St Gilles Gillis

1060

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 08 juillet 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 08 juli 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 :
- M. Timmermans,
- M. De Blieck

Secrétariat/secretariaat :
- M. Duchene

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. 09:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-99** : Diviser une maison unifamiliale en plusieurs logements avec travaux structurels, création de deux terrasses, et modifications du relief du sol et des façades / Het splitsen van een eengezinswoning in meerdere woningen, inclusief structurele werkzaamheden, het creëren van twee terrassen en veranderingen aan het grondoppervlak en de gevels. : Rue Bosquet 55 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Michiel Cambron
Point 3. 09:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-55** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment central et de l'atelier du bâtiment arrière vers un équipement d'intérêt collectif (maison médicale), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et les façades / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond of het centrale gebouw en de werkplaats of het achterste gebouw tot een openbare voorziening (medisch huis), het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevels : Chaussée de Forest 176a Demandeur / Aanvrager : Maison Medicale ASASO - A.S.B.L. (Watterman)
Point 4. 10:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-232** : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager des terrasses et ajouter une lucarne / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de inrichting van terrassen en een dakkapel toevoegen : Rue Defacqz 101 Demandeur / Aanvrager : JOCAVI
Point 5. 11:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-105** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager des terrasses et modifier le relief du sol / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, het aanleggen van terrassen en het wijzigen van het terrein profiel : Rue de Savoie 16 Demandeur / Aanvrager : Eleni Constantinidou
Point 6. 11:40	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-16** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van een terras : Rue du Tir 6 Demandeur / Aanvrager : Monsieur German Camacho Mejia
Point 7. 13:10	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-118** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / 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 : Rue Garibaldi 36 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Azem Daiu

Point 8. 13:40	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-59** : modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Rue Arthur Diderich 28 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Gautier Gérôme
Point 9. 14:10	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-79** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels pour le logement du 2e étage, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken voor de woning op de 2de verdieping en het aanleggen van een terras : Rue du Fort 41A Demandeur / Aanvrager : Madame Pauline Chauvel
Point 10. 14:35	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-112** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade (permis modificatif du PU2021-54) / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel (wijzigingsvergunning van PU2021-54) : Rue Jourdan 15 Demandeur / Aanvrager : Valor Retail Invest - S.R.L. (Spagnuolo)
Point 11. 15:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-5** : régulariser les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade (192) / het regulariseren van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel (192) : Rue de Parme 66 Demandeur / Aanvrager : Madame Sandrine Claes
Point 12. 15:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-1** : modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de verdeling van de woningen en van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken : Avenue du Parc 86 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Dries Gerinckx

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

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

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-99** : Diviser une maison unifamiliale en plusieurs logements avec travaux structurels, création de deux terrasses, et modifications du relief du sol et des façades / Het splitsen van een eengezinswoning in meerdere woningen, inclusief structurele werkzaamheden, het creëren van twee terrassen en veranderingen aan het grondoppervlak en de gevels.
Rue Bosquet 55

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Michiel Cambron
N° dossier : PU2025-99 / 13/AFD/1981847

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;
  Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
  Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :
Règlement régional d'urbanisme titre I :
Art.4 (profondeur de la construction)
Art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme titre II :
Art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
Art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

Règlement communal sur les bâtisses :
Art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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 : maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande vise à diviser une maison unifamiliale en plusieurs logements avec travaux structurels, création de deux terrasses, et modifications du relief du sol et des façades et plus précisément :
- Créer un logement de 2 chambres en duplex (sous-sol/rez-de-chaussée) avec la création d'un escalier, la démolition d'une cheminée, l'agrandissement d'une baie, et des modifications proposées dans la zone de cour et jardin ;
- Aménager deux logements de 2 chambres (l'un au 1er étage et l'autre au 2è étage), avec l'ouverture de baies, la démolition de cheminées, et la création d'une terrasse au 2è étage ;
- Transformer les combles pour installer un 4è logement (de 1 chambre), avec la création d'un escalier, la démolition d'une cheminée, la modification de la lucarne arrière et l'aménagement d'une terrasse arrière sur la plateforme ;

- Régulariser certaines modifications en façade avant : suppression des trous de boulin, absence d'allège pleine pour la baie centrale au 2è étage et de cannelures sur le bow-window du 1er étage, présence de dalles de verres au niveau des baies de caves ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, 1 réclamation a été introduite portant sur ;

- L'accès et la transformation de la plateforme du dernier niveau en terrasse qui serait de nature à engendrer des nuisances sonores et de vues pour le voisinage direct ;
- Un programme inadapté à l'immeuble et disproportionné par rapport aux caractéristiques intrinsèques de la maison unifamiliale (suppression de caves, espaces de rangements insuffisants, 4 logements pour 389m² de plancher hors-sol et suppression d'une maison unifamiliale configurée pour cet usage) ;
- Espace de rangement pour vélos trop petit et difficilement accessible ;
- Possible augmentation du stationnement de véhicules dans un quartier déjà saturé ;
- Pas d'indication dans les plans concernant les superficies nettes éclairantes ;
- Imperméabilisation excessive de la zone de cours et jardins ;
- Un chantier qui pourrait causer des troubles et nuisances anormales, durant une longue période ;

Considérant que le chantier n'est pas une considération urbanistique et que celui-ci est lié à la bonne gestion du chantier par l'entrepreneur et l'architecte ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/06/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle, traversante et reliant la rue Jourdan en angle à 45° ;

Considérant que le gabarit du bâtiment implanté côté rue Jourdan est bas (volume d'un seul niveau), et accessible depuis cette rue par des véhicules, que la destination des emplacements n'est cependant pas précisée et qu'au vu de la proximité des pièces de vie avec les ouvertures arrières du garage, un vis-à-vis nuisible à l'intimité du logement pourrait être problématique ;

Considérant que la situation de fait de l'immeuble, avant l'achat par le propriétaire actuel, était une série de petits logements (deux par niveau), que cette situation est toutefois infractionnelle ;

Considérant que le projet propose 1 logement de 2 chambres au sous-sol et au rez-de-chaussée, 2 logements de 2 chambres aux étages et 1 logement de 1 chambre sous les combles ;

Considérant qu'une très légère dédensification de l'intérieur de l'îlot est proposée en supprimant la petite annexe wc située au sous-sol, de même que la plateforme d'accès menant à l'espace extérieur ;

Considérant que cet espace extérieur (destiné au logement en duplex rez-de-chaussée/sous-sol) est modifié et configuré afin d'offrir un espace de cour et un dégagement visuel agrémenté de plateaux verdurisés en escalier, tout en maintenant l'accès vers le garage situé rue Jourdan ;

Considérant toutefois qu'un vis-à-vis potentiellement préjudiciable subsiste entre le garage et le logement inférieur, que le demandeur ne garantit pas que le garage sera attribué exclusivement audit logement inférieur ;

Considérant de plus que l'orientation de cet espace extérieur, de même que son niveau par rapport aux bâtiments voisins ne permettent pas un ensoleillement favorable pour le développement de la végétation ;

Considérant enfin que les chambres du sous-sol sont enclavées par les aménagements proposés pour la zone de cours et jardins, ce qui ne leur garantit pas un éclairement naturel (orientation au nord) ni de vues suffisamment dégagées ;

Considérant que la suppression du garage et l'agrandissement de la zone de cours et jardins sur le reste de la parcelle permettrait d'améliorer la qualité du logement inférieur, que l'aménagement des chambres au sous-sol ne serait envisageable que moyennant ce désenclavement ;

Considérant que le logement en duplex (rez-de-chaussée/sous-sol) est créé grâce à l'ajout d'un escalier dans la pièce centrale, placé en décalage par rapport aux décors intéressants des murs ;

Considérant que la cheminée située dans la pièce avant (futur séjour), patrimonialement intéressante est conservée, seule celle de la pièce arrière (imposante et comportant un moindre intérêt) est supprimée ;

Considérant que la baie de la chambre 1 est agrandie afin de ne pas déroger à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les compteurs sont situés dans les espaces communs des sous-sols, et donc accessibles 24h/24 ;

Considérant que le logement inférieur de 2 chambres bénéficie d'un espace de rangement beaucoup plus important que les autres logements, que l'espace « vélos » est très réduit pour 4 logements, et qu'il y a dès lors lieu de d'inverser la fonction des pièces et de dédier la pièce principale en façade avant au local vélos ;

Considérant que pour le logement de 2 chambres du 1er étage, une démolition de la cheminée de la pièce avant, une ouverture entre la pièce avant et la pièce centrale, de même qu'un élargissement de la baie arrière sont prévus ;

Considérant que la cheminée ne présente pas des qualités patrimoniales exceptionnelles mais qu'il y a toutefois lieu de conserver le corps de cheminée pour assurer une lecture cohérente des moulures au plafond ; qu'il s'agit probablement de la réouverture d'une baie d'origine entre les pièces avant et centrale, où les moulures sont maintenues ; et que l'élargissement de la baie extérieure de la chambre principale permet de ne pas déroger à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et d'accéder plus aisément à la terrasse ;

Considérant que l'ancien espace central destiné aux armoires est transformé en hall d'accueil, espace buanderie et toilette ne nécessitant pas d'éclairement naturel ;

Considérant toutefois que la perte du caractère traversant des pièces en enfilade est regrettable et nuit à l'habitabilité des logements ;

Considérant que les logements des 1er et 2è étages disposent d'un espace de rangement aux entresols (+0,5 et +1,5) d'une superficie entre 12,5m² et 14,5m², mais que ceux-ci dérogent fortement à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le logement du 2è étage présente les mêmes caractéristiques et modifications que celui du 1er étage, qu'il y aurait dès lors lieu d'également conserver le corps de cheminée en pièce avant ainsi que le caractère traversant des pièces en enfilade ;

Considérant que la création d'une terrasse arrière est proposée pour ce logement du 2è étage, identique en termes de dimensions et configuration, que celle existante et légale du 1er étage ;

Considérant qu'elle permet d'offrir un espace extérieur pour ce logement, conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, et qui vient s'insérer dans un espace creux, sans nuire aux logements inférieurs ;

Considérant que le dernier logement (de 1 chambre) est aménagé dans les combles avec la création d'un nouvel escalier vers la chambre située en mezzanine, et la démolition de la cheminée dans la pièce avant, que la conservation du corps de cheminée en continuité avec les étages inférieurs est également souhaitable ;

Considérant que la chambre déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (13,4m²) ;

Considérant que l'aménagement de 4 logements au sein de l'immeuble présente une densité d'occupation trop importante ;

Considérant que la mixité de taille de logements est faible, que les superficies disponibles permettraient l'aménagement d'au moins un logement de 3 chambres ou plus ;

Considérant qu'une toiture verte est proposée sur la plateforme inférieure des annexes, permettant d'améliorer les qualités végétales et la gestion des eaux pluviales en intérieur d'îlot, qu'une toiture végétale extensive semble la plus adaptée (difficultés d'accès pour l'entretien) ;

Considérant que la lucarne arrière est très légèrement élargie vers l'extension voisine de gauche, sans engendrer de dérogation au titre I du Règlement régional d'urbanisme, et afin d'éviter des nuisances techniques de construction (+/- 50cm de vide existant actuellement entre la lucarne actuelle et le mur mitoyen) ;

Considérant qu'une terrasse est prévue sur l'entièreté de la plateforme supérieure, en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse engendre une rehausse mitoyenne de gauche, et pourrait entraîner des nuisances vers le voisin de droite en fond de terrasse, malgré cependant une distance mitoyenne de 2m04 avec le voisin de droite ;

Considérant dès lors qu'une réduction de son emprise en prévoyant un retrait de 1,50m par rapport à la façade arrière de l'annexe et de 3m par rapport à la limite mitoyenne de droite permettrait de diminuer les dérogations et l'impact de la terrasse tout en maintenant un espace extérieur confortable ;

Considérant qu'il y aurait lieu de réduire la rehausse mitoyenne de gauche à la profondeur de la terrasse en conséquence ;

Considérant qu'il y aura lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait ;

Considérant que le projet prévoit une isolation de la façade arrière (hormis au niveau des combles), que celle-ci est en dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais que l'impact sur les voisins est négligeable et qu'elle permet une amélioration sensible des performances énergétiques de l'immeuble, que toutefois la finition au niveau du mitoyen de droite devra se faire de manière esthétique et dans les règles de l'art, et sera également dépendante du droit des tiers ;

Considérant également que les derniers plans fournis montrent des dérogations à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les évacuations des chaudières, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins ;

Considérant que quelques modifications apparaissent en façade avant par rapport à la situation d'origine : briques de verre dans les baies des sous-sol, absence d'allège pleine au niveau de la baie centrale au 2è étage, et peinture blanche pour les panneaux en bois de la lucarne ;

Considérant que les châssis au niveau du sous-sol (avec une ferronnerie similaire à celles des voisins), de même que l'allège pleine au niveau des châssis de la baie centrale du 2è étage, devront être retrouvés afin de ne plus dénaturer la façade ;

Considérant que les panneaux de la lucarne peints en blanc sont très peu visibles depuis l'espace public, et s'accordent avec la teinte de la façade ;

Considérant que le projet prévoit de modifier la teinte des menuiseries, de la couleur blanche vers la couleur anthracite, que cette modification dénature l'aspect architectural de la façade et son intégration par rapport aux immeubles environnants, majoritairement constitués de châssis de teinte blanche ;

Considérant également que certains détails architecturaux sont manquants, mais liés au dessin simplifié de la façade (mais ne sont en outre pas supprimés) : cannelures au niveau du bow-window, trous de boulins, et caractère ouvragé du garde-corps ;

Considérant en conclusion que le projet propose des aménagements dont la densité témoignent du nombre excessif d'unités prévues par la division (enclavement des chambres au sous-sol, vis-à-vis avec le garage, perte du caractère traversant des enfilades aux étages…), qu'il y aurait lieu de revoir ce nombre à la baisse et les aménagements en conséquence ;

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-55** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment central et de l'atelier du bâtiment arrière vers un équipement d'intérêt collectif (maison médicale), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et les façades / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond of het centrale gebouw en de werkplaats of het achterste gebouw tot een openbare voorziening (medisch huis), het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevels
Chaussée de Forest 176a

Demandeur / Aanvrager : Maison Medicale ASASO - A.S.B.L. (Monsieur Watterman)
N° dossier : PU2025-55 / 13/AFD/1975353

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

4 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I
art. 4 (profondeur de la construction)
art. 6 (Toiture)

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 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :
- Bâtiment avant :
  - Entrée cochère et circulations verticales au rez-de-chaussée ;
  - Logement unifamilial aux étages ;
- Bâtiment central :
  - Restaurant et hangar au rez-de-chaussée ;
  - Atelier aux 1er et 2ème étages ;
  - Un logement au 3ème étage ;
- Bâtiment arrière :
  - Atelier de couture au rez-de-chaussée ;
  - Locaux de réserve au 1er étage ;
  - Bureaux au 2ème étage ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment central et de l'atelier du bâtiment arrière vers un équipement d'intérêt collectif (maison médicale), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et les façades et plus précisément :

- Modifier la destination de commerce (restaurant) du rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif (maison médicale) du bâtiment central ;
- Modifier la destination du rez-de-chaussée et du 1er étage d'atelier de couture en équipement d'intérêt collectif (maison médicale) du bâtiment arrière ;
- Modifier les aménagements intérieurs :
    - Aménager des cabinets médicaux au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
    - Aménager des espaces collectifs aux rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment arrière ;
- Modifier le volume en démolissant les couvertures de cours existantes ;
- Modifier le volume en créant un volume de liaison entre le bâtiment central et le bâtiment arrière ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Isoler les façades ;
- Modifier les façades ;
- Modifier les aménagements de la zone de cours et jardins ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, 4 réactions ont été introduites ;

Considérant que les 4 réactions portent de manière générale sur l'aménagement des espaces communs et leur accès libre ainsi que les éventuelles nuisances sur l'immeuble et l'intérieur d'îlot provoqué par un important passage et plus précisément sur :

- Les nuisances que pourrait engendrer l'accueil de la patientèle de l'équipement dans l'intérieur de l'îlot ;
- Le fait que la porte cochère convient à l'occupation actuelle du bâtiments (mixité de logements privés et d'ateliers), mais n'est pas adaptée au passage d'une patientèle nombreuse ni aux personnes à mobilité réduite (la porte piétonne est inscrite dans la porte cochère) et que la demande de permis ne prévoit pas de solution adaptée permettant de contrôler les accès ;
- Le fait que l'accès à la cour doit toujours être possible pour des camionnettes ou petits camions, du fait des activités artistiques et de restauration de certains copropriétaires du bâtiment arrière qui déménagent souvent de larges pièces et que l'installation d'emplacements vélos dans la cour pour les patients reviendrait à ce que ce projet s'approprie une partie des communs, ce qui n'est pas acceptable, et gênerait l'accès de tels véhicules, ou bien des pompiers ;
- Le fait que l'indication dans la note et sur les plans d'emplacements vélos dans le hangar pour le personnel ignore le fait que ce hangar appartient à 3 copropriétaires et non pas uniquement au futur équipement ;
- Le fait que le plan du rez-de-chaussée mentionne 4 caves privatives (dont une pour la maison médicale) donnant sur un hall commun, alors qu'il n'existe actuellement que 3 petits box et que le projet d'acte de base décidé par la copropriété actuelle prévoit de subdiviser ces espaces en 5 box ;
- Le fait que le document 'demande de préavis de prévention incendie' indique que le local de ventilation de la maison médicale serait situé dans les espaces communs, ce qui reviendrait à s'approprier une partie des communs en RdC alors que l'espace est tout juste suffisant pour accéder avec des objets volumineux jusqu'au monte ;
- Le fait que le type de chaudière n'a pas été précisé ;
- Le fait que la proposition des nouveaux châssis est imprécise et brise l'unité du bâtiment ;
- L'inquiétude quant à l'acoustique du plafond et de la cabine technique ;

Considérant que l'affirmation faite dans le cadre de l'enquête publique selon laquelle un acte de base prévoit de subdiviser les espaces communs en 5 box et mentionne qu'aucun des box n'est prévu pour le rez-de-chaussée, que celui-ci est représenté sur les plans et permet d'accueillir le local ventilation, que l'utilisation des parties communes de l'immeuble n'a pas été étayée par la fourniture d'une copie de cet acte et que tout permis d'urbanisme est délivré sous réserve du droit des tiers ;

Considérant que des caves sont représentées sur le plan du rez-de-chaussée (4 lots), desservies par un couloir commun d'une largeur satisfaisante pour le monte-charge, que le lot 1 semble attribué à la maison médicale, que ce local permet d'installer la ventilation ;

Considérant que les plans de la dernière situation légale pour le rez-de-chaussée du bâtiment arrière mentionne un grand espace commun au niveau des caves et un garage pour le hangar ;

Considérant que les plans projetés renseignent 4 caves au lieu de l'espace commun dont une pour la maison médicale et une privatisation complète du garage pour y aménager un local vélos pour la patientèle, qu'il y aurait lieu de s'assurer de se conformer à l'acte de base et d'obtenir l'accord de la copropriété à ce sujet ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/07/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment central et du bâtiment arrière pour y installer un équipement de santé (maison médicale) ;

Considérant que ce changement de destination ne soulève pas d'objection majeure (bien situé en zone d'habitation, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble, bénéfique pour les habitants et le quartier) ;

Considérant également que la destination des lieux en tant que restaurant était nettement plus susceptible d'induire des nuisances sonores tardives et des nuisances olfactives que l'aménagement d'une maison médicale ;

Considérant que la situation existante de fait d'ateliers ne pourrait être maintenue dès lors que la prescription particulière B.2.5 du PRAS applicable à cette zone stipule que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que la condition de la prescription particulière B.2.5 du PRAS ne serait en l'espèce, pas remplie pour une activité productive ;

Considérant qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances liées au fonctionnement de l'équipement (mesures acoustiques, bonne gestion des lieux,…) ;

Considérant que la demande prévoit de démolir toute une partie des verrières arrière afin de retrouver une zone de cours et jardins généreuse de 75m², que cette intervention permet une dédensification de la parcelle et une amélioration de ses qualités végétales et esthétiques bienvenue ;

Considérant également que le projet prévoit le placement d'une citerne de 7500L afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle, qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de l'utiliser pour les sanitaires de l'immeuble ;

Considérant que la note explicative précise que la cour est réservée à l'usage du personnel du centre pour les pauses et que son usage sera donc restreint, qu'il y a lieu de s'en assurer ;

Considérant que la création d'un passage couvert, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse de plus ¾ la profondeur de la parcelle, permet de liaisonner le bâtiment arrière avec le bâtiment central sans modifier le profil mitoyen contre lequel il s'implante ;

Considérant que cette nouvelle construction est compensée par la démolition des verrières et les interventions précitées afin d'améliorer l'intérieur de l'îlot, qu'elle facilite l'usage des lieux ;

Considérant que la petite extension de la volumétrie en partie droite, bien qu'induisant les mêmes dérogations, s'insère entre des murs plus hauts et n'impacte pas les propriétés voisines ;

Considérant que la demande prévoit également la reconstruction d'un volume accolé au bâtiment arrière afin d'y aménager un local pour les consultations en psychologie, que cette construction induit à nouveau des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et est peu justifié aux vus des vastes espaces déjà disponibles, qu'il y aurait lieu de le supprimer ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements extérieurs de la zone de cours et jardins afin d'y maintenir 50% de pleine terre plantée ;

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

Considérant que le cloisonnement est vitré en partie supérieure, que ce vitrage permet une lecture de l'espace originel ;

Considérant la valeur patrimoniale des colonnes et des parois vitrées présentes au rez-de-chaussée du bâtiment central, que la note explicative mentionne que la structure portante d'origine sera préservée grâce au caractère réversible du cloisonnement des espaces ;

Considérant en effet que le plan du rez-de-chaussée est découpé et aménagé selon un système de 3 travées : des bureaux et salles de soin dans chacune des parties latérales et l'accueil et la salle d'attente dans la partie centrale permettant de maintenir l'alignement des colonnes ;

Considérant que le projet se développe en fonction de la structure portante d'origine (système poteaux-poutres) apparente en proposant un espace peu cloisonné avec une partie vitrée dans la partie haute des cloisons permettant d'une part de conserver au maximum les qualités patrimoniales du bien (colonnes en béton et colonnes en fonte ornées d'éléments décoratifs) et d'apporter un éclairement naturel supplémentaire ;

Considérant que les cloisons intérieures vitrées existantes participent également du caractère industriel du rez-de-chaussée, qu'il y a dès lors lieu d'analyser les possibilités de revoir les cloisonnements des pièces pour les conserver au maximum ;

Considérant qu'au niveau du bâtiment arrière, l'isolation des façades se fait par l'intérieur et que les baies et blocs de verre donnant directement sur la propriété voisine seront remplacés par des châssis avec un vitrage fixe opalin, respectant ainsi les dispositions du code civil (vues directes) ;

Considérant que la toiture actuellement en place est en très mauvais état, que la demande prévoit de la reconstruire en l'isolant de 22cm de laine minérale, que cette modification, bien que dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, reproduit la configuration de la toiture d'origine sans en rehausser le niveau et n'impactera de la sorte pas les propriétés mitoyennes ;

Considérant que le maintien de ce petit bâtiment arrière permet d'y installer les locaux du personnel en les distinguant clairement de l'accueil de la patientèle de la maison médicale ;

Considérant que l'aménagement au niveau de l'accès principal est conforme au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'accès aux lieux pour le public PMR ;

Considérant que l'accès au bâtiment central se fait via la cour arrière et l'entrée cochère depuis la chaussée de Forest ;

Considérant que la note explicative précise qu'aucun véhicule motorisé ne sera admis dans la cour extérieure et qu'aucune activité liée à la fonction médicale n'est prévue à l'extérieur (cours avant et arrière) ;

Considérant que l'aménagement d'emplacements de vélos dans la cour commune devant la porte du hangar pourrait gêner la circulation occasionnelle (livraisons, déménagements, pompiers, espace partagé), qu'il y aurait lieu de les supprimer ;

Considérant que les menuiseries des façades extérieures du bâtiment central participent pleinement de son caractère industriel qu'il y a lieu de conserver, qu'un dédoublement par la pose de menuiseries intérieures ou la rénovation des menuiseries (fenêtres et portes) en acier est dès lors préférable au remplacement et à la modification des divisions proposés ;

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 ;

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

- **Supprimer l'annexe reconstruite contre le bâtiment arrière contenant le local psychologue ;**
- **Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins et prévoir un maximum de zones de pleine terre et plantée ;**
- **Placer la citerne telle que prévue sur les plans et l'utiliser pour les sanitaires et l'entretien des zones plantées de l'équipement ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Ne pas donner accès à la cour arrière à la patientèle de l'équipement ;**
- **Analyser les possibilités de revoir les cloisonnements des pièces pour conserver au maximum les cloisons vitrées intérieures existantes ;**
- **Préserver les éléments de décors intérieurs du bâtiment central (colonnes) ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances liées au fonctionnement de l'équipement (mesures acoustiques, bonne gestion des lieux…) ;**
- **Ne pas aménager d'emplacements pour les vélos dans la cour ;**
- **Se conformer à l'acte de base et obtenir l'accord de la copropriété concernant la répartition des box des caves et l'usage du hangar ;**
- **Conserver les menuiseries des façades extérieures du bâtiment central en les dédoublant par la pose de menuiseries intérieures ou en les rénovant ;**

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

La dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-232** : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager des terrasses et ajouter une lucarne / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de inrichting van terrassen en een dakkapel toevoegen
Rue Defacqz 101

Demandeur / Aanvrager : JOCAVI
N° dossier : PU2024-232 / 13/AFD/1965249

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ ~~en liseré de noyau commercial~~
☐ ~~en point de variation de mixité~~
☑ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : 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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
dérogation à l'article 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

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

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, aménager des terrasses et ajouter une lucarne et plus précisément :
- Diviser une maison unifamiliale en 2 logements :
  - Aménager un logement 2 chambres aux rez-de-chaussée et 1er étage ;
  - Aménager un logement 3 chambres aux 2ème, 3ème et 4ème étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager un escalier du rez-de-chaussée vers le 1er étage (régularisation) ;
- Aménager un escalier du 3ème étage vers le 4ème étage (régularisation) ;
- Agrandir la véranda au rez-de-chaussée (régularisation) ;

- Rehausser le volume de l'annexe arrière (régularisation) ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière (régularisation) ;
- Aménager des terrasses au 3ème étage (régularisation) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant qu'en situation existante de fait, 3 logements ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable ;

Considérant qu'au vu des superficies dont dispose l'immeuble, la division en 2 logements est envisageable, que le projet prévoit une certaine diversité dans les typologies des logements projetés et propose un logement de 2 chambres et un logement de 3 chambres permettant de rencontrer la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les deux logements disposent d'une cave et d'une buanderie, qu'un local vélos est prévu en sous-sol menant également aux compteurs accessibles 24/24h, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les 2 logements disposent chacun d'espaces extérieurs qualitatifs (terrasse et jardin) ;

Considérant que le 1er logement prend place aux rez-de-chaussée et 1er étage, que les pièces de vie communes se situent au rez-de-chaussée et les chambres au 1er étage ;

Considérant que la création de ce duplex nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier colimaçon a été placé dans la pièce centrale du hall d'entrée pour distribuer les chambres à l'étage ;

Considérant que la création de la trémie d'escalier a porté atteinte au plafond mouluré d'origine présentant une valeur patrimoniale non négligeable, que cette intervention n'est pas acceptable et qu'il y aurait lieu de reconstituer la partie de moulures démolie et de déplacer l'escalier de manière à ne pas y porter atteinte ;

Considérant que les cloisonnements projetés dans la pièce centrale et la pièce avant du 1er étage nuisent aux qualités spatiales de ces dernières, qu'il y aurait lieu de supprimer la cloison de l'escalier et du hall d'entrée de la chambre et de prévoir la salle de douche sous la forme d'une boite dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond ;

Considérant que toutes les pièces de vie du logement répondent aux normes d'habitabilité régies par le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les transformations de la façade arrière sont liées à l'ouverture de baies supplémentaires permettant d'améliorer l'habitabilité des logements ;

Considérant que la construction d'un petit volume vitré au rez-de-chaussée est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que celui-ci vient s'aligner à la profondeur du profil mitoyen de droite et n'en nécessite pas de modification, que ce volume permet un apport en lumière généreux au sein du séjour ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour le deuxième logement au niveau du palier du 1er étage, que les chambres se situent au 2ème étage et les pièces de séjour au 3ème étage ;

Considérant que la chambre 2 présente une dérogation à l'article 10 (surface éclairante), que la dérogation est toutefois faible et inhérente à la configuration des baies d'origine, que celle-ci est compensée par une surface et une hauteur sous plafond généreuse ;

Considérant que la chambre 1 située à l'arrière présente également une dérogation audit article, que ce déficit est relativement faible et compensé par les qualités spatiales précitées et par la présence d'une large baie vitrée en façade arrière ;

Considérant toutefois que les cloisonnements de la pièce avant se font à nouveau au détriment de ses qualités spatiales et de ses décors intérieurs, que l'aménagement d'une seule chambre serait plus respectueux de la configuration d'origine de l'immeuble ;

Considérant qu'une lucarne a été construite en versant arrière de la toiture afin d'offrir un dégagement visuel au séjour, que celle-ci présente une volumétrie relativement limitée et conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que le séjour présente également une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est relativement important et que l'ajout de fenêtres de toiture permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que la toiture de l'annexe de gauche a été rehaussée afin de pouvoir y aménager une terrasse généreuse se développant sur 2 niveaux, que son aménagement a induit une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la rehausse de l'acrotère de la terrasse en partie gauche n'a pas occasionné de rehausse du mur mitoyen puisque que ce dernier est le plus haut, que cette configuration permet de limiter l'impact de la terrasse sur ladite propriété ;

Considérant que la terrasse de droite nécessite une rehausse du mur mitoyen afin de limiter les vues préjudiciables, que la rehausse déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et enclaverait le bien voisin, qu'il serait préférable prévoir une zone de retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite au-delà du corps de cheminée et de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

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

Considérant que la façade avant est inchangée, que les menuiseries respectent les caractéristiques d'origine excepté la teinte, que les ferronneries du balcon sont conservées de même que les éléments en pierre bleue et les différents éléments composant la modénature (corniche, moulures d'encadrements, trous de boulin, bandeaux, etc.) ;

Considérant que les châssis sont en bois de teinte bleu roi, que cette teinte tranche démesurément avec l'architecture néoclassique de l'immeuble et qu'il y aurait lieu d'y retrouver une teinte blanche ;

Considérant que l'arbre renseigné en plan devra être planté en concertation avec le Service Espaces verts de la commune afin de choisir une espèce et une grandeur adéquate ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que l'installation d'une citerne d'eau de pluie avec récupération des eaux de pluies serait dès lors la bienvenue pour alimenter les sanitaires et le jardin ;

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 :

- **Diminuer l'emprise de la terrasse 1 en prévoyant un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite au-delà du corps de cheminée, matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble de la zone de retrait ;**
- **Maintenir apparents et conserver les éléments de décors intérieurs (plafonds moulurés, menuiseries intérieures, …) à tous les niveaux ;**
- **Se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le séjour au 3ème étage ;**
- **Reconstituer la partie de moulures démolie dans la pièce centrale du rez-de-chaussée et déplacer l'escalier de manière à ne pas y porter atteinte ;**
- **Supprimer les cloisonnements projetés dans la pièce avant et la pièce centrale du 1er étage et prévoir la salle de douche sous la forme d'une boite dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond ;**
- **Supprimer les cloisonnements projetés dans la pièce avant du 2e étage ;**
- **Planter l'arbre représenté en plans de la situation projetée et faire valider l'espèce choisie par le Service Espaces verts de la commune ;**
- **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 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 **PU2025-105** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager des terrasses et modifier le relief du sol / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, het aanleggen van terrassen en het wijzigen van het terrein profiel
Rue de Savoie 16

Demandeur / Aanvrager : Eleni Constantinidou
N° dossier : PU2025-105 / 13/AFD/1983032

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

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

PPAS: /
RCU : 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables et non habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
art. 15 (Généralités)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

- Diviser la maison unifamiliale en deux logements de 2 chambres ;
- Construire un escalier et sa trémie entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
- Rehausser le mur mitoyen de droite au 2e étage ;
- Modifier le volume de l'annexe ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;
- Placer des fenêtres de toiture ;
- Construire une terrasse suspendue à l'arrière du rez-de-chaussée surplombant la cour basse ;
- Aménager une terrasse au 2e étage sur la plateforme de l'annexe ;
- Modifier la cour basse ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 14/06/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la division de la maison unifamiliale est envisageable au vu des superficies dont elle dispose ;

Considérant que le 1er logement se développe sur 2 pièces du sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1er étage, que la proportion du sous-sol privatisée au profit du logement est très importante et se fait au détriment d'espaces de rangements privatifs pour les logements ;

Considérant qu'un salon tv est aménagé dans la pièce centrale, que celui-ci ne dispose pas d'éclairement naturel et déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il ne dispose également pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,43m<2,50m) pour se conformer à l'article 4 dudit titre ;

Considérant dès lors que cette pièce ne se prête pas à l'accueil d'un local habitable ;

Considérant que la salle de jeu adjacente à cet espace présente également une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme pour sa hauteur sous plafond insuffisante ;

Considérant que les éléments graphiques fournis ne permettent pas de mesurer l'éclairement naturel qu'elle reçoit, que les baies sont de taille réduite et sont majoritairement sous le niveau du sol, que le placement de la dalle de terrasse en surplomb de la baie compromet l'apport en luminosité de la pièce et renforcent son caractère non habitable ;

Considérant que l'escalier interne prévu entre le rez-de-chaussée et le 1er étage est placé de manière à respecter les travées du plafond à caissons de la pièce centrale et présente de la sorte une intégration acceptable ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu d'augmenter au maximum l'échappée de la première volée de marches au-delà de 2m05 de manière à limiter la dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que le cloisonnement prévu au niveau de la cage d'escalier principale tend à porter atteinte aux menuiseries de l'escalier principal, que dès lors que l'aménagement des pièces de vie au sous-sol n'est pas acceptable, il y aurait lieu de supprimer le cloisonnement et de revoir la configuration de l'escalier menant du rez-de-chaussée au 1er étage en conséquence ;

Considérant que la création de ce logement s'accompagne d'une modification de l'annexe de droite à l'arrière du 1er étage, que la hauteur de celle-ci s'aligne à l'annexe de gauche, que cette intervention est bienvenue car elle réduit le gabarit de l'annexe et confère une expression plus rationnelle à l'arrière de la bâtisse sans porter atteinte aux constructions adjacentes ;

Considérant que les 2 chambres aménagées au 1er étage sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager une terrasse pour le logement supérieur sur la toiture des annexes réunies au 2e étage, que cet espace extérieur est bienvenu pour un logement de plusieurs chambres ;

Considérant toutefois que la création de cette terrasse nécessite une rehausse du mur mitoyen avec la parcelle voisine de droite, que cette rehausse (+1,16m) déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la rehausse est importante, et qu'un recul en profondeur permettrait de limiter la réhausse mitoyenne et de maintenir un espace extérieur agréable, qu'il y aurait également lieu de prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de recul ;

Considérant que le logement supérieur présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le séjour, que la dérogation découle toutefois de la configuration des baies d'origine et que la baie séparant les 2 pièces a été largement agrandie ;

Considérant que la chambre principale de ce logement déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa superficie est inférieure à 14m² (13m²), que la dérogation est toutefois compensée par la superficie de la 2e chambre nettement supérieure aux 9m² requis par ledit titre ;

Considérant cependant que les 2 chambres dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'ajout ou l'agrandissement des fenêtres de toiture permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que l'épaisseur des montants des châssis de la façade avant n'est pas constante, que le matériau d'origine n'est pas respecté, qu'il s'agit de profilés plats sans moulurages, que les cintrages sont rapiécés et approximatifs, que les doubles cadres dans les parties fixes sont absents, que ces châssis dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »,qu'ils dénaturent et appauvrissent l'expression de la façade, qu'il y a lieu de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine ;

Considérant que la fenêtre de toiture de droite déroge également à l'article 22 de ce même règlement en ce qu'elle n'est pas axée sur les baies des étages inférieures, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'ensemble du jardin n'est pas représenté dans les plans et qu'il y a lieu de s'assurer qu'il respecte l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier la présence d'une citerne existante ou, le cas échéant, d'envisager l'installation d'une citerne avec récupération des eaux de pluies pour alimenter les sanitaires et le jardin ;

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

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

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

- **Ne pas aménager de locaux habitables au sous-sol et y prévoir un local commun et une cave privative par logement ;**
- **Augmenter au maximum l'échappée de la première volée de marches de l'escalier au-delà de 2m05 ;**
- **Prévoir une réduction de la profondeur de la terrasse et du mur mitoyen rehaussé à 2m à partir de la façade arrière, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres du logement supérieur ;**
- **Se conformer à l'article 22 du règlement d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour les fenêtres de toiture ;**
- **Se conformer à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins ;**
- **Vérifier la présence d'une citerne existante ou, le cas échéant, envisager l'installation d'une citerne avec récupération des eaux de pluies pour alimenter les sanitaires et le jardin ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des menuiseries de la façade avant ;**
- **Maintenir apparents et conserver les éléments de décors intérieurs encore présents (plafonds moulurés et corps de cheminées à tous les niveaux) ;**
- **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 – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 3, 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-16** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel en het aanleggen van een terras
Rue du Tir 6

Demandeur / Aanvrager : Monsieur German Camacho Mejia
N° dossier : PU2025-16 / 13/AFD/1970273

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
~~☐ en liseré de noyau commercial~~
~~☐ en point de variation de mixité~~
~~☐ le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)

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.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

Règlement Communal sur les Bâtisses RCB
art. 37 (gîtages)
art. 62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial :
- Caves et bureau au sous-sol ;
- Un commerce et bureau au rez-de-chaussée ;
- Un logement par étage, du 1er au 4ème étage ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :
- Prolonger le logement du 4e étage dans les combles ;

- Modifier le volume par l'ajout de 2 lucarnes sur le versant arrière ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Supprimer des murs porteurs ;
- Modifier le niveau du plancher des combles ;
- Ajouter un escalier vers les combles ;
- Modifier la façade avant ;
- Aménager une terrasse ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du palier du 3ème étage, que le séjour prend place en partie avant et une chambre en partie arrière au 4ème étage ;

Considérant que la chambre arrière présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond minimale), que le déficit en hauteur sous plafond est toutefois minime (2,48m) et ne nuit pas à son habitabilité ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne en versant arrière pour ladite chambre, que celle-ci déroge à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation est relativement faible, et que l'implantation de la lucarne contre un mur mitoyen existant de grande hauteur à droite et contre une annexe existante à gauche permet d'en limiter l'impact, que cette construction permet d'offrir plus de hauteur sous plafond et un dégagement visuel généreux à la chambre dans laquelle elle s'implante ;

Considérant que la prévision d'un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne permettrait d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur et serait bienvenue ;

Considérant que l'aménagement des combles nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier droit est placé dans la pièce avant du 4ème étage, que cette configuration permet de ne pas obturer l'espace traversant ;

Considérant toutefois que l'échappée de l'escalier menant aux combles déroge fortement à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'une hauteur sous plafond constante de minimum 2,20m n'y est pas prévue, que la dérogation rend l'accès à l'étage peu aisé ;

Considérant que l'aménagement d'une 2e chambre sous combles nécessite la construction d'une 2e lucarne conséquente en versant arrière, que malgré cette augmentation volumétrique, la hauteur sous plafond de la chambre déroge significativement à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,11m) ;

Considérant de plus que la construction de la lucarne nécessite une rehausse mitoyenne importante du côté droit, que de telles interventions sont peu justifiées dès lors que les normes d'habitabilité de la chambre ne sont pas rencontrées ;

Considérant que la superposition des deux lucarnes engendre également une typologie de toiture incongrue et que la nouvelle lucarne entraîne un gabarit beaucoup plus élevé que l'ensemble des toitures de la rue Jourdan dans cet îlot ;

Considérant dès lors que cette nouvelle lucarne arrière supérieure doit être supprimée et l'espace sous la toiture à double pentes retrouvé doit être dédié à un local non habitable ;

Considérant qu'un accès à une terrasse, située sur la toiture de lucarne inférieure, est prévu depuis la chambre sous combles, que celle-ci ajoute à nouveau des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant de plus que sa position en promontoire sur l'intérieur de l'îlot est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles importantes et qu'il y a dès lors lieu de la supprimer ;

Considérant également que le gîtage du dernier étage reconstruit est représenté comme portant dans les murs mitoyens, que cette configuration déroge à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant qu'il est prévu d'isoler la toiture à versants afin d'améliorer les performances énergétiques du bien, que cette isolation, bien que dérogeant à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant qu'en ce qui concerne la façade avant, la demande porte uniquement sur les menuiseries du 4eme étage, que les châssis ont été remplacés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme par des menuiseries

en PVC de ton blanc sans respect des caractéristiques d'origine, que cette modification porte atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries par des châssis en bois de teinte blanche conformes aux caractéristiques de la dernière demande de permis d'urbanisme, que cette intervention est bienvenue ;

Considérant que la corniche d'origine a été englobée dans un caisson, que cette modification appauvrit l'expression de la façade et qu'il y aurait lieu de retrouver l'expression de la corniche d'origine ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de stores solaires extérieurs en façade avant, que le caisson de ceux-ci est visible depuis l'espace public et dénature l'aspect général de la façade, qu'il y a lieu de les prévoir à l'intérieur ;

Considérant également qu'une descente d'eaux pluviales est représentée en façade avant, qu'il s'agit d'une modification de façade dont le placement pourrait porter atteinte à la qualité architecturale et nécessiterait une modification du trottoir afin de la raccorder à l'égout public, que cette configuration n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de la prévoir à l'intérieur de l'immeuble ou en façade arrière ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond en l'état pas au bon aménagement de lieux ;

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-118** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / 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
Rue Garibaldi 36

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Azem Daiu
N° dossier : PU2025-118 / 13/AFD/1983992

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☑ en liseré de noyau commercial
☐ ~~en point de variation de mixité~~
☑ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : 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. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
- Article 15 (généralités)
- Article 19 (fenêtres et porte fenêtres)

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" ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :

Chaussée d'Alsemberg 69 :
- Sous-sol : caves ;
- Rez-de-chaussée : commerce ;
- 1er étage : 1 logement ;
- 2ème étage : 1 logement ;
- 3ème étage : 1 logement ;

Rue Garibaldi 36 :
- Rez-de-chaussée et entresol : 1 logement en duplex lié au commerce chaussée d'Alsemberg 69 ;
- 1er étage : 1 logement ;
- 2ème étage : 1 logement ;
- 3ème étage : 1 logement ;

Soit 1 commerce et 7 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :
- Diviser le duplex du rez-de-chaussée et entresol de la rue Garibaldi en aménageant un logement indépendant au niveau de l'entresol ;
- Modifier la hauteur de la dalle de l'entresol (régularisation) ;

- Supprimer l'escalier du duplex et reboucher la trémie ;
- Supprimer trois cheminées ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Elargir le volume d'annexe sur la cour (régularisation) ;
- Régulariser la hauteur d'étage de l'entresol, érigé différemment des plans et impositions du permis d'urbanisme délivré le 15/05/1925 ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/06/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le logement existant en situation de droit est un logement de plusieurs chambres disposant d'un séjour au rez-de-chaussée donnant sur une petite cour et de 3 chambres à l'étage ;

Considérant que la proposition de division et d'aménagement d'un nouveau logement indépendant uniquement à l'entresol entraine dès lors la perte regrettable d'un logement pouvant accueillir une famille avec enfants ;

Considérant de plus que la présente demande ne renseigne pas la situation du rez-de-chaussée qui subsiste comme reste de la division du duplex, qu'il n'est pas possible de considérer toutes les conséquences des actes et travaux présentés et que la demande n'est donc pas recevable en l'état ;

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

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-59** : modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken
Rue Arthur Diderich 28

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Gautier Gérôme
N° dossier : PU2025-59 / 13/AFD/1975548

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☐ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
RCUZ : Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé « maison personnelle de l'architecte Paul Hamesse » située au n°25 de l'avenue Jef Lambeaux

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre II
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, 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 4 logements avec garage au rez-de-chaussée, greniers et mansardes sous les combles ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :
- Etendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol ;
- Aménager un logement de 2 chambres sous combles ;
- Supprimer un mur porteur sous les combles ;
- Ouvrir une baie dans un mur porteur sous les combles ;

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

Considérant que bien que le bâtiment soit inscrit dans une zone de protection, la demande est dispensée de l'avis de la Commission royale des monuments et des sites en l'absence de modifications visibles depuis l'espace public ;

Considérant, en effet, que le demandeur indique que la façade est exclue de la demande ;

Considérant toutefois qu'au vu des photographies fournies la façade présente de nombreuses irrégularités en ce que toutes ses menuiseries ne sont pas conformes, qu'elle présente des nombreuses dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et celle-ci devra être régularisée dans les plus brefs délais ;

Considérant que l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol vise à y aménager deux ateliers, qu'il s'agit d'espaces habitables destinés à un séjour prolongé des personnes et que ces derniers dérogent aux articles 4 et 10 du titre II du règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'ils ne possèdent pas une hauteur sous plafond conforme (2,23m<2,50) et que leur éclairement naturel est insuffisant ;

Considérant dès lors que leur habitabilité est compromise et qu'une telle situation ne peut être acceptée ;

Considérant de plus que la salle de bain adjacente à ces espaces au sous-sol laisse présager l'utilisation de ses espaces en tant que locaux habitables ;

Considérant que l'extension de ce logement vers ce niveau inférieur supprime une partie des espaces dédiés au rangements des logements au sein de l'immeuble, qu'aucun plan des caves n'est fourni à l'appui de cette modification, qu'il convient de s'assurer que tous les logements disposent d'un espace de rangement privatif et qu'au moins au cave commune soit maintenue ;

Considérant également qu'une partie du sous-sol est occupée par un garage dont l'accès se trouve sur la rue Arthur Diderich ;

Considérant que la demande vise également l'aménagement d'un 5e logement de 2 chambres à au dernier étage partiellement sous combles, que la création d'un logement supplémentaire de relativement grande taille tend à rencontrer la volonté communale et régionale en matière de création de logements visant à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant cependant que ce dernier présente plusieurs dérogations aux normes d'habitabilité ;

Considérant, en effet, que le séjour présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'éclairement naturel y est insuffisant, que les lucarnes existantes au versant de la toiture ne permettent pas un apport de lumière optimal pour cette pièce et que l'ajout d'un lanterneau au niveau de la toiture plate de la cuisine permettrait de s'y conformer ;

Considérant que les 2 chambres dérogent à l'article 3 du titre II de ce même règlement d'urbanisme par leur manque de superficie et que la petite chambre à coucher déroge également à l'article 4 dudit titre pour sa hauteur sous plafond insuffisante ;

Considérant que si dérogation pour la chambre ne nuit pas à son habitabilité, la chambre secondaire est peu habitable en l'état et qu'au vu de la superficie généreuse de séjour, il y aurait lieu de l'agrandir afin qu'elle devienne globalement conforme au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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 :

- **Ne pas aménager de locaux habitables au sous-sol et supprimer l'escalier y menant depuis le logement du rez-de-chaussée ;**
- **Prévoir une cave par logement et un local commun au sous-sol ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le séjour du logement sous combles par l'ajout d'un lanterneau au niveau de la toiture plate de la cuisine ;**
- **Modifier les aménagements du logement projeté au dernier étage en prévoyant une chambre secondaire globalement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**

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 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour la chambre principale et pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-79** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels pour le logement du 2e étage, le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken voor de woning op de 2de verdieping en het aanleggen van een terras
Rue du Fort 41A

Demandeur / Aanvrager : Madame Pauline Chauvel
N° dossier : PU2025-79 / 13/AFD/1978313

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☐ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☐ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : 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.3 (superficie minimale – locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.8 (WC)
art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements avec rez-de-chaussée commercial (café) ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels pour le logement du 2e étage, le volume et aménager une terrasse et plus précisément :
- Démolir et reconstruire la toiture plate de l'annexe en la rehaussant ;
- Aménager une terrasse sur l'annexe ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à revoir l'aménagement du logement au 2e étage en vue d'en faire un logement d'une chambre à coucher ;

Considérant que la situation de droit de l'immeuble date de 1988, que les logements du 1er et du 2e étages étaient des appartements de 3 chambres dont une chambre à l'entresol nécessitant de passer par la cage d'escalier commune ;

Considérant que les aménagements dudit permis ne respectent pas les normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les 2 chambres aménagées en façade arrière présentent des dimensions très réduites (8,8m² et 11m²) ;

Considérant dès lors que la transformation du logement en logement de 1 chambre permet d'en améliorer le confort et de retrouver de plus amples espaces ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme similaire (PU2021-175) a été octroyé pour le 1er étage afin d'également le transformer en logement de 1 chambre ;

Considérant que l'espace de séjour dans la pièce avant déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son insuffisance en lumière naturelle, que la dérogation découle toutefois de la configuration des baies d'origine et était déjà présente dans le permis de 1988 ;

Considérant également que le bloc WC présente une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que ses dimensions sont insuffisantes (<1,2m), que cet espace n'est également pas séparé du séjour par un sas ;

Considérant que si la dérogation pour la profondeur du local est compensée par une largeur importante, il y aurait toutefois lieu de prévoir un sas entre le WC et le séjour ;

Considérant que la chambre à coucher présente une dérogation importante à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (9,8m²<14m²), que la dérogation est due au placement d'une cloison vitrée séparant la chambre de son espace dressing/bureau ;

Considérant que la suppression de la cloison vitrée permettrait à la chambre d'atteindre une superficie conforme au règlement et verrait son habitabilité améliorée ;

Considérant que les aménagements intérieurs octroyés dans le permis d'urbanisme pour le 1er étage permettaient un passage vers l'espace extérieur de la façade arrière depuis la chambre sous la forme d'un mobilier, qu'il serait bienvenu de s'en inspirer ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un escalier permettant de donner accès à une terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe, que l'escalier présente un gabarit réduit, se situe à distance de limites mitoyennes, se limite au seul passage vers la plateforme et qu'il n'est pas susceptible de porter préjudice aux propriétés adjacentes ;

Considérant que la terrasse prévue sur la plateforme n'est pas propice à engendrer des nuisances (visuelles et sonores) en ce que sa superficie est réduite et qu'elle s'adosse à un mur mitoyen particulièrement haut du côté droit et présente un retrait de 60cm par rapport à la façade arrière de l'annexe afin d'éviter les potentielles vues sur la parcelle voisine n°39 de la rue du fort ;

Considérant également que la toiture plate de l'annexe est démolie et reconstruite, que cette modification n'engendre aucune modification volumétrique et qu'elle est réalisée seulement afin de renforcer sa structure pour accueillir la terrasse ;

Considérant que la demande prévoit de transformer la 3e chambre d'origine liée au logement à l'entresol en un bureau, que la pièce déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son insuffisance de hauteur sous plafond mais qu'il s'agit d'une situation légalement acquise et d'un local accessoire ;

Considérant également que le maintien d'une chambre n'est pas souhaitable, mais qu'il y aurait lieu de s'assurer que le bureau reste accessoire au logement et ne fonctionne pas de manière indépendante ;

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, sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente à condition de :

- **Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le WC du logement ;**
- **Se conformer à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et revoir les aménagements en conséquence ;**
- **Prévoir le bureau à l'entresol comme strictement accessoire au logement ;**

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 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-112** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade (permis modificatif du PU2021-54) / het wijzigen van de binneninrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel (wijzigingsvergunning van PU2021-54)
Rue Jourdan 15

Demandeur / Aanvrager : Valor Retail Invest - S.R.L. (Monsieur Spagnuolo)
N° dossier : PU2024-112 / 13/AFD/1947219

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone de forte mixité
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☑ en liseré de noyau commercial
☐ ~~en point de variation de mixité~~
☐ ~~le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
- application de la prescription particulière 4.5.1° 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'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I
- art.6 (toiture - hauteur)

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, 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 terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" et en zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : restaurant au rez-de-chaussée et 1er étage, 1 logement par étage du 2e au 3e étage et sanitaires, cuisine et locaux de stockage du restaurant au sous-sol ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-54) visant à modifier le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade avant, que ce permis a été notifié en date du 23/05/2022 ;

Considérant que la modification de la façade selon les plans de ce permis d'urbanisme PU2021-54 s'avère techniquement difficile puisque, selon l'architecte ayant repris le dossier afin d'en assurer la réalisation :
- la mise en œuvre des marches de l'entrée du commerce impose la démolition de la dalle du rez-de-chaussée sur une largeur importante et sur quasiment toute sa longueur, ce qui entraine des modifications de techniques spéciales ;
- la mise en œuvre du PU2021-54 nécessiterait de supprimer une colonne soutenant les profils en acier de la baie depuis la mise en œuvre du PU1948-76 et masquée par l'habillage ultérieur de la façade ;

Considérant également que le linteau sur lequel doit reposer la verrière en façade arrière est en réalité situé à un niveau légèrement supérieur à ce qui est représenté dans les plans du PU2021-54 ;

Considérant donc que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade (permis modificatif du PU2021-54) et plus précisément :

- déplacer l'escalier du commerce ;
- prolonger le plancher du 1er étage jusqu'à la verrière ;
- modifier le profil de la verrière ;
- placer un conduit de hotte non domestique ;
- remplacer les châssis en PVC blanc de l'étage par des châssis en aluminium noir ;
- modifier la vitrine et l'entrée du commerce ;
- modifier la porte d'entrée des logements ;
- placer une tente solaire ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 ;

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

Considérant, pour la façade du rez-de-chaussée, que le retour à la configuration du PU1948-76 bénéficie à la composition d'ensemble de l'immeuble et que son habillement en pierre bleue et en panneaux de bois de teinte noire ne soulève pas d'objection dès lors que ces matériaux de revêtement ont été acceptés dans le cadre du PU2021-54 ;

Considérant que la tente solaire présente une saillie d'environ 30cm en position fermée, qu'elle est ancrée à hauteur du plancher du 1er étage, de manière à garantir sa stabilité tout en s'aligner aux autres tentes solaires de la rue, ce qui est bienvenu ;

Considérant que le cartouche renseigne que la porte d'entrée des logements en aluminium noir intègre un dispositif de ventilation des compteurs invisible depuis l'espace public (conformément à la condition du PU2021-54), que toutefois cette porte devrait reprendre le dessin en relief de la porte d'entrée des logements représentés en élévation du PU2021-54 afin de mieux s'intégrer au reste de la façade ;

Considérant que la modification des châssis en PVC blanc à l'avant du 1er étage par des châssis en aluminium noir rompt la cohérence et la composition sereine de la partie supérieure de la façade (à cet égard nettement démarqué de la composition au rez-de-chaussée), que le choix d'une teinte blanche pour les châssis en aluminium est préférable ;

Considérant que le déplacement de l'escalier du commerce entre le rez-de-chaussée et le premier étage ainsi que le prolongement du plancher du 1er étage ne soulèvent pas d'objection dès lors que la toiture plate qui les borde demeure inaccessible sauf pour des fins d'entretien ;

Considérant que le nouveau profil de la verrière engendre une dérogation minime à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme qui est la conséquence directe d'une erreur d'appréciation de la hauteur du linteau auquel elle est censée s'ancrer, ce qui la rend acceptable ;

Considérant que la végétalisation de la toiture plate au haut du rez-de-chaussée serait bienvenue ;

Considérant que l'annexe mitoyenne au n°13 de la rue est finalement conservée et qu'un conduit de hotte non domestique en débouche pour longer et dépasser de 50cm le profil dudit n°13 de sorte qu'un tirage suffisant et une relative discrétion soient assurés, ce qui est bienvenu ;

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 :

- **reprendre le dessin en relief de l'élévation du PU2021-54 pour la porte d'entrée des logements ;**
- **prévoir des châssis de teinte blanche en façade avant au 1er étage ;**
- **prévoir un dispositif de ventilation pour les compteurs invisible depuis l'espace public ;**

La dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-5** : régulariser les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade (192) / het regulariseren van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel (192)
Rue de Parme 66

Demandeur / Aanvrager : Madame Sandrine Claes
N° dossier : PU2025-5 / 13/XFD/1968706

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ ~~en liseré de noyau commercial~~
☐ ~~en point de variation de mixité~~
☐ ~~le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses
Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection des biens sis Parc Pierre Paulus de Parme, rue Hotel des Monnaies 120 et Maison Pelgrims, rue de Parme 69 ;

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
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))
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.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.8 (WC)
art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé sis 120 rue Hôtel des Monnaies et le bien classé sis 69 rue de Parme ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2020-68) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, le volume et le relief du sol, la réalisation de travaux structurels et l'aménagement d'une terrasse, que ce permis a été notifié en date du 19/07/2021 ;

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 : transformations avec modification de volume, modification du nombre et de la répartition des logements ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 25/03/2022 pour la modification du nombre et de la répartition des logements tant par rapport à la situation légale de 1920 que par rapport à la demande de permis PU2020-68, la modification du volume par la construction d'un volume supplémentaire en versant arrière de la toiture ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :
- Modifier le volume de l'annexe arrière au 3ème étage ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les menuiseries en façade avant ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 27/06/2025 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le plan du sous-sol fourni n'est pas concerné par la demande, que l'aménagement d'un local de rangement privatif par logement et d'un local commun pour les vélos et poussettes ainsi que d'un local compteurs est supposé maintenu tel que représenté dans la dernière situation légale, soit la demande de permis PU2020-68 ;

Considérant que la demande concerne uniquement la régularisation des travaux structurels réalisés aux 1er, 2ème et 3ème étages et la consolidation de la structure portante existante avec la pose de poutres ;

Considérant que la modification des baies en façade arrière aux 1er et 2e étages ainsi que la modification des baies dans les murs porteurs intérieurs au 2e étage n'ont pas induit de dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et diffèrent peu des plans du permis d'urbanisme précédemment octroyé, que ces interventions ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant toutefois que la porte entre la buanderie et le séjour a été supprimée au 2e étage en dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette modification n'est justifiée dès lors que la configuration des lieux permet aisément le placement d'une porte afin de s'y confirmer ;

Considérant que la largeur et la hauteur de l'extension de volume au 3ème étage ont été modifiées, que cette modification a induit une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que l'extension du 3ème étage ne dépasse pas le profil mitoyen de plus haut et présente un retrait par rapport au profil mitoyen le moins profond, que l'impact de la volumétrie est dès lors acceptable ;

Considérant également que cette modification est justifiée par la volonté d'aménager la chambre arrière de plain-pied avec le niveau du séjour et améliore de la sorte le confort du logement ;

Considérant que la chambre principale du logement supérieur présente une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci est toutefois compensée par une superficie très généreuse ;

Considérant que les 2 chambres secondaires en façade avant dérogent à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que les dérogations sont toutefois relativement faibles (8,78m² et 8,47m²) et compensées par la présence d'un espace de séjour à la superficie très généreuse, que les aménagements proposés se font dans le respect de la configuration d'origine ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaitre que des éléments de décors (cheminées, plafonds moulurés, …) sont présents aux étages supérieurs, qu'il y a lieu de les préserver et les maintenir apparents ; ;

Considérant par ailleurs qu'une partie des plafonds moulurés des étages a été reconstituée, que la note explicative précise que divers problèmes de moisissures et de dégâts des eaux ont provoqué le remplacement de certaines poutres, nécessitant la dépose des plafonds existants et donc de leurs moulures ;

Considérant que le dessin de la façade fourni diffère de la situation existante de fait (petits bois de l'imposte du châssis central du 2e étage, représentation de la corniche, détails de la porte d'entrée, absence de représentation de la modénature du parement, …), qu'il y a lieu de l'adapter en ce sens ;

Considérant également que les guirlandes sous la corniche ont été supprimées, que cette suppression constitue un appauvrissement de la façade ;

Considérant que la modification de la proportion de l'imposte du 2e étage ne nuit pas à la composition de l'ensemble et est acceptable ;

Considérant toutefois que le placement de grilles d'aération dans les vitrages des fenêtres des étages porte atteinte à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de prévoir des dispositifs invisibles depuis l'espace public ;

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

Considérant que la prévision d'une teinte claire (albédo élevé) pour la toiture plate de l'annexe permettrait de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur ;

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 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le local WC au 2ème étage ;**
- **Supprimer les grilles de ventilation visibles en façade avant ;**
- **Adapter la représentation de la façade à la situation de fait (maintien du caractère ouvragé de la corniche, représentation de la modénature du parement, dessin des petits bois et de la porte…) ;**
- **Reconstituer les guirlandes sous la corniche conformément à la situation d'origine ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Prévoir un revêtement clair (albédo élevé) pour la toiture de l'annexe ;**
- **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 4 et 6 du Titre I et aux articles 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-1** : modifier la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de verdeling van de woningen en van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken
Avenue du Parc 86

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Dries Gerinckx
N° dossier : PU2025-1 / 13/AFD/1968582

UITEENZETTING

Gelegen: typisch woongebied
☑ in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
☐ ~~in een lint voor handelskernen~~
☐ ~~punt van wisselend gemengd karakter~~
☑ langs een structurerende ruimte
BBP: /
GemSV: Gemeentelijk bouwreglement
Gemeentelijke stedebouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk »
Vrijwaringszone: /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie:
- toepassing van art. 207 §3 van het BWRO (goed in de inventaris)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening – Titel II:
- art.10 (Natuurlijke verlichting)

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

Overwegende dat het goed ook gelegen is binnen de perimeter van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuiswijk»;

Overwegende dat het goed ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed;

Gezien dat in de laatste stedenbouwkundige inlichtingen de volgende rechtstoestand voor het gebouw wordt gegeven: 1 woning per verdieping van de begane grond tot en met de 2de verdieping (als zodanig kunnen 3 woningen als regulier worden beschouwd), kelderlokalen op de ondergrondse verdieping en mansarden en een zolder op de dakverdiepingen;

Overwegende dat de aanvraag het wjizigen van de verdeling van de woningen en van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken betreft, meer bepaald:
- het openen en/of verbreden van vloer- en muuropeningen;
- het sluiten van de centrale kamer op de begane grond;
- het privatiseren van de kelderlokalen het wijzigen van het gebruik van sommige van deze lokalen tot leefruimten;

Gezien het gunstige advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 24/06/2025, mits wordt voldaan aan 4 voorwaarden;

Overwegende dat het inrichten van een luik in de inkomhal in conflict komt te staan bij de eventuele evacuatie in geval van brand, dat de toegang tot het tellerlokaal ongemakkelijk is;

Overwegende dat het wijzigen van de binneninrichtingen en van het gebruik van de kelderlokalen tot twee badkamers, een berging/wasplaats en een dressing bezwaar aantekenen aangezien er geen privatieve bergingen noch een gemeen lokaal voor het bergen van fietsen overblijven;

Overwegende dat het voorste kelderlokaal niet over voldoende lichtoppervlakte beschikt om er een ruimte voor langdurig verblijf (living, slaapkamer, bureau…) in te richten, dat de tweede badkamer daardoor overbodig blijkt;

Overwegende dat het sluiten van de middelste kamer op de begane grond afwijkt van artikel 10 (natuurlijke verlichting) van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening maar dat het gebruik van lichtdoorlatende deuren ervoor zorgt dat de woonkamer onrechtstreeks voldoende natuurlijk licht kan krijgen (zoals blijkt uit de foto's van het interieur) en deze afwijking dus aanvaardbaar maakt;

Overwegende dat de bouw van het overdekte terras expliciet niet deel uitmaakt van het voorwerp van de aanvraag maar afwijkt van artikel 4 (diepte) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en dus overigens geregulariseerd of gesloopt dient te worden om een einde te maken aan de overtreding;

Overwegende dat het schrijnwerk aan de voorgevel afwijkt van artikel 15 en 19 van de Gemeentelijke stedebouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk » in de zin dat de oorspronkelijke karakteristieken, uitgebeeld in aanzicht van de oorspronkelijke bouwvergunning van 1907, niet volledig gerespecteerd werden;

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