bienvenue ;

Considérant que la nouvelle terrasse aménagée au 3^e étage déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois très ponctuelle ;

Considérant de plus que l'emprise de la terrasse ne dépasse pas le profil mitoyen le plus profond et ne nécessite pas de modification de son mur de clôture, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la cour existante se situe au niveau du sous-sol, est très enclavée et reçoit peu de lumière naturelle, que son usage par le personnel du commerce est susceptible d'y induire des nuisances sonores préjudiciables dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors que sa couverture, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme, comble un espace résiduel et n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes ;

Considérant de plus que la couverture de la cour permet l'aménagement d'un local commun pour les vélos généreux pour les occupants de l'immeuble ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir une toiture végétalisée extensive sur la couverture afin de compenser la densification de la parcelle par une amélioration de la gestion de ses eaux pluviales ;

Considérant que les menuiseries du rez-de-chaussée ont subi de nombreuses interventions malheureuses sans autorisation entre 2010 et 2013 pour la porte d'entrée des logements et entre 2017 et 2018 pour la vitrine et la porte d'entrée du commerce, que les menuiseries actuelles en PVC anthracite dérogent aux articles 15, 16 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'ils ne respectent pas la matérialité, les divisions, la teinte et la composition des menuiseries d'origine ;

Considérant que les menuiseries d'origine sont encore visibles sur les vues streetview de 2010, qu'il y a lieu de prévoir de nouvelles menuiseries s'y conformant ;

Considérant également que l'entièreté du parement du rez-de-chaussée, y compris les carreaux de grès et le sous-bassement en pierre bleue ont été peints en noir, que cette intervention déroge à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et qu'il convient de décaper et restaurer les éléments en pierre naturelle recouverts ;

Considérant que le placement de 2 dispositifs d'éclairage en façade avant ne soulève pas d'objection, que ceux-ci ne sont cependant pas représentés en coupe ;

Considérant que ces derniers peuvent être considérés comme faisant partie intégrante de l'enseigne ;

Considérant que l'enseigne parallèle déroge à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses (distance de moins d'1m des limites mitoyennes) à l'article 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme (distance de moins de 50cm des limites mitoyennes et développement supérieur aux 2/3 de la largeur de la façade), et à l'article 42 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (aucune bande horizontale d'un seul tenant ne peut être appliquée sur la façade) ;



Considérant toutefois qu'elle s'implante au-dessus des châssis de vitrine dans une zone prévue à cet effet, que la composition proposée est sobre et ne porte pas atteinte à la composition de la façade ;

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

- Prévoir une toiture végétalisée extensive sur la couverture de la cour ;
- N'aménager que 2 logements au sein de l'immeuble ;
- Prévoir des menuiseries respectant strictement les caractéristiques d'origine au rez-de-chaussée ;
- Décaper les éléments en pierre naturelle de la façade ;

Les dérogations aux articles 4 du titre I et 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 42 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-197** : modifier le volume et le nombre et la répartition des logements avec travaux structurels (192) / het wijzigen van het volume en van het aantal en de verdeling van de woningen met structurele werken (192)

Rue Dethy 38

Demandeur / Aanvrager : Madame Anne Niepold

N° dossier : PU2024-197 / 13/AFD/1959666

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025, 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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- art.10 (superficie nette éclairante)
- art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 : caves au sous-sol, 1 duplex du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, 1 studio au 2^e étage et 1 studio sous les combles ;

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

- régulariser l'extension du WC et du corridor au rez-de-chaussée ;
- régulariser la fermeture de la terrasse du 1^{er} étage et son aménagement en bureau ;
- étendre le logement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage au deuxième étage ;
- privatiser la dernière volée de l'escalier commun au profit du studio sous les combles ;
- régulariser l'élargissement de la baie de la chambre arrière du 2^e étage ;
- modifier le balancement de l'escalier commun ;
- aménager un nouvel escalier privatif du 1^{er} au 2^e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/01/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'extension du WC et du corridor au rez-de-chaussée est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, qu'elle permet un accès intérieur alternatif à la cuisine et n'a pas d'incidence sur le voisinage, qu'elle est dès lors acceptable ;



Considérant que la fermeture de la terrasse du 1^{er} étage est également conforme aux règlements d'urbanisme et n'a pas d'incidence sur le voisinage mais que l'aménagement du nouvel espace intérieur en bureau entraîne une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que cette dérogation est réduite (hauteur sous plafond de 2m40), qu'il s'agit d'une pièce accessoire au logement et que la dérogation est compensée par l'existence de nombreuses pièces de vies aux dimensions généreuses, qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que les dimensions de la baie de la chambre arrière du 1^{er} étage ont été réduites, que cette pièce ne disposant déjà pas d'une surface nette éclairante suffisante déroge davantage à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que l'agrandissement de la baie en question ou l'ajout d'un lanterneau ne semble nullement contraint techniquement, qu'il y a donc lieu de profiter de l'occasion des travaux projetés pour se conformer audit article 10 ;

Considérant que la réunion du 2^e étage au duplex du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage est bienvenue en ce qu'elle permet la création d'un grand logement familial bénéficiant en outre de l'accès au jardin, ce qui rencontre la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de création de logement aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que la révision des circulations verticales à cette fin, bien que relativement lourde, est contrainte par la situation existante de droit, qu'un accès aux caves depuis les communs demeure garanti, que l'escalier commun partiellement démoli ne présente pas de qualité patrimoniale particulièrement remarquable et que les nouvelles volées d'escalier se développent au sein du volume existant, que la solution proposée est dès lors satisfaisante ;

Considérant que l'élargissement de la baie de la chambre arrière du 2^e étage est bienvenu puisqu'il permet d'accroître la superficie nette éclairante de cette pièce ;

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

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

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

- **Se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre arrière du 1^{er} étage ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

La dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-170** : modifier la porte d'entrée et installer une hotte non domestique / het wijziging van de ingangdeur en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap
Parvis Saint-Gilles 12

Demander / Aanvrager : Monsieur Romolo Putzu
 N° dossier : PU2024-170 / 13/AFD/1955127

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection de plusieurs monuments, ensembles ou sites classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde : Eglise de Saint-Gilles ; ensemble d'immeubles dont la brasserie Verschueren ; ancien cinéma Aegidium ;

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- 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)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

- Art.6 : moteur de la hotte en dehors du volume de toiture ;

Règlement communal sur les bâtisses :

- Art.62 : sortie du conduit de la hotte non conforme ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et dans le périmètre de protection des biens classés suivants : église de Saint-Gilles, ensemble d'immeuble dont la brasserie Verschueren sis Parvis de Saint-Gilles 11-15 et ancien cinéma Aegidium sis Parvis de Saint-Gilles 16-18 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 5 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-18) visant à changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en snack avec modification de volume et de façade et placement d'enseigne, que ce permis a été notifié en date du 30/09/2015 ;



Considérant que lors de la visite de contrôle du 3/12/2015, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : conduit du poêle à bois non conforme à l'article 62 du Règlement sur les bâtisses et porte d'entrée déplacée au niveau de la vitrine ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser ces modifications et à modifier la porte d'entrée et installer une hotte non domestique et plus précisément :

- Déplacer la porte d'entrée pour l'aligner avec la vitrine (régularisation) ;
- Installer une hotte non domestique avec conduit et moteur dans la cour ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/01/2025 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 03/02/2025 :

- stipule que l'alignement de la porte d'entrée avec le plan de la devanture et la mise en œuvre de petit-bois n'ont pas d'impact majeur ;
- souligne le manque d'intégration stylistique de la porte d'entrée ;
- bien que cela ne fasse pas l'objet de la demande, les châssis des étages sont de qualité médiocre et devraient être remplacés par des modèles plus qualitatifs et respectueux de la typologie du bâtiment ;

Considérant la condition de la Commission de Concertation du 17/03/2015 pour la demande de permis d'urbanisme PU2014-18 : « prévoir une porte d'entrée et une vitrine en bois respectant la typologie et les caractéristiques d'origine de l'immeuble » ;

Considérant que la suppression du retrait de la porte ne modifie pas fondamentalement l'aspect de la vitrine d'origine et permet la réalisation de traverses plus fines pour les menuiseries et une réduction des surfaces de déperdition thermique ;

Considérant toutefois que le reportage photo laisse apparaître que les croisillons n'ont pas été placés et que les allèges pleines ne sont pas moulurées, qu'il y a lieu de se conformer aux plans du PU2014-18 et de les mettre en œuvre ;

Considérant que le moteur de la hotte est placé à l'extérieur à l'intérieur de l'îlot et déroge de ce fait à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette situation est porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des propriétés voisines et ne peut être acceptée ;

Considérant que le conduit d'évacuation longe la façade arrière de l'immeuble afin de remonter au-delà de la corniche conformément à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y aurait cependant lieu de le prolonger à 2,20m au-delà de la corniche pour se conformer entièrement aux prescriptions dudit article ;

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

- **Prévoir le moteur de la hotte au sein du volume bâti et se conformer à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses pour son conduit d'évacuation ;**
- **Prévoir des croisillons et des panneaux moulurés pour les allèges pleines pour les vitrines et la porte du commerce conformément au PU2014-18 ;**

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



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-220** : modifier les façades avant de l'immeuble / het wijzigen van de voorgevels van het gebouw

Rue de l'Amazone 24

Demandeur / Aanvrager : GreeNov Building Design (Madame Humblet)

N° dossier : PU2024-220 / 13/AFD/1962723

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS: /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

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)

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art. 10 (Saillies)

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

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 20 (Vitrines)

art. 21 (Soupiraux)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial (café) ;

Vu les procès-verbaux de constat d'infraction PV 13-81/95 dressé en 1995 pour la modification du nombre de divisions des châssis au rez-de-chaussée sans demande de permis et le PV13-43/08 dressé en 2008 pour le placement d'installations techniques à usage non domestique et le placement d'une descente d'eau de pluie ;

Considérant que la demande vise à modifier les façades avant de l'immeuble et plus précisément :



- Modifier les châssis de la façades avant ;
- Modifier la porte d'accès aux logements et au café ;
- Modifier les vitrines (régularisation) ;
- Placer une descente d'eau de pluie (régularisation) ;
- Placer une tente solaire ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 03/02/2025 :

- Considère comme positives les interventions qui contribueront à la requalification de l'immeuble ;
- Recommande d'utiliser une teinte claire pour les châssis des étages, afin de respecter la typologie néoclassique du bâtiment ;
- Relève la présence d'un tuyau d'évacuation au rez-de-chaussée côté rue Africaine et recommande son retrait ;

Considérant que la demande vise uniquement les façades avant du bien ;

Considérant que, par rapport à la situation existante de fait, la façade au rez-de-chaussée retrouve sa teinte blanche d'origine et une pierre bleue naturelle pour le soubassement ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer les divisions des châssis des vitrines et de placer 5 châssis fixes en bois de teinte noire, que ces modifications, bien que dérogeant à l'article 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », présentent une intégration satisfaisante, qu'une teinte foncée est envisageable afin de différencier le rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la porte du commerce est remplacée par une porte en bois noir se rapprochant des caractéristiques d'origine en dérogation à l'article 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant la proportion importante de l'imposte et son absence de double cadre ainsi que l'absence de panneau mouluré dans la partie centrale, qu'il y aurait lieu de revoir sa composition pour une meilleure intégration à l'architecture de la façade (alignement de l'imposte à celle de la porte des logements, double cadre de l'imposte, montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré en partie inférieure) ;

Considérant qu'une tente solaire est prévue côté rue Africaine, que ce dispositif déroge à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il se développe sur plus de 2/3 de la façade ;

Considérant également que seules des vues en élévations sont fournies pour cette tente solaire, qu'il y aurait lieu de fournir une coupe en position ouverte afin de s'assurer de sa saillie ;

Considérant, que le placement d'une tente solaire peut être envisagé en conformité à l'article 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et en limitant son emprise à la largeur des baies commerciales ;

Considérant que les élévations fournies ne permettent pas d'apprécier les menuiseries des baies des sous-sols, qu'il y a lieu de s'assurer qu'elles soient conformes aux caractéristiques d'origine et à l'article 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que les châssis des étages dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que leurs impostes ne présentent pas de double cadre et que leur teinte est modifiée de blanc à noir ;

Considérant que la teinte noire pour les étages tranche démesurément avec le caractère néoclassique de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de retrouver la teinte blanche d'origine ;

Considérant que les descentes d'eau pluviale placées actuellement sont peu esthétiques, qu'une descente a également été placée dans la façade au niveau du rez-de-chaussée, que la demande prévoit de placer deux nouvelles descentes en zinc dans les règles de l'art en les raccordant au réseau d'égout privé, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de s'assurer de bien les insérer au niveau des limites mitoyennes et de les encastrier au maximum dans les façades ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de placer une citerne de récupération des eaux pluviales afin d'améliorer la gestion des eaux de la parcelle ;

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:

- Revoir la composition de la porte d'entrée du commerce (alignement de l'imposte à celle de la porte des logements, double cadre de l'imposte, montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré en partie inférieure) ;
- Prévoir une tente solaire conforme à l'article 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et limiter son emprise aux baies du commerce ;
- S'assurer de bien insérer les descentes d'eau au niveau des limites mitoyennes et les encastrer au maximum dans les façades, en fournir les plans de détail ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis des étages et du sous-sol (matériau bois, teinte blanche, doubles cadres, allèges pleines en panneaux de bois mouluré, ...) ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations aux articles 15, 16 et 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-215** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à restaurant et la façade, modifier les aménagements intérieurs avec des travaux structurels et placer une hotte non domestique et une enseigne parallèle à la façade / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van winkel naar restaurant en de gevel, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het plaatsen van een niet-huishoudelijke afzuigkap en een evenwijdig uithangbord

Chaussée de Forest 77

Demandeur / Aanvrager : Madame Barbara Borges

N° dossier : PU2024-215 / 13/AFD/1962318

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour :

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

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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – 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 RCB

art. 46A (enseignes et publicités)

Considérant que le bien se situe en zone mixte du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : salon-lavoir au rez-de-chaussée et un logement par étage du 1^{er} au 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de magasin à restaurant et la façade, modifier les aménagements intérieurs avec des travaux structurels et placer une hotte non domestique et une enseigne parallèle à la façade et plus précisément :

- Aménager un restaurant brésilien au rez-de-chaussée ;
- Modifier les aménagements intérieurs par la mise en place de locaux WC et la modification de l'accès au 1^{er} étage par le bâtiment arrière ;
- Placer une hotte non domestique ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;
- Placer une enseigne parallèle à la façade avant ;

Considérant que les formulaires de demande d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente n'ont pas été remis à l'appui de la demande, que le placement de la hotte nécessite cette demande d'avis et qu'il y a lieu de les fournir ;

Considérant que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée en restaurant ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en zone mixte, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble et avec le quartier), qu'il y aura toutefois lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances de ce type de commerce pour le voisinage (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, horaires, gestion des déchets, ...);



Considérant que le restaurant projeté totalise une superficie de 108,19m² et est donc conforme aux prescriptions de la zone mixte ;

Considérant que l'établissement nécessite le placement d'une hotte non domestique, que le conduit de cette dernière longe la façade arrière conformément à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, qu'il y aurait cependant lieu de le prolonger à 2,20m au-delà de la corniche afin de répondre entièrement aux prescriptions dudit article ;

Considérant que la note explicative précise que le projet ne nécessite pas la mise en place d'installations techniques, que le cas échéant, il y a lieu de prévoir leur emplacement à l'intérieur du volume bâti afin de ne pas occasionner une situation porteuse de nuisances ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer la tente solaire actuellement en place, d'après la note explicative, qu'il y aurait dès lors lieu de supprimer sa représentation de l'élévation projetée ;

Considérant qu'il est prévu de peindre la porte de l'issue de secours et la vitrine en bois du rez-de-chaussée en blanc, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la porte d'entrée du commerce a été remplacée par une porte entièrement vitrée en supprimant ses parties pleines, que celle-ci est peu visible depuis la rue et que le caractère vitré projeté est en adéquation avec la vitrine commerciale ;

Considérant que le reportage photo laisse apercevoir la mise en peinture de la partie inférieure en vert, que l'élévation projetée ne précise pas le matériau, qu'il s'agit d'un carrelage de même teinte que celle du reste du rez-de-chaussée en situation légale et qu'il y a lieu de le décaper ;

Considérant qu'il y a lieu de représenter le matériau du parement du rez-de-chaussée sur l'élévation projetée ;

Considérant également que l'élévation avant présente plusieurs erreurs de représentation qu'il y a lieu de corriger (hauteur de la vitrine alignée à la porte de gauche dans la réalité, hauteur de la porte de l'issue de secours, épaisseur du montant entre la vitrine et la porte d'entrée du commerce,...) ;

Considérant que l'enseigne parallèle à la façade déroge à l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme dans le sens où elle situe à moins de 0,50m de la mitoyenneté de droite et à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses en ce qu'elle se situe à moins d'1m de cette dernière, qu'elle présente toutefois une intégration acceptable en ce que sa largeur est dans le prolongement de la baie de la vitrine, que la dérogation est acceptable ;

Considérant cependant que son aspect n'est pas précisé (teinte, lettrage, ..), qu'il y a lieu d'en fournir un photomontage ;

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 (article 192 du CoBAT) ;

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

- Préciser l'aspect de l'enseigne parallèle et en fournir un photomontage ;
- Fournir le RAL exact de la teinte des menuiseries du rez-de-chaussée ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances du commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour le conduit d'évacuation de la hotte ;
- Corriger les erreurs de représentation de l'élévation avant projetée (hauteur de la vitrine alignée à la porte de gauche dans la réalité, hauteur de la porte de l'issue de secours, épaisseur du montant entre la vitrine et la porte d'entrée du commerce,...), représenter le carrelage, décaper celui du soubassement de la vitrine et retrouver une même teinte pour tous les carrelages ;
- Supprimer la tente solaire de l'élévation projetée ;
- Obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs – formulaire de demande d'avis et fiche descriptive du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente).

Les dérogations à l'article 36 §1 2° du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-247** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en de gevel
Rue de Bosnie 24

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Pierre Pfaff
 N° dossier : PU2024-247 / 13/AFD/1967606

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. 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 II :

- Article 4 (hauteur sous plafond)
- Article 8 (absence de sas pour les W.-C.)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant : caves en sous-sol, bureau et garage au rez-de-chaussée, 1 appartement par étage du 1^{er} au 3^e étage ; arrière-bâtiment : caves et atelier en sous-sol, atelier au rez-de-chaussée, 1 appartement au 1^{er} étage et combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-255) visant à régulariser l'aménagement d'un logement dans les combles, que ce permis a été notifié en date du 14/07/2017 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs du 3^e étage avec travaux structurels et la façade et plus précisément :

- Démolir le mur porteur central ;
- Abaisser le plancher du grenier (régularisation) ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/02/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet vise à supprimer le mur porteur central au sein du logement du 3^e étage, que cette intervention permet une révision des aménagements de cet étage en prévoyant un séjour traversant ;

Considérant que la configuration du séjour qui en résulte dispose d'un meilleur éclairage et d'un usage fonctionnel ;

Considérant que le plancher du grenier est abaissé de 10cm, que la hauteur sous plafond qui en résulte sous ce dernier dans les 2 chambres est de 2,40m et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;



Considérant toutefois que la dérogation est ponctuelle et compensée par une hauteur sous plafond plus importante sur le reste des deux pièces et par des superficies généreuses ;

Considérant l'absence de sas entre le WC et le séjour occasionnant une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (largeur inférieure à 80cm et absence de sas), que la dérogation pour la largeur est minime mais que la configuration des lieux permet l'aménagement d'un sas par l'ajout d'une 2^e porte afin de s'y conformer ;

Considérant que les nouvelles menuiseries en PVC prévues pour les lucarnes viennent appauvrir l'aspect de la façade à haute valeur patrimoniale et qu'il convient de remplacer les châssis par des menuiseries en bois ;

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

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

- **Aménager un sas pour le WC conformément à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Prévoir des châssis en bois pour les lucarnes ;**

La dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-240** : modifier les aménagements intérieurs / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen

Place Maurice Van Meenen 7A

Demandeur / Aanvrager : Madame Nicoletta Avella

N° dossier : PU2024-240 / 13/AFD/1966600

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1^{er} au 3^e étage, 1 logement du 4^e au 6^e étage ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs du 3^e étage et plus précisément :

- Refermer le balcon arrière ;
- Aménager 2 chambres en façade 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 qu'en situation de droit, la cuisine est située côté arrière et donne sur un large balcon, que la demande prévoit de la déplacer dans la pièce avant et de refermer le balcon couvert pour aménager les sanitaires du logement ;

Considérant qu'au vu de la situation du bien sur la place Van Meenen, le déplacement de la partie nuit à l'arrière est justifiée ;

Considérant toutefois que des cloisonnements sont projetés dans les pièces arrière afin d'y aménager 2 chambres, que cette modification supprime le caractère traversant des 3 pièces en enfilade et induit une dérogation importante à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour ;

Considérant également que les cloisonnements sont peu heureux et portent atteinte à la spatialité des pièces arrière, que les 2 chambres dérogent également à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une deuxième chambre pouvait être aménagée avec sa zone de douche dans la pièce avant et le bureau déplacé en lieu et place de l'ancienne cuisine, attenant à la chambre principale ;



Considérant que dans ce cas de figure, un espace extérieur pourrait être rétabli sur au moins une partie du balcon d'origine ;

Considérant que le local WC aménagé contre la chambre 2 nécessite à nouveau l'ajout de cloisonnements, que d'autres configurations sont possibles ;

Considérant que ce dernier ne dispose pas d'une hauteur sous plafond constante de 2,20m et déroge de la sorte à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois ponctuelle et acceptable ;

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 en conclusion de ce qui précède que le projet induit des dérogations problématiques aux réglementations en vigueur et ne va pas dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du logement ;

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



Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-249** : modifier les façades et placer deux enseignes parallèles et une enseigne perpendiculaire / het wijzigen van de gevels en het plaatsen van een haakse en twee gelijklopende uithangborden

Avenue Louise 2

Demandeur / Aanvrager : ORANGE BELGIUM - S.A. (Madame Broers)

N° dossier : PU2024-249 / 13/AFD/1968000

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce avec possibilité de consommer sur place au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, 1 logement par étage du 2^e au 4^e étage et caves au sous-sol ;

Vu le procès-verbal d'infraction PV13-32/19 dressé le 30/12/2019 pour :

- **La transformation de l'aspect extérieur du bien**, en l'espèce par la modification des divisions et de la couleur des menuiseries de la véranda ;
- **Le non-respect du titre VI, art.34 du Règlement régional d'urbanisme (RRU) et de l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses de la commune de Saint-Gilles**, en l'espèce par le placement d'un dispositif digital de publicité liée à l'enseigne obturant plus de 50% d'une baie de vitrine du rez-de-chaussée commercial ;
- **Le non-respect du titre VI, art.36 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)**, en l'espèce par le placement de deux enseignes parallèles sous les baies du 2^{ème} étage ;
- **Le non-respect de l'article 46A du Règlement Communal sur les Bâtisses de la commune de Saint-Gilles**, en l'espèce par le placement d'une enseigne à moins d'un mètre de la mitoyenneté.

Considérant que la demande vise à modifier les façades et placer deux enseignes parallèles et une enseigne perpendiculaire et plus précisément :

- remplacer les menuiseries de la véranda (régularisation) ;
- modifier la couleur de la véranda en noir (régularisation) ;



- remplacer les châssis en façade au rez-de-chaussée ;
- placer 3 enseignes ;

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 qu'il y a lieu de rappeler que la véranda se situe sur le domaine public, que son maintien est lié à une autorisation d'exploitation et d'occupation de voirie, que cette autorisation est précaire et révocable ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire déroge à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses puisqu'elle est placée à moins d'un mètre de la mitoyenneté, que toutefois cette enseigne est de dimension réduite, qu'elle n'entre pas en conflit avec les enseignes voisines et qu'une position similaire a été accordée pour une enseigne de dimensions comparables dans le passé, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les deux enseignes parallèles situées au haut des baies du 1^{er} étage dérogent à l'article 36 §1, 2° du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme, que les lettres découpées et la couleur de l'enseigne s'intègrent mal aux décors des façades du bâtiment de style néoclassique, que le commerce compte par ailleurs 6 autres enseignes en façade, au haut du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que les deux enseignes dérogatoires en question ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de les retirer dans les plus brefs délais ;

Considérant que le déplacement de l'enseigne principale initialement positionnée sur le toit de la véranda sur la façade principale de cette dernière déroge à l'article 36 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme en ce que l'enseigne vient s'appliquer en surépaisseur de cette dernière et encombre encore davantage l'espace public ;

Considérant que l'écran digital composé de panneaux LED relevé dans le procès-verbal d'infraction placé au niveau de la véranda dérogeait aux articles 34 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme et 46a du Règlement communal sur les bâtisses (obturation de la quasi-totalité de la baie), que cet écran était particulièrement perturbant en termes de gêne visuelle vu sa taille notamment, tant pour les piétons (peu de recul) que pour les véhicules circulant dans le goulet Louise ;

Considérant que le demandeur précise en séance que ce dernier sera reculé à l'intérieur de la véranda, qu'il y a lieu de les prévoir bien en retrait des vitrines de manière à ne pas distraire les usagers de l'espace public ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que 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 17.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-228** : modifier la porte d'entrée et la porte du garage de l'immeuble / het wijzigen van de ingangsdeur en de garage deur van het gebouw
Avenue Brugmann 9

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Julien Gracco
 N° dossier : PU2024-228 / 13/AFD/1964289

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS :

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
 application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de l'art 126§11 uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

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

art. 15 (Généralités)

art. 16 (Portes)

art. 18 (Portes de garage)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec bureau pour profession libérale ;

Considérant que la demande vise à modifier la porte d'entrée et la porte du garage de l'immeuble ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 ;

Considérant que la demande vise à remplacer la porte d'entrée principale et celle du garage, que cette modification est justifiée par le fait que ces menuiseries ont subi de nombreuses dégradations, que les images fournies à l'appui de la demande attestent ces dernières ;

Considérant que la nouvelle porte proposée déroge aux articles 15 et 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que son expression ne correspond pas à la porte d'origine ;

Considérant qu'une porte est métal est verre est proposée à la place de la porte en bois plein, que cette expression permet d'éviter les graffitis ;



Considérant que la composition proposée s'intègre harmonieusement à la composition de la façade, s'inspire de la porte présente pour la maison mitoyenne du n°7 et permet un éclairage naturel important de la cage d'escalier ;

Considérant dès lors que les dérogations induites sont acceptables ;

Considérant que la porte de garage est également remplacée, que cette dernière a déjà été modifiée sans qu'une demande de permis d'urbanisme n'ait été introduite par une porte en bois présentant une expression très simplifiée et peu heureuse ;

Considérant que la nouvelle porte de garage prévue, bien que dérogeant aux articles 15 et 18 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » propose une composition sous la forme de panneaux en bois moulurés respectueux des portes d'origine et s'intègre harmonieusement à l'architecture de la façade
Considérant dès lors que les modifications prévues pour ces menuiseries sont bienvenues ;

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

Les dérogations aux articles 15, 16 et 18 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus.