St Gilles Gillis

1 0 6 0

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 07 octobre 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 07 oktober 2025

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

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

Techniciens/Technici :
- Mme. Frère
- M. De Blieck

Secrétariat/secretariaat :
- M. Duchêne

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme. Hanson

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 0.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 1. 08:40	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-65** : modifier partiellement la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van een deel van de begane grond van winkel naar woning, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée de Forest 167 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Hatchik Manoukian
Point 2. 09:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-74** : modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het volume, van de gevel en van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken : Rue du Lycée 5 Demandeur / Aanvrager : Madame Monica SOLANO LEON
Point 3. 09:35	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-162** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager des terrasses et construire des lucarnes sur la toiture / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, het volume, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het aanleggen van terrassen, en de constructie van dakkapellen : Rue Vanderschrick 113 Demandeur / Aanvrager : GREENNOVA - S.A.
Point 4. 10:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-163** : modifier la destination du rez-de-chaussée de logement et d'atelier à équipement d'intérêt collectif (centre médical), le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager des terrasses et construire des lucarnes sur la toiture / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van woning en van de werkplaats tot een openbare voorziening (medisch centrum), het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, het volume, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het aanleggen van terrassen, van de constructie van een dakkapellen van het dak : Boulevard Jamar 43 Demandeur / Aanvrager : IMMOBILIERE INTER - EUROPEENNE
Point 5. 10:50	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-248** : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager des terrasses et modifier le relief du sol / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, de inrichting van terrassen en het wijzigingen in het bodemreliëf : Avenue Ducpétiaux 60 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Salvatore Berger
Point 6. 11:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-193** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras : Rue de Mérode 68 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ahmet Ozisci
Point 7. 11:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-170** : isoler la toiture par l'extérieur et modifier la façade / het isoleren van het dak van buitenaf en het wijzigen van de voorgevel : Rue Moris 13 Demandeur / Aanvrager : HORREA

Point 8. 13:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-77** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et le relief du sol, aménager trois terrasses, un escalier extérieur et une mare décorative et placer deux unités de pompe à chaleur / het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume, de gevel en het bodemreliëf, het aanleggen van 3 terrassen, van een buitentrap en van een siervijver en het plaatsen van twee warmtepompeneenheden : Chaussée de Charleroi 185 Demandeur / Aanvrager : Madame Zoé Neve de Mévergnies
Point 9. 14:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-21** : 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 inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée d'Alsemberg 20 Demandeur / Aanvrager : Madame Carmela Intorre 22/04/2025
Point 10. 14:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-161** : modifier la répartition des logements, le volume, le relief du sol et l'aménagement de la zone de cours et jardins avec travaux structurels et placer un escalier extérieur / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van het volume, van het bodemrelief en van de aanleg van de zone voor koeren en tuinen met stabiliteitswerken en het plaatsen van een buitentrap : Rue Alfred Cluysenaar 70 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Kristof Keerman
Point 11. 14:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-167** : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en de inrichting van een terras : Rue Antoine Bréart 43 Demandeur / Aanvrager : Madame Juliane Schmidt
Point 12. 15:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-103** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse pour le logement supérieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras voor de bovenste woning : Rue du Mont-Blanc 4 Demandeur / Aanvrager : Bram Van Cauwenberghe
Point 13. 15:50	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-186** : 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, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras : Rue de Portugal 8 Demandeur / Aanvrager : Madame Maaheen Ahmed
Point 14. 16:10	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-146** : aménager une terrasse sur la toiture plate du 6ème étage / het aanleggen van een terras op een plat dak van de 6e verdieping : Rue Dejoncker 46 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Tom Eeckhout
Point 15. 16:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-97** : modifier les menuiseries de la travée centrale donnant au rez-de-chaussée sur la place Louise et placer 2 enseignes parallèles à la façade / het wijzigen van het schrijnwerk van de middelste travee op het gelijkvloers aan het Louizaplein en het plaatsen van 2 uithangborden evenwijdig met de gevel : Avenue de la Toison d'Or 55 Demandeur / Aanvrager : ING BELGIQUE - S.A.

Point 16. 16:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-119** : modifier la façade / het wijzigen van de gevel : Chaussée de Charleroi 258 Demandeur / Aanvrager : CARREFOUR BELGIUM (IMMO) - S.A.
Point 17. 17:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-100** : modifier la façade du rez-de-chaussée / het wijzigen van de gevel van de begane grond : Rue de Savoie 13 Demandeur / Aanvrager : MUNCH - S.R.L.
Point 18. 17:40	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-194** : modifier les châssis du 4e étage / het wijzigen van de ramen van de 4de verdieping : Avenue de la Porte de Hal 68 Demandeur / Aanvrager : Madame Jade Deltour
Point 19. 18:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-142** : isoler la toiture du bâtiment arrière, modifier la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et régulariser le logement au rez-de-chaussée lié à l'équipement d'intérêt collectif (centre d'accueil de jour pour personnes sans domicile fixe) / het isoleren van het dak van het achtergebouw, het wijzigen van de voorgevel en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het regulariseren van de woning op de begane grond voor de voorziening van collectief belang (dagopvangcentrum voor daklozen) : Rue de l'Eglise Saint-Gilles 61 Demandeur / Aanvrager : Association des Œuvres Paroissiales Bruxelles Sud - A.S.B.L.

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 0. Approbation du PV de la séance précédente

Point 1.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-65** : modifier partiellement la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van een deel van de begane grond van winkel naar woning, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Chaussée de Forest 167

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Hatchik Manoukian
N° dossier : PU2025-65 / 13/AFD/1976143

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : Bâtiment avant de 4 logements avec rez-de-chaussée commercial et bâtiment arrière de 3 logements ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction référence PV 13-35/24, dressé le 19/09/2024 pour :

- La modification du nombre et de la répartition des logements (extension du logement du rez-de-chaussée avant, occupation des mansardes et combles des bâtiments avant et arrière en logement, division du logement du 2ème étage du bâtiment avant en deux unités) ;

- Le changement de destination partielle du rez-de-chaussée avant de magasin en logement ;
- L'aménagement des combles des bâtiments avant et arrière en logement ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme (combles et mansardes du bâtiment arrière en dérogation aux articles 3, 4, 8 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme) ;
- La modification de volumes et la mise en œuvre de travaux de nature structurelle (fermeture des terrasses et construction en façade postérieure du bâtiment arrière, fermeture des terrasses, cheminée et construction en façade postérieure du bâtiment avant, terrasse sur toiture plate au dernier étage du bâtiment arrière en dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme) ;
- Le non-respect de l'article 62 du Règlement Communal sur les bâtisses (façades postérieures des bâtiments avant et arrière) ;
- La modification de l'aspect extérieur du bien tel que visible depuis l'espace public (porte d'entrée principale en façade à rue) ;
- Le maintien de la couverture de la cour et des terrasses aux étages du bâtiment arrière depuis au moins le 31/10/2013.

Considérant que la demande vise à modifier partiellement la destination du rez-de-chaussée de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Prolonger le logement du rez-de-chaussée en façade avant ;
- Diviser le logement du 2e étage en 2 logements dans le bâtiment avant ;
- Aménager un logement supplémentaire d'une chambre au 4e étage et combles du bâtiment avant ;
- Aménager un studio supplémentaire au 3e étage et combles du bâtiment arrière ;
- Démolir les cheminées du bâtiment arrière ;
- Démolir les planchers des espaces sous les combles ;
- Construire des volumes pour les sanitaires en façade arrière du bâtiment arrière ;
- Intégrer les terrasses au volume intérieur à l'arrière du bâtiment avant ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- Modifier la porte d'entrée cochère, la devanture commerciale, et les châssis du sous-sol et des étages en façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant que la parcelle est déjà extrêmement dense avec la présence de 7 logements et d'une unité de commerce ;

Considérant que le projet vise à revoir le nombre de logements de 7 à 10 au total au sein des deux bâtiments, que les typologies des logements proposées sont majoritairement de petite taille, à savoir 8 unités d'une chambre contre 2 unités de deux chambres, que cela ne rencontre pas les volontés communales et régionales en matière de création de logements de grande taille permettant l'accueil de familles avec enfants et la création de logements aux typologies variées offrant de la mixité au sein des immeubles ;

<u>Bâtiment avant</u>

Considérant que la demande prévoit d'étendre le logement existant à l'arrière du rez-de-chaussée dans la pièce avant en lieu et place du commerce et d'y aménager la chambre principale ;

Considérant que ladite chambre se situe derrière une vitrine commerciale présentant une valeur patrimoniale manifeste et disposant d'une porte d'entrée d'accès depuis la rue, que cette configuration compromet fortement l'intimité de la chambre qui sera susceptible d'être obturée en permanence avec les problèmes d'éclairement que cela induit, que cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant de plus que l'aménagement de ce logement a nécessité des modifications volumétriques, que l'espace de l'escalier principal a été annexé au logement et qu'un volume a été construit à l'arrière en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'au vu de la densité bâtie déjà importante dans cette parcelle, la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que ce logement présente également de nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, à savoir :

- RRU titre II art.4 (hauteur sous plafond) : insuffisante pour une partie de la petite chambre à coucher ;
- RRU titre II art.8 (WC) : pas de double porte entre le WC et séjour ;
- RRU titre II art.10 (éclairement naturel) : pour le séjour et la petite chambre ;

Considérant que le maintien d'un logement orienté uniquement vers la cour est regrettable, que la liaison des rez-de-chaussée et premier étage permettrait l'aménagement d'un grand logement de plusieurs chambres disposant d'un accès au jardin, qu'un espace tampon lié au logement de type bureau ou atelier pourrait dans ce cas de figure être envisagé en partie avant du rez-de-chaussée ;

Considérant que dans les logements du 1er et du 3e étage présentant une configuration identique, les pièces de jour et de nuit ont été inversées, que la terrasse a été intégrée au sein des logements afin d'y aménager la salle de bain, que cette modification a induit une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la superficie du séjour ;

Considérant qu'à l'inverse, la chambre bénéficie de l'ancienne surface très généreuse du séjour, que cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant de plus qu'au 3e étage, le séjour et la chambre dérogent également à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la division du logement du 2e étage en 2 petits logements densifie démesurément l'immeuble, pose des problèmes d'évacuation en cas d'incendie et induit les dérogations suivantes :
- RRU titre II art.3 (superficie minimale) : pour les 2 studios
- RRU titre II art.10 (éclairement naturel) : pour les 2 studios

Considérant que le nouveau logement aménagé au 4e étage est à nouveau de petite taille et présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre et le séjour et à l'article 3 dudit titre pour le séjour, que la liaison de cet étage avec l'étage inférieur permettrait de créer un plus grand logement globalement conforme aux normes d'habitabilité ;

Considérant que les nombreuses et systématiques dérogations attestent de la mauvaise habitabilité des logements, qu'il y aurait lieu de revoir l'ensemble des aménagements intérieurs afin de réduire au maximum ces manquements aux normes d'habitabilité ;

Considérant que l'intégration des terrasses à l'arrière du bâtiment avant au bénéfice des espaces intérieurs des logements est envisageable, que bien que la couverture de la dernière terrasse engendre une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, cette modification n'a pas modifié le profil mitoyen contre lequel elle s'implante n'a dès lors pas impacté ladite propriété ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée en dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cela découle du fait que l'ensemble du sous-sol est construit ;

Considérant que cet aménagement, bien qu'ancien, a été réalisé sans qu'une demande de permis d'urbanisme ait été introduite et qu'il y aurait lieu de compenser cette imperméabilisation par une amélioration de la gestion des eaux pluviales et des qualités végétales de la parcelle (mise en place d'une citerne, végétalisation de la toiture des annexes,..) ;

Considérant que le sous-sol dispose de nombreux locaux, que leur attribution n'est toutefois pas précisée, qu'il y aurait lieu d'apporter des précisions en ce sens ;

Considérant également que le stockage des vélos des logements vient encombrer le seul espace extérieur déjà de taille restreinte, qu'au vu de la superficie du sous-sol, il y aurait lieu d'y prévoir un ou plusieurs locaux communs de taille généreuse ;

<u>Bâtiment arrière</u>

Considérant qu'en situation de droit, le bâtiment arrière comprend 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 2e étage ;

Considérant qu'aux étages, la salle de bain transformée en chambre secondaire et qu'une annexe a été construite dans la cour afin d'y déplacer les sanitaires, que cette modification a induit une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre secondaire du 1er étage, et à l'article 8 dudit titre pour l'absence de sas entre la salle de bain et les cuisines des 3 logements ;
Considérant également que la construction de l'annexe déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que son emprise occupe presque la moitié de la superficie de la cour arrière et ajoute encore un volume supplémentaire à cette parcelle bâtie à son maximum, que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que l'ajout d'un studio au dernier étage est à nouveau peu opportun et qu'au vu des remarques précitées, l'aménagement de cet étage devrait servir à améliorer l'habitabilité du logement existant à l'étage inférieur ;

Considérant que la suppression de plusieurs des cheminées des bâtiments avant et arrière est regrettable et qu'au vu des photographies fournies, les cheminées restantes présentent une valeur patrimoniale non négligeable et qu'il y a lieu de les préserver ;

Considérant qu'il conviendrait d'établir un inventaire précis des différents éléments de décors encore présents dans l'immeuble (cheminées, plafonds moulurés, menuiseries,..) ;

Considérant qu'en vertu de la valeur patrimoniale que présente la façade avant du bâtiment, les modifications proposées pour l'expression du rez-de-chaussée ne peuvent être acceptées, qu'en effet, le remplacement de la porte doit reproduire les caractéristiques d'origine et que la configuration de la devanture commerciale doit être rétablie dans son pristin état (restitution de la pierre bleue, suppression de l'allège de la porte d'accès, respect des châssis des fenêtres des caves et restitution des ferronneries devant ces baies) ;

Considérant que les dessins des châssis aux étages présentent quelques incohérences et erreurs de représentation et qu'il y a également lieu d'y reproduire les caractéristiques d'origine ;

Considérant accessoirement que la suppression du grand conduit d'extraction présent en situation existante à l'arrière du bâtiment avant est bienvenue de sorte à dégager les baies et les fenêtres des logements de ce bâtiment ;

Considérant qu'au vu des nombreux points précités le projet nécessite des adaptations importantes afin de rencontrer le bon aménagement des lieux (densité des logements, amélioration de l'habitabilité des logements, diminution de la volumétrie bâtie, amélioration de la gestion des eaux pluviales,…) ;

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

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-74** : modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het volume, van de gevel en van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken
Rue du Lycée 5

Demandeur / Aanvrager : Madame Monica SOLANO LEON
N° dossier : PU2025-74 / 13/AFD/1977549

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
~~☐ en liseré de noyau commercial~~
~~☐ en point de variation de mixité~~
~~☐ le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint-Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
- art. 25 (balcons et barres d'appui)

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 : 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3e étage, grenier sous les combles et caves au sous-sol ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :
- régulariser la fermeture du balcon en façade arrière ;
- rehausser un linteau en façade arrière ;
- élargir une baie intérieure ;
- régulariser la modification de la balustrade en façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 09/09/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la fermeture du balcon en façade arrière est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'a pas d'incidence sur les parcelles voisines, qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que les travaux structurels nécessaires aux nouveaux aménagements (agrandissement d'une baie intérieure et rehausse du linteau de la petite fenêtre du balcon arrière) ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant qu'en situation de droit, la chambre et sa salle de bain sont situées en façade avant et que le séjour prend place en partie arrière, avec un accès direct au balcon ;

Considérant que ces 2 pièces de vie ne répondent plus aux normes actuelles d'habitabilité dès lors que la chambre totalise 13m² et le séjour 14m², que la demande prévoit une révision des aménagements intérieurs en inversant les fonctions jour et nuit ;

Considérant que la chambre prend de la sorte place dans la pièce arrière, que l'intégration du balcon permet d'y également d'y aménager une salle de bain et un WC accessibles depuis un hall de nuit, que ces aménagements sont rationnels et plus fonctionnels ;

Considérant que le séjour est déplacé en façade avant en démolissant la cloison entre les 2 pièces d'origine, qu'il bénéficie de la sorte de plus d'ampleur et d'un éclairement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que, bien que dérogeant toujours à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, la superficie de la chambre est proche des 14m² requis (13m²) et celle du séjour est augmentée de 6,5m² par rapport à la situation existante de droit, que l'habitabilité du logement est globalement améliorée et que les dérogations sont de la sorte acceptables ;

Considérant que la modification de la balustrade du balcon en façade avant déroge à l'article 25 (balcons et barres d'appui) du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint-Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville", que les caractéristiques rompent l'harmonie de la façade, qu'il y a donc lieu de revenir à la situation de droit et de rétablir une balustrade à ventre identique à celle du balcon du 2e étage ;

Considérant que l'architecte précise en séance que les châssis du 1er étage seront remplacés par des châssis en bois de teinte rouge pourpre, que la représentation des châssis projetés s'inspire des caractéristiques d'origine, qu'il y aurait lieu de reproduire fidèlement leurs caractéristiques (alignement de la hauteur de l'allège pleine de la porte-fenêtre à celle du seuil en pierre bleue, double-cadre des parties fixes,..) ;

Considérant également que l'architecte précise que la plus petite fenêtre de la chambre sera finalement supprimée et que les divisions du châssis principal ont été revues afin d'en faciliter l'entretien, qu'il y aurait lieu de mettre l'élévation arrière à jour en ce sens ;

Considérant l'absence d'information concernant la chaudière et son conduit d'évacuation, qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

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

- **Rétablir, pour le balcon du 1er étage, une balustrade à ventre identique à celle du balcon du 2e étage ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des châssis (alignement de la hauteur de l'allège pleine de la porte fenêtre à celle du seuil en pierre bleue, double-cadre des parties fixes,..) ;**
- **Mettre à jour la façade arrière concernant la suppression de la petite baie et la modification des divisions du châssis principal ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Réaliser le permis 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).

La dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-162** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager des terrasses et construire des lucarnes sur la toiture / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, het volume, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het aanleggen van terrassen, en de constructie van dakkapellen
Rue Vanderschrick 113

Demandeur / Aanvrager : GREENNOVA - S.A. (Monsieur Bedie Olivier)
N° dossier : PU2025-162 / 13/AFD/1991653

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

PPAS : /
RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
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)
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 mixte du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 logement au rez-de-chaussée et bâtiment arrière en partie droite, locaux accessoires aux logements au rez-de-chaussée en partie gauche, 1 logement à l'entresol (rez-de-chaussée/1er étage), 1 logement au 1er étage, 1 logement au 2ème étage, mansardes et grenier sous les combles, soit 4 logements au total ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 07/11/2005 pour la construction d'un étage au bâtiment arrière, la division de l'immeuble en 18 logements, le changement d'affectation des combles en logements, la modification des châssis, la construction de lucarnes et la pose d'antennes paraboliques en façade avant ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager des terrasses et construire des lucarnes sur la toiture et plus précisément :
- Modifier le nombre et la répartition des logements de 4 à 7 logements :
  - Aménager un logement de 2 chambres au rez-de-chaussée ;
  - Aménager un studio et un logement de 2 chambres au 1er étage ;
  - Aménager un logement de 3 chambres au 2ème étage ;

  - Aménager un logement de 3 chambres au 3ème étage ;
  - Aménager un studio et un logement de 1 chambre au 4ème étage ;
- Isoler la toiture à versants et y ajouter 2 lucarnes sur le versant arrière et 4 lucarnes sur le versant avant ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Démolir/reconstruire l'annexe arrière du rez-de-chaussée au 2ème étage ;
- Aménager des terrasses aux 1er et 2ème étages ;
- Modifier la façade ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 26/08/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements à chaque étage pour créer 7 logements ;

Considérant que malgré une certaine mixité dans les typologies des logements proposés, ceux-ci sont majoritairement de petite taille (3 logements de plusieurs chambres, 2 studios et 2 logements de 1 chambre), que ce programme ne répond pas à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant de plus que le logement aménagé en partie droite du rez-de-chaussée dispose d'une chambre en façade avant, que celle-ci déroge à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que son peu d'intimité par rapport à la rue risque d'induire une occultation permanente de la baie et une rupture de l'interaction avec l'espace public, que cette pièce se prête peu à une telle fonction ;

Considérant également que la situation de la 2e chambre derrière le local commun et en partie sous l'escalier commun est peu heureuse ;

Considérant dès lors que la liaison de la travée de droite du rez-de-chaussée avec celle du 1er étage permettrait l'aménagement d'un logement de plusieurs chambres plus qualitatif ;

Considérant que l'aménagement d'un local vélos de plain-pied avec la rue en façade avant en partie gauche du rez-de-chaussée est bienvenu, qu'il y aurait toutefois lieu de le sécuriser (prévision de U inversés, fermeture du local,…) ;

Considérant que l'immeuble ne dispose pas d'un sous-sol, que 2 caves sont prévues au rez-de-chaussée pour les logements des 2ème et 3ème étages, que les autres logements bénéficient toutefois chacun d'un rangement aux étages, que ces aménagements sont acceptables ;

Considérant cependant que l'emplacement du local compteurs n'a pas été fourni, que l'accès aux compteurs par l'ensemble des habitants de l'immeuble en tout temps ne peut être vérifié ;

Considérant qu'il est prévu de supprimer les annexes superflues à l'arrière (WC suspendus, étage infractionnel du bâtiment arrière, annexes buanderie dans la cour) et de retrouver une zone de cours et jardins conforme à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme bénéficiant au logement du rez-de-chaussée, que ces interventions sont bienvenues mais ne permettent pas une réelle amélioration de la parcelle permettant de compenser sa densification (ajout de 3 logements, construction de volumes annexes aux 1er et 2e étages, construction de lucarnes) ;

Considérant de plus que la démolition du 2ème étage du bâtiment arrière en infraction induit la démolition et reconstruction de la toiture du 1er étage, que la dalle de sol du bâtiment et une grande partie des façades sont également reconstruites ;

Considérant dès lors que le maintien du bâtiment arrière s'apparente à une démolition / reconstruction en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et que la démolition du bâtiment arrière afin de retrouver un vrai espace de jardin serait plus opportune et rendrait l'ajout de deux logements supplémentaires au sein de l'immeuble plus acceptable dès lors qu'une réelle amélioration des qualités de la parcelle serait proposée ;

Considérant que l'isolation de la toiture et des façades arrière de l'immeuble déroge à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'impact de cette intervention est toutefois faible et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de la bâtisse ;

Considérant que le studio aménagé au 1er étage en partie gauche présente un aménagement traversant respectueux de la configuration des pièces d'origine, que ce logement est conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les 2 logements de 3 chambres aménagés aux 2ème et 3ème étages présentent des aménagements rationnels et qu'au vu de l'absence de décors dans la partie droite de l'immeuble, les cloisonnements proposés sont acceptables ;

Considérant que le séjour du 2ème étage, les chambres 02 aux 2ème et 3ème étages et la chambre 01 au 3ème étage présentent une superficie éclairante insuffisante en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dernière est inhérente aux baies d'origine de la façade avant et est relativement faible pour l'ensemble des pièces ;

Considérant que l'aménagement de 2 logements supplémentaires au 4ème étage nécessitent des augmentations volumétriques, que 6 lucarnes sont en effet projetées afin de rendre les locaux habitables ;

Considérant que ces interventions dérogent à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, et ne seraient acceptables pour deux petits logements que si une dédensification de la parcelle est proposée en contrepartie ;

Considérant qu'au vu de la densification de l'immeuble, il conviendrait de réimplanter une citerne de récupération des eaux pluviales en prévoyant la réutilisation des eaux récupérées pour les sanitaires des logements ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaitre que des plafonds moulurés d'origine sont encore présents dans les la travée de gauche des 1er, 2ème et 3ème étages, que les cloisonnements proposés n'y portent pas atteinte et qu'il y a lieu de les préserver et les maintenir apparent ;

Considérant que la façade présente des différences avec l'élévation du permis de construction, que les baies ont vraisemblablement été construites différemment ;

Considérant que la façade a subi de nombreuses modifications, que le projet prévoit de remplacer les châssis infractionnels actuellement en place par des châssis en bois de ton brun, que ceux-ci ne respectent toutefois pas les caractéristiques des menuiseries d'origine (absence d'imposte pour les châssis de la travée de droite au 1er étage), qu'il y a lieu de s'assurer de les reproduire fidèlement ;

Considérant également que des lisses métalliques sont placées pour les baies de la travée de gauche au 1er étage, qu'il y aurait lieu de les retrouver également en partie droite ou de les supprimer pour une cohérence d'ensemble ;

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

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

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

- **Démolir le bâtiment arrière et prévoir une zone de cours et jardins conforme à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **N'aménager qu'un seul logement dans la travée de droite du rez-de-chaussée et du 1er étage sans prévoir de chambre en façade avant au rez-de-chaussée ;**
- **Représenter le local compteurs et le prévoir accessible par tous les logements et 24h/24h ;**
- **Conserver et maintenir apparents les plafonds moulurés de la travée de gauche aux 1er, 2ème et 3ème étages ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade avant (impostes des châssis de la travée de droite au 1er étage) ;**
- **Soit supprimer les lisses métalliques aux baies de la travée de gauche au 1er étage, soit en prévoir également pour la travée de droite ;**
- **Implanter une citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires pour les logements ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **Prévoir une sécurisation des vélos (U inversés, local fermé,…) ;**
- **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 – annexe I, statistique, proposition PEB, formulaire SIAMU + fiche descriptive).

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

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-163** : modifier la destination du rez-de-chaussée de logement et d'atelier à équipement d'intérêt collectif (centre médical), le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager des terrasses et construire des lucarnes sur la toiture / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van woning en van de werkplaats tot een openbare voorziening (medisch centrum), het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, het volume, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het aanleggen van terrassen, van de constructie van een dakkapellen van het dak
Boulevard Jamar 43

Demandeur / Aanvrager : IMMOBILIERE INTER - EUROPEENNE (Mme. Dominique Heintz)
N° dossier : PU2025-163 / 13/AFD/1991909

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : **1 lettre**

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
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)
dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (hauteur de la construction)

DEROGATIONS :

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :
- N°43 : logement unifamilial dans le bâtiment avant et atelier dans le bâtiment arrière ;
- N°45 : logement unifamilial dans le bâtiment avant et atelier dans le bâtiment arrière ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 03/07/2020 pour la modification du nombre et de la répartition des logements, le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, le changement de destination du rez-de-chaussée et du 1er étage en équipement d'intérêt collectif, la couverture de cour et la réalisation de travaux structurels (installation d'un ascenseur et d'un escalier de secours en lieu et place d'une cage d'escalier, l'établissement de lanterneaux sur le toit plate du rez-de-chaussée) impliquant la solution d'un problème de stabilité ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de logement et d'atelier à équipement d'intérêt collectif (centre médical), le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager des terrasses et construire des lucarnes sur la toiture et plus précisément :

- Aménager une maison médicale au rez-de-chaussée ;
- Réunir les 2 immeubles et aménager 5 logements aux étages dont :
    - un studio au 1er étage ;
    - un logement de 2 chambres au 1er étage ;
    - un logement de 3 chambres au 2ème étage ;
    - un logement duplex de 1 chambre aux 3ème et 4ème étages ;
    - un logement duplex de 2 chambres aux 3ème et 4ème étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les escaliers communs ;
- Aménager un escalier supplémentaire depuis le sous-sol vers le rez-de-chaussée ;
- Aménager un escalier du 3ème étage vers le 4ème étage pour chacun des 2 logements en duplex ;
- Démolir le volume annexe au rez-de-chaussée et reconstruire un volume mins profond ;
- Construire 2 lucarnes sur le versant avant de la toiture ;
- Rehausser le bâtiment ;
- Aménager des balcons en façade arrière aux 1er, 2ème et 3ème étages ;
- Modifier la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, 1 réaction a été introduite concernant :

- La demande de prévoir des châssis en bois blanc et de supprimer les grilles au rez-de-chaussée afin de maintenir le caractère néo-classique de la façade avant, la demande de suppression de la construction en sous-sol afin de retrouver un jardin de pleine terre et de planter un arbre ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 28/08/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet de division des étages en cinq logements (un studio, un appartement de deux chambres, un appartement de trois chambres, un duplex d'une chambre et un duplex de deux chambres) propose une relative mixité de types de logements dans cet immeuble, acceptable dans cette configuration et situation ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée en cabinet médical ne soulève pas d'objection (bien situé en zone mixte, 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 l'équipement bénéficie d'une entrée indépendante depuis la double porte d'entrée centrale, que le flux de la patientèle et des logements des étages est clairement séparé, que cette configuration répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que 5 cabinets sont aménagés, qu'au vu de la configuration des baies de la façade avant (pas de vitrines, petites fenêtres avec ferronneries), leur aménagement ne supprime pas une interaction avec la rue, qu'il s'agissait de pièces de vie des logements en situation légale ;

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

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

Considérant que la demande est soumise au respect du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que le changement de destination constitue « une modification majeure » au sens repris par ledit titre, que l'accès aux personnes à mobilité réduite au bâtiment et un local WC adapté sont prévus afin de s'y conformer ;

Considérant que la zone de cour a été entièrement couverte en situation de fait au profit de l'équipement, que ces travaux engendrent des dérogations aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture) et 13 (maintien d'une superficie perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande propose de reconstruire une annexe arrière en réduisant sa profondeur afin de retrouver un espace de cours et jardins, que cette intervention est bienvenue ;

Considérant toutefois la présence d'un étage de sous-sol au fond de la parcelle, que la superficie de pleine terre plantée est dès lors limitée et en dérogation à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y aurait lieu de prévoir de la pleine terre plantée sur toute la zone de cours et jardins n'étant pas située au-dessus du sous-sol construit ;

Considérant que l'annexe reconstruite, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus ¾ la profondeur de la parcelle, est située contre des murs mitoyens de grande

hauteur et n'en nécessite pas de modification, que cette disposition permet de limiter sensiblement son impact sur les propriétés voisines et n'induit pas de perte de luminosité ou d'éclairement pour ces dernières ;

Considérant que la toiture est prévue comme végétalisée, qu'une végétalisation semi-intensive permettrait d'améliorer sensiblement la gestion des eaux pluviales et les qualités esthétiques et végétales de la parcelle ;

Considérant qu'au vu de la situation du bien en zone d'aléa faible d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales à la capacité conforme à l'article 16 du titre I du règlement régional d'urbanisme devrait être envisagé afin de l'utiliser pour les sanitaires de l'immeuble ;

Considérant également qu'il y aura lieu de veiller à ne pas y donner accès à la clientèle de l'équipement afin d'éviter les potentielles nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'équipement et les logements disposent tous d'un local de rangement privatif, que l'équipement dispose en outre de sanitaires pour la patientèle, qu'un local commun pour les logements presque de plain-pied avec la rue est prévu au rez-de-chaussée pour entreposer des vélos ou des poussettes et qu'un accès au local des compteurs est garanti depuis l'équipement et les logements, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au vu de la taille du local vélos, leur placement horizontal est également possible et nécessiterait moins de manutention ;

Considérant que les façades arrière et les toitures plates des annexes arrière sont isolées par l'extérieur et que l'arrière du 3e étage est rehaussé afin d'obtenir une hauteur sous plafond continue jusqu'en façade arrière, que cette intervention, bien qu'induisant ponctuellement une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme principalement sur la partie supérieure avec la rehausse de l'acrotère, permettent d'améliorer sensiblement les performances énergétiques des immeubles et n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes dès lors qu'elles n'en modifient pas les profils ;

Considérant que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur l'annexe rehaussée est à nouveau bienvenue ;

Considérant que les bâtiments s'implantent entre des profils mitoyens de plus grande hauteur, que la rehausse des toitures avec création de lucarnes en versant avant afin de créer des pièces de vie supplémentaires est de la sorte conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois la grande visibilité de la façade depuis le boulevard Jamar, que le versant de toiture est très important et peu proportionné par rapport à la relativement faible hauteur de la façade ;

Considérant également que les lucarnes ne s'insèrent pas dans la composition de la façade et ajoutent un vocabulaire supplémentaire à l'ensemble ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir l'expression de la rehausse afin de s'insérer plus harmonieusement dans le bâti existant ;

Considérant que les 5 logements projetés sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et présentent des aménagements fonctionnels et qualitatifs ;

Considérant que 4 des 5 logements bénéficient d'un espace extérieur bienvenu, que les 3 balcons situés du côté droit au n°43 dérogent toutefois fortement à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et induisent des vues problématiques dans l'intérieur de l'îlot pour ceux des 2e et 3e étages ;

Considérant que leur suppression serait dommageable à la qualité des logements, qu'il serait dès lors opportun de revoir le programme des logements afin de les intégrer dans le volume bâti ;

Considérant que la façade avant a subi une série de modifications qui dénaturent son expression architecturale (enduisage du soubassement du rez-de-chaussée en noir, remplacement des menuiseries sans respect des caractéristiques d'origine, pose d'enseignes et de grilles) ;

Considérant que le projet prévoit une restauration de l'enduit des étages et du bossage du rez-de-chaussée identique à la situation d'origine, y compris les décors de façade peints, que le soubassement en pierre bleue est décapé, que ces interventions sont bienvenues ;

Considérant toutefois que toutes les menuiseries sont prévues en aluminium de teinte gris anthracite, qu'au vu de la qualité architecturale de la façade et sa grande visibilité depuis l'espace public, il y aurait lieu de prévoir un retour à ses caractéristiques d'origine (menuiseries en bois mouluré de teinte blanche, doubles cadres des parties fixes, montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré pour les portes d'entrée, remplacement des briques de verre par des menuiseries) ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de supprimer les grilles au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il est prévu de placer des garde-corps sous la forme de lisses métalliques de teinte gris anthracite aux baies des étages, que ceux-ci présentent une intégration sobre et acceptable ;

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

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que bien que le projet propose une amélioration de l'intérieur de l'îlot et une rénovation bienvenue des deux maisons néoclassiques, il y aurait lieu de revoir l'expression de la rehausse et le programme des logements en conséquence afin de s'intégrer de façon plus harmonieuse dans le bâti existant ;

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

- **Prévoir de la pleine terre plantée sur toute la zone de cours et jardins n'étant pas située au-dessus du sous-sol construit ;**
- **Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales conforme à l'article 16 du titre I du règlement régional d'urbanisme (9000 litres minimum) et l'utiliser pour les sanitaires et l'entretien des zones plantées de l'immeuble ;**
- **Ne pas donner accès à la zone de cours et jardins à la patientèle de l'équipement ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée semi-intensive sur l'annexe du rez-de-chaussée et réaliser la toiture végétalisée extensive de l'annexe du 3e étage ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances liées au fonctionnement de l'équipement (mesures acoustiques, bonne gestion des lieux, …) ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade avant (menuiseries en bois mouluré de teinte blanche, doubles cadres des parties fixes, montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré pour les portes d'entrée, remplacement des briques de verre par des menuiseries, suppression des grilles de ventilation) ;**
- **Revoir l'expression de la rehausse ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**
- **Supprimer les balcons des 2e, 3e et 4e étages (des balcons au sein du volume bâti seraient opportuns pour les logements de plusieurs chambres) ;**

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

Les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-248** : diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager des terrasses et modifier le relief du sol / het verdelen van een eengezinswoning in 3 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, de inrichting van terrassen en het wijzigingen in het bodemreliëf
Avenue Ducpétiaux 60

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Salvatore Berger
N° dossier : PU2024-248 / 13/AFD/1968013

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : **2 lettres**

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
~~☐ en liseré de noyau commercial~~
~~☐ en point de variation de mixité~~
~~☐ le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection du monument Maison Art Nouveau sis Avenue Ducpétiaux 47 ;

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

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ
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" et dans le périmètre de protection du bien classé sis Avenue Ducpétiaux 47 ;

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-38/24 dressé le 27/09/2024 pour la réalisation de travaux structurels (pose de linteaux et démolition/reconstruction d'une annexe au sous-sol), la modification du relief du sol par l'aménagement d'une cour basse, la modification du volume infractionnel par l'ajout d'isolant extérieur, le maintien d'un volume infractionnel (annexe 2ème étage) et de l'escalier du rez-de-chaussée au sous-sol ;

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, aménager des terrasses et modifier le relief du sol et plus précisément :

- Diviser une maison unifamiliale en 3 logements :
    - Aménager un logement de 3 chambres aux rez-de-chaussée et entresol ;
    - Aménager un logement de 1 chambre au 1er étage ;
    - Aménager un logement de 2 chambres aux 2ème étage et combles ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Créer un escalier de l'entresol au rez-de-chaussée ;
- Créer un escalier entre le 2ème étage et les combles ;
- Démolir et reconstruire l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Démolir et reconstruire l'annexe de l'entresol ;
- Construire une annexe au 2e étage (régularisation) ;
- Isoler les façades arrière ;
- Aménager une terrasse au rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse au 1er étage ;
- Aménager une cour anglaise et son escalier d'accès au jardin et au 1er étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, 2 réactions ont été introduites concernant :

- L'atteinte à la typologie urbaine de la maison unifamiliale et au caractère de l'îlot dans un quartier ou de plus en plus de maisons sont divisées en plusieurs logements avec la densification que cela induit ;
- Les problèmes de stationnement qu'occasionnerait la division de l'immeuble dans un quartier déjà saturé en stationnement
- Les nuisances sonores et la perte d'inimité liées aux terrasses dans l'intérieur de l'îlot ;

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

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 09/09/2025 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que 3 annexes arrière (à l'entresol, rez-de-chaussée et 1er étage) sont visibles sur les images satellites datant d'au moins 1996 mais que seule l'annexe au rez-de-chaussée apparait dans la situation de droit de 1894 ;

Considérant toutefois que celle-ci présentait dans les plans d'archives une toiture en pente vitrée, que la toiture a été rehaussée et reconstruite droite et sans vitrage ;

Considérant que cette modification, bien qu'induisant une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, semble avoir été réalisée dès l'origine de la construction au vu du plafond mouluré et du carrelage au sol d'époque présents à l'intérieur de cette annexe ;

Considérant que l'annexe du 1er étage, également en dérogation auxdits articles, semble très ancienne et était sans doute destinée à accueillir des sanitaires, qu'au vu de son ancienneté et de l'absence de plaintes depuis sa construction, son maintien est acceptable ;

Considérant que la présence de carrelages d'époque au sol visible sur les photos fournies de la situation avant les travaux, l'annexe de l'entresol semble également très ancienne, que sa toiture a été démolie et reconstruite récemment en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et a fait l'objet du procès-verbal d'infraction précité, que la demande sollicite sa régularisation ;

Considérant que celle-ci se situe en partie sous le niveau du sol et que sa construction n'a pas nécessité de modification des murs de clôture mitoyen, qu'au vu de la profondeur de la parcelle, la volumétrie projetée est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également de régulariser des travaux d'excavations au niveau de l'entresol afin d'y créer une cour basse disposant d'un accès au jardin, que la création de cette cour vise principalement à offrir un dégagement visuel à la chambre aménagée en façade arrière ;

Considérant en effet que le 1er logement se développe en duplex sur tout l'entresol et le rez-de-chaussée et dispose d'une chambre dans la pièce avant du rez-de-chaussée et de 2 chambres au sous-sol ;

Considérant que la création de ce duplex nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier quart tournant est placé dans l'annexe arrière pour distribuer les chambres au sous-sol, que ce positionnement permet de ne pas obturer l'espace traversant ;

Considérant que les 2 chambres au sous-sol dérogent à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairement naturel) ;

Considérant que la chambre arrière s'étend dans une pièce renommée « jardin d'hiver », que celle-ci présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond ne s'élève qu'à 2,43m, que la dérogation n'est pas acceptable dès lors que la dalle a entièrement été reconstruite ;

Considérant également que le placement d'un ou plusieurs lanterneaux au sein de la toiture de l'annexe permettrait de palier la dérogation pour l'éclairement naturel ;

Considérant que la partie avant de l'entresol est investie par une chambre secondaire, que la chambre ne dispose également pas d'un éclairement naturel suffisant et que cette pièce, de par sa position semi-enterrée et exposée aux nuisances de la voirie, se prête peu à l'aménagement d'une pièce de vie ;

Considérant qu'un local commun pour les vélos est prévu à l'entresol, que ce dernier présente toutefois une superficie très restreinte pour 3 logements et que la pièce avant de l'entresol serait plus adaptée à cette fonction ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, que ce dernier est toutefois difficile d'accès et très bas de hauteur sous plafond, qu'il y aurait dès lors lieu de diminuer la privatisation de l'entresol afin d'y prévoir 3 caves privatives ;

Considérant qu'une 3ème chambre est aménagée dans la pièce avant au rez-de-chaussée, que sa promiscuité avec la rue rend cette pièce peu adaptée à l'aménagement d'une chambre, qu'un espace tampon accessoire au logement de type bureau/atelier serait plus opportun ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe reconstruite à l'entresol déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que la hauteur du mur de clôture mitoyen du côté droit est insuffisante pour limiter les vues préjudiciables vers cette propriété depuis la terrasse et l'escalier d'accès au jardin et qu'aucun dispositif n'est prévu à cet effet, que la représentation en coupe du profil mitoyen semble également erronée ;

Considérant qu'à l'origine, l'escalier se situait au centre de la parcelle afin d'éviter les vues vers les propriétés mitoyennes, que son déplacement et la modification de sa configuration occasionnent une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la régularisation du déplacement de l'escalier contre le mitoyen de droite nécessiterait soit une rehausse mitoyenne afin d'obtenir une hauteur de 1,90m depuis chaque marche et depuis la terrasse (avec passage par de nouveaux actes d'instruction), soit un projet d'acte notarié autorisant les vues vers la propriété du n°62 avenue Ducpétiaux ;

Considérant que d'après la coupe projetée, le recul proposé par rapport à la limite mitoyenne gauche permet de limiter les vues vers la propriété concernée, qu'il y aurait lieu de représenter le profil du bâtiment mitoyen en plan ;

Considérant que moyennant les modifications précitées, les dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit une certaine diversité dans les typologies des logements projetés en proposant 1 logement de 1 chambre au 1e étage et 1 duplex de 2 chambres aux derniers étages, que ce programme rencontre la volonté communale et régionale de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que la configuration d'origine du premier étage est maintenue, que la chambre prend place côté rue et le séjour côté jardin ;

Considérant que la construction de l'annexe en façade arrière a induit une dérogation très importante pour l'éclairement naturel du séjour en dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'ouverture du séjour sur l'espace bureau aménagé dans l'annexe et l'agrandissement de certaines baies de l'annexe permettrait de s'y conformer, qu'il y aurait toutefois lieu de revoir l'emplacement de la salle de bain afin de se conformer à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dans le respect des décors intérieurs ;

Considérant également que l'espace bureau déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond minimale) du Titre II dudit Règlement en ce que sa hauteur sous plafond est limitée à 2,40m, que l'ouverture du bureau sur le séjour permettrait également d'atténuer la dérogation ;

Considérant que le logement bénéficie d'un accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée accessible depuis le séjour, que celle-ci déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant également que le mur de clôture mitoyen de gauche ne dispose pas d'une hauteur de 1,90m sur toute sa profondeur pour limiter les vues vers le n°58 de l'avenue Ducpétiaux depuis la terrasse ;

Considérant qu'il y aurait lieu de limiter l'emprise de la terrasse à une profondeur de 1,89m (alignement au profil mitoyen de gauche) afin de supprimer la dérogation et les nuisances visuelles ;

Considérant que le 3ème logement prend place aux 2ème étage et combles, que la chambre secondaire et le séjour au 2e étage présentent une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que si la dérogation est très faible et acceptable pour la chambre, la dérogation pour le séjour est importante et nuit à son habitabilité, qu'il y a lieu de s'y conformer en agrandissant les baies arrière ;

Considérant que la chambre principale aménagée sous les combles présente la même dérogation, que l'ajout ou l'agrandissement de fenêtres de toiture permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que l'escalier menant à la chambre sous combles est très étroit (65cm), qu'il y aurait lieu de lui donner plus d'ampleur afin d'améliorer le confort du logement ;

Considérant également que l'escalier semble déboucher une sur colonne, qu'il y aurait lieu d'apporter plus d'informations à ce sujet et de le déplacer, le cas échéant ;

Considérant que la salle de bain est très étriquée et peu praticable pour un logement de 2 chambres, qu'il y aurait lieu d'en proposer une amélioration ;

Considérant que lors de la visite sur place 13/09/2024 il a été constaté que des plafonds moulurés d'origine à haute valeur patrimoniale pour certains sont encore présents dans les pièces avant du 1er étage et de l'entresol et dans les 3 pièces en enfilade du rez-de-chaussée, que la double-porte en bois d'origine et un vitrail au-dessus de la porte d'entrée sont encore présents au rez-de-chaussée, qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que l'isolation de la toiture, de la façade arrière et des façades latérales de l'annexe arrière dérogent à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que l'impact de ces interventions est toutefois faible et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de la bâtisse ;

Considérant l'implantation d'une citerne de récupération des eaux pluviales est bienvenue, que le formulaire d'annexe I précise que sa capacité sera de 6000 litres, qu'il y aurait lieu de l'indiquer sur les plans et de prévoir la réutilisation des eaux récupérées à des fins sanitaires ;

Considérant qu'un volume annexe ne figurant pas sur les plans d'origine semble avoir été construit au fond de la parcelle, que, bien qu'il soit dérogatoire aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, sa volumétrie semble ancienne (apparait déjà sur les vues aériennes de 1996) et n'est pas de nature à impacter les propriétés voisines ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de le représenter en plan, coupe et élévation et d'indiquer sa destination ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les menuiseries de la façade avant ont été peintes en bleu foncé, que l'élévation de la façade indique toutefois des « menuiseries inchangées de teinte bois naturel », qu'il semblerait que cette information soit erronée et qu'il y a lieu de modifier la légende en conséquence ;

Considérant que la position des fenêtres de toiture induit une dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que celles-ci sont toutefois très peu visibles depuis la rue et ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de l'immeuble ;

Considérant que l'échelle des documents fournis n'est pas identique pour l'ensemble des documents graphiques, qu'il y a lieu de fournir l'ensemble des plans à l'échelle 1/50ème ;

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 :

- **Préserver et maintenir apparents les éléments de décor intérieur encore en place (plafonds moulurés d'origine dans les pièces avant du 1er étage et de l'entresol et dans les 3 pièces en enfilade du rez-de-chaussée, double-porte en bois d'origine et vitrail au-dessus de la porte d'entrée au rez-de-chaussée) ;**
- **Ne pas aménager de chambre dans la pièce avant de l'entresol et y prévoir un local commun pour les vélos/poussettes des logements ;**
- **Ne pas aménager de chambre dans la pièce avant du rez-de-chaussée et revoir les aménagements du sous-sol afin d'y prévoir 2 chambres conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Diminuer la privatisation du sous-sol en y prévoyant des caves privatives pour les logements ;**
- **Soit fournir un projet d'acte notarié autorisant les vues directes vers la propriété mitoyenne de droite signé par les propriétaires de celle-ci soit proposer une rehausse en maçonnerie réalisée dans les règles de l'art (cette intervention devra repasser par de nouveaux actes d'instruction), soit prévoir un recul de 1,90m pour la terrasse et l'escalier ;**
- **Ouvrir au maximum le séjour sur le bureau au 1er étage, se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour ce dernier et revoir l'emplacement de la salle de bain conformément à l'article 8 dudit titre et dans le respect des décors intérieurs ;**
- **Se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre sous combles et le séjour du 2e étage ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre arrière à l'entresol ;**
- **Agrandir la trémie de l'escalier menant à la chambre sous combles ;**
- **Fournir l'ensemble des documents graphiques à l'échelle 1/50, corriger les erreurs de représentation des profils mitoyens en coupe et les représenter en plan ;**
- **Corriger la légende des menuiseries de la façade avant ;**
- **Représenter le bâtiment arrière en plan, coupe et élévation et en préciser la destination ;**
- **Maintenir la citerne et l'utiliser à des fins sanitaires ;**
- **Limiter l'emprise de la terrasse du 1er étage à une profondeur de 1,89m (alignement au profil mitoyen de gauche) ;**
- **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 – annexe I, formulaire statistique, proposition PEB, formulaire de demande d'avis et fiche descriptive du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 4 (pour la pièce annexe au 1e étage) et 10 (pour la chambre secondaire au 2e étage) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-193** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras
Rue de Mérode 68

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ahmet Ozisci
N° dossier : PU2025-193 / 13/AFD/1995998

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
Article 4 (profondeur de la construction) : annexe exhaussée et terrasse en toiture plate ;
Article 6, §1 (hauteur de la toiture)
Article 6, §2 (lucarne)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
Article 4 (hauteur sous plafond) : chambres du 3ème étage ;
Article 10 (éclairement naturel) toutes les pièces de vie du 1er et du 2ème étage ;

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 avec rez-de-chaussée commercial ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 25/03/2024 pour la modification du nombre et de la répartition des logements, le non-respect des normes d'habitabilité des logements du Titre II du règlement régional d'urbanisme et la réalisation de travaux structurels ;

Considérant que la demande ne porte que sur les étages de l'immeuble et vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :
- Diviser le logement unifamilial des étages en 1 logement de 1 chambre au 1er étage et 1 logement de 3 chambres aux 2e et 3e étages ;
- Reconstruire le plancher du grenier plus bas et aménager un escalier ;
- Démolir toutes les cheminées ;
- Réaliser quelques modifications structurelles ;
- Exhausser l'annexe ;
- Construire une lucarne en versant postérieur de la toiture ;

- Modifier les châssis de la façade avant ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/08/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que l'aménagement d'un logement d'une chambre et d'un autre de trois chambres permet de proposer une diversité de logements au sein de l'immeuble et répond en ce sens à la volonté communale et régionale dans le cadre de la division d'immeubles ;

Considérant que l'appartement de 1 chambre du 1er étage présente des aménagements rationnels respectueux de la configuration des pièces d'origine, que les deux pièces de vie dérogent à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la mise en place d'une double porte vitrée entre le séjour et la chambre permettrait de retrouver un éclairement traversant et de compenser la dérogation ;

Considérant que le 2e étage présente un aménagement similaire à celui de l'appartement du 1er étage et soulève les mêmes remarques ;

Considérant que l'annexe arrière a été rehaussée d'un étage en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme, que celle-ci semble avoir toutefois été réalisée de la sorte comme en témoignent les photos aériennes de 1953 où elle apparait clairement ;

Considérant que 2 chambres sont aménagées au 3e étage, que la chambre côté arrière dispose d'une grande mezzanine ;

Considérant que la chambre avant est presque entièrement située sous la mezzanine de la chambre arrière et présente une hauteur sous plafond insuffisante en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation nuit à son habitabilité, qu'il y aurait lieu de réduire l'emprise de la mezzanine afin de limiter significativement la dérogation ;

Considérant qu'une lucarne en double hauteur sur la chambre et la mezzanine est projetée sur le versant arrière de la toiture, que celle-ci déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme dès lors qu'elle dépasse de plus de 2m (2,12m) le profil autorisé par ledit article, que la dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la largeur de la lucarne est inférieure aux 2/3 de la façade, que son positionnement au centre de la façade permet de limiter son impact sur les propriétés voisines ;

Considérant qu'une terrasse à destination du logement de 2 chambres est projetée sur la toiture de l'annexe, que l'acrotère semble avoir été rehaussé afin de servir de garde-corps, que ces interventions sont en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande propose de limiter son emprise à 2m des limites mitoyennes et à 1,20m de la façade arrière, que cette configuration permet de limiter les vues préjudiciables vers l'intérieur de l'îlot et sa fréquentation, que la présence d'un espace extérieur attenant au séjour est bienvenue pour un logement de 2 chambres ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable, qu'il y aurait lieu de supprimer la rehausse de l'acrotère de l'annexe et de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps, que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait permettrait de compenser la densification du bâti par une amélioration de la gestion des eaux pluviales et des qualités végétales et esthétiques de la parcelle ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour la toiture de la lucarne afin de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que la demande vise aussi à remplacer les châssis de la façade avant, que ceux-ci sont en bois blanc et présentent des doubles-cadres en parties fixes conformément aux caractéristiques d'origine, qu'il y aurait toutefois lieu de respecter le cintrage des baies ;

Considérant que la demande prévoit de démolir l'ensemble des corps de cheminées d'origine, que le reportage photo fourni atteste de leur valeur patrimoniale et qu'il y a lieu de les préserver ;

Considérant également la présence d'un plafond mouluré dans la pièce avant du 2e étage qu'il y a lieu de préserver et de maintenir apparent, qu'il y aurait lieu de réaliser les sondages nécessaires dans les faux-plafonds du 1er étage afin de vérifier si des plafonds moulurés d'origine sont encore présents ;

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 :

- **Maintenir les corps de cheminée d'origine à tous les étages ;**
- **Préserver et maintenir apparent le plafond mouluré du 2e étage et réaliser les sondages nécessaires dans les faux-plafonds du 1er étage afin de vérifier si des plafonds moulurés d'origine sont encore présents ;**
- **Diminuer significativement la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre avant au 2e étage (démolition d'une partie de la mezzanine) ;**
- **Réduire la hauteur de la lucarne afin de se conformer à l'article 6 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des châssis de la façade avant, en respectant le cintrage des baies ;**
- **Matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait ;**
- **Supprimer la rehausse de l'acrotère de l'annexe ;**
- **Prévoir une double-porte vitrée ente le séjour et la chambre aux 1e et 2e étages ;**
- **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).

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

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-170** : isoler la toiture par l'extérieur et modifier la façade / het isoleren van het dak van buitenaf en het wijzigen van de voorgevel
Rue Moris 13

Demandeur / Aanvrager : HORREA
N° dossier : PU2025-170 / 13/AFD/1992918

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

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 : Maison personnelle et atelier de l'artiste-peintre Jean Gouweloos, sise rue d'Irlande 70

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
Article 4 (profondeur de la construction)
Article 6 (hauteur de la construction)

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
Article 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades)
Article 15 (généralités)
Article 16 (portes)

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" et dans le périmètre de protection du bien classé sis rue d'Irlande 70 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce de services ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 24/03/2025 pour modification du volume de la toiture en intérieur d'îlot et rehausse des murs acrotères ;

Considérant que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieur et modifier la façade et plus précisément :
- Régulariser l'isolation de la toiture de l'ensemble du bâtiment se développant dans l'intérieur de l'îlot avec rehausses des murs mitoyens ;
- Modifier l'enduit de façade et la porte ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 09/09/2025 (pas d'objection) ;

Considérant que la modification de la toiture intervient dans l'intérieur de l'îlot et y porte de la sorte atteinte et qu'en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol, seul le logement et l'équipement d'intérêt collectif peuvent y porter atteinte (prescription 2.5.1) ;

Considérant toutefois l'application de la prescription 0.9. du plan régional d'affectation du sol qui stipule que « *Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.*
Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :
1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;
2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;
3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité
(…) ».

Considérant que l'immeuble présente une destination licite de commerce pour, que la demande prévoit une transformation de l'immeuble sans accroissement de superficie de plancher et tout en respectant les caractéristiques urbanistiques de l'îlot, que les conditions de ladite prescription sont dès lors respectées, ;

Considérant que la demande indique sur les plans que les couvre-murs seront conservés et repositionnés sur les murs mitoyens rehaussés du côté gauche et qu'il en sera de même du côté droit mais que de ce côté ils seront recouverts d'un capotage métallique ;

Considérant que les travaux commencés en infraction ont soulevé de nombreuses réactions des riverains du côté droit quant au remplacement des couvre-murs d'origine, que les photos fournies laissent apparaitre que ceux-ci ont été replacés sur les acrotères rehaussés ;

Considérant que l'isolation des toitures permet une nette amélioration des performances énergétiques de l'immeuble, ce qui est bienvenu, que le revêtement clair placé permet de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que la dernière situation licite pour la façade est celle du permis d'urbanisme de 1960 ;

Considérant que le parement de la façade en briques a été remplacé par un enduit gris anthracite et que la porte de garage a été remplacée par une porte ne respectant pas les caractéristiques d'origine en dérogation aux articles 12, 15 et 16 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que ces modifications appauvrissent la façade ;

Considérant également que dès lors qu'une salle de fitness s'y installe, une interaction plus importante avec l'espace public serait opportune, qu'il y aurait lieu de prévoir une devanture commerciale proposant une activation du rez-de-chaussée et une composition plus verticale, dans l'esprit du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de récupérer les eaux des toitures par le placement d'une citerne afin de ne pas rejeter les eaux directement à l'égout et de les utiliser pour les sanitaires du commerce ;

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

- **Prévoir une devanture commerciale proposant une activation du rez-de-chaussée et une composition plus verticale, dans l'esprit du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-77** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et le relief du sol, aménager trois terrasses, un escalier extérieur et une mare décorative et placer deux unités de pompe à chaleur / het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume, de gevel en het bodemreliëf, het aanleggen van 3 terrassen, van een buitentrap en van een siervijver en het plaatsen van twee warmtepompeneenheden
Chaussée de Charleroi 185

Demandeur / Aanvrager : Madame Zoé Neve de Mévergnies
N° dossier : PU2025-77 / 13/AFD/1977993

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I
- art.3 (implantation de la construction - façade avant)
- art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
- art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
- art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
- art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-291) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses et pour lequel la commission de concertation a émis un avis défavorable en date du 21/02/2023 ;

Considérant que cette demande de permis d'urbanisme a été déclarée caduque le 17/10/2023 compte tenu de l'absence de dépôt de complément dans les 6 mois suivant la demande du demandeur de suspendre l'instruction de la demande en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) reçue le 27/03/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et le relief du sol, aménager trois terrasses, un escalier extérieur et une mare décorative et placer deux unités de pompe à chaleur et plus précisément :

- Combler l'ancienne cour basse, la citerne et le soupirail au sous-sol arrière ;
- rehausser le bâtiment en modifiant le profil de la toiture ;
- créer des lucarnes en versant avant et arrière ;
- remplacer le soubassement en marbre par un parement en pierre bleue travaillée ;
- isoler la façade avant et placer un nouveau revêtement aux étages ;
- modifier l'aspect de la corniche ;
- régulariser les menuiseries en PVC blanc ;
- étendre le volume dans la profondeur au rez-de-chaussée et aux 1er et 2e étages ;
- diviser le logement unifamilial en 3 logements ;
- aménager trois terrasses et un escalier extérieur ;
- rehausser le mur mitoyen au n°187 ;
- ouvrir des trémies pour un monte-charge et un escalier hélicoïdal ;
- ouvrir des baies intérieures ;
- placer deux unités de pompes à chaleur ;
- creuser une mare décorative ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant la situation de l'immeuble anormalement bas par rapport à ses voisins, au sein d'un parcellaire profond et enchâssé entre deux bâtiments aux annexes construites régulièrement sur plusieurs niveaux ;

Considérant que le bâtiment principal est rehaussé de sorte que les nouveaux pans de toiture s'alignent au profil mitoyen au n°183 de la chaussée et que le profil mitoyen au n°187 de la chaussée n'est pas dépassé de plus de 3m conformément à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que suivant les motivations de l'avis de la Commission de concertation du 21/02/2023 à propos du PU2021-291, il est prévu de créer 3 lucarnes en versant avant en plus d'une lucarne en versant arrière, que ces 4 lucarnes sont conformes aux Règlements d'urbanisme en vigueur et que les lucarnes avant sont axées sur les baies des étages pour continuer la composition apaisée de la façade existante ;

Considérant que l'aspect général de la façade avant est modifié, qu'un soubassement et des encadrements en « pierre bleue travaillée » y contrastent avec l'aspect uniforme d'un enduit gratté de couleur gris-beige séparé en trois zones par les deux bandeaux en pierre bleue lissée existants ;

Considérant qu'il est difficile de juger de l'aspect précis des éléments en pierre bleue travaillée à l'aide des documents graphiques fournis, qu'afin que le projet puisse être considéré en connaissance de cause, il y a lieu de fournir un rendu du bâtiment projeté en trois dimensions (ou du moins suggérant la profondeur de la façade) et fidèlement intégré à l'environnement bâti de la Chaussée de Charleroi ;

Considérant qu'il est tout aussi difficile d'apprécier l'intégration des boites aux lettres au soubassement en pierre bleue et le remplacement des menuiseries existantes au rez-de-chaussée par des châssis en aluminium peint de couleur gris-beige dont le dessin semble emprunter ses motifs en dents de scie audit soubassement ;

Considérant que l'aspect sobre de l'enduit gratté de couleur gris-beige est bienvenu dans un jeu de contraste avec des éléments de façade sculptés qu'il permet de mettre en valeur ;

Considérant toutefois que son apposition sur une couche d'isolant pour former un complexe en saillie de 13cm par rapport à l'alignement des façades de la chaussée déroge à l'article 3 (implantation) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant – comme motivé dans l'avis de la Commission de concertation du 21/02/2023 à propos du PU2021-291 – que le remplacement de la corniche ouvragée existante par une corniche au profil simple consiste en une perte regrettable d'une des dernières traces du relief de la composition d'origine, qu'il y a plutôt lieu d'accorder la nouvelle composition en façade (en particulier le dessin de la pierre bleue sculptée) à cet élément existant ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que les panneaux solaires projetés en versant avant soient fixés parallèlement au plan de celui-ci sans présenter de saillie de plus de 30cm ni de débordement par rapport aux limites de la toiture ;

Considérant qu'en dépit de ce qui est décrit dans la note explicative, les plans renseignent des fenêtres en PVC blanc aux étages de la façade avant, qu'en en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, les châssis de fenêtre des étages en PVC blanc que le projet entend régulariser constituent un appauvrissement regrettable par rapport aux menuiseries renseignées en situation de droit (élévation du permis octroyé le 11/09/1947) auxquelles il y a lieu de se conformer ;

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée est maintenu et agrandi, qu'il est prévu de combler la cour basse, la citerne et un soupirail existant de droit pour construire une extension au magasin sur toute la largeur de la parcelle, que des extensions de volumes importantes sont également prévues aux 1er et 2e étages ;

Considérant par ailleurs que la compensation de la suppression de la citerne par l'installation d'une nouvelle citerne de 7500L est bienvenue, que la zone de cours et jardins reste conforme à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en réponse aux motivations de la Commission de concertation du 21/02/2023 à propos du PU2021-291, le local vélo est désormais prévu au rez-de-chaussée et est aisément accessible, ce qui est bienvenu ;

Considérant que les extensions de volume du rez-de-chaussée et du 1er étage dérogent à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elles dépassent de plus de 3m la hauteur du profil du n°187 de la chaussée ;

Considérant que l'extension de volume au 2e étage déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle dépasse de plus de 3m la profondeur du profil du n°187 de la chaussée en plus de dépasser de plus de 3m la hauteur du même profil ;

Considérant que les chambres aménagées dans les extensions du 1er et du 2e étage dérogent à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en comparaison avec le projet du PU2021-291, le jardin n'est plus attribué au commerce mais au logement du 1er étage qui y a accès par un escalier extérieur et une terrasse accessible depuis le séjour ;

Considérant toutefois que cet escalier extérieur ainsi que toutes les terrasses dérogent à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque ces constructions attenantes aux nouvelles extensions volumétriques dépassent de plus de 3m la profondeur du profil du n°187 et la profondeur du profil du n°183 de la chaussée et sont susceptibles de créer des nuisances sonores et des vues préjudiciables pour le voisinage ;

Considérant que la suppression des parties des nouvelles extensions se situant au-delà de la profondeur du n°187 de la chaussée n'exclut pas la possibilité de diviser l'immeuble en 3 logements dont la majorité pourra accueillir plusieurs chambres, conformément à la volonté communale et régionale visant à préserver ou créer suffisamment de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant qu'aux 1er et 2e étages, des terrasses généreuses attenantes au mur mitoyen au n°183 de la chaussée pourraient dès lors être aménagées sans préjudice pour le voisinage et que l'accès au jardin depuis le 1er étage pourrait être intégré dans l'extension volumétrique du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un retrait de 1m par rapport à la profondeur maximale des extensions volumétriques ainsi réduites, matérialisé par l'apposition d'un garde-corps et la végétalisation extensive du reste de la toiture plate permettra de réduire suffisamment les potentielles nuisances pour le voisinage ;

Considérant que les dérogations à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que présentent les pièces avant du 2e étage sont dues en partie à la configuration d'origine des baies en façade mais également parce qu'une partie de ces baies est masquée par la planché abaissé au haut du 2e étage, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que présente la salle de bains sous les combles rehaussés peut s'atténuer en distribuant de manière plus commodes les installations sanitaires ;

Considérant toutefois que le couloir/bibliothèque déroge fortement à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme qui demande une échappée et une hauteur libre d'au moins 2,20m pour les escaliers et les dégagements, qu'il y a lieu de se conformer audit article ;

Considérant que les aménagements intérieurs devront être revus en conséquence de la limitation des extensions volumétriques projetées et afin de répondre aux objections et remarques reprises ci-avant ;

Considérant que le placement de 2 unités de pompe à chaleur au fond du jardin déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que leur implantation en fond de parcelle est préférable à une installation plus proche des bâtisses voisines, qu'il y a toutefois lieu de les placer à l'intérieur de caissons acoustiques dont la fiche technique doit être fournie pour approbation ;

Considérant que l'aménagement d'une mare décorative (contribuant également au refroidissement des PAC, géothermie) ne soulève pas d'objection ;

Considérant accessoirement l'absence d'information en plan sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront respecter 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:

- **fournir un détail technique et un rendu du bâtiment projeté au niveau du parement du rez-de-chaussée en trois dimensions (ou du moins suggérant la profondeur de la façade) fidèlement intégré à l'environnement bâti de la Chaussée de Charleroi en respectant l'article 3 (implantation) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme pur l'alignement des façades ;**
- **conserver la corniche ouvragée existante ;**
- **ne pas isoler la façade avant par l'extérieur, y retrouver un enduit de teinte blanche et des encadrements en accord avec la typologie néoclassique de l'immeuble ;**
- **veiller à ce que les panneaux solaires projetés en versant avant soient fixés parallèlement au plan de celui-ci sans présenter de saillie de plus de 30cm ni de débordement par rapport aux limites de la toiture ;**
- **revenir aux caractéristiques des menuiseries des étages renseignées en situation de droit (élévation du permis octroyé le 11/09/1947) ;**
- **limiter la profondeur des extensions volumétriques des 1er et 2e étages à la profondeur du n°187 de la chaussée et revoir les aménagements des logements et l'implantation des terrasses et de l'escalier permettant d'accéder au jardin depuis le 1er étage en conséquence ;**
- **réduire la profondeur de la terrasse du logement supérieur de 1m, matérialiser son emprise par l'apposition d'un garde-corps et prévoir une végétalisation extensive du reste de la toiture plate ;**
- **placer les unités de pompe à chaleur à l'intérieur d'un caisson acoustique et en fournir la fiche technique pour approbation ;**
- **se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations et les dessiner en plan ;**
- **revoir les aménagements des pièces sous combles afin de se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'échappée des escaliers et les couloirs d'accès ;**
- **utilise la citerne de récupération des eaux pluviales à des fins sanitaires ;**

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, fiche technique des caissons acoustiques des pompes à chaleur, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

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

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-21** : 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 inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Chaussée d'Alsemberg 20

Demandeur / Aanvrager : Madame Carmela Intorre
N° dossier : PU2025-21 / 13/AFD/1970983

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : **1 lettre**

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☑ en liseré de noyau commercial
~~☐ en point de variation de mixité~~
☑ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
Article 6 (hauteur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
Article 3 (superficie de plancher minimale)
Article 10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
Article 7 (toiture)
Articles 15 (généralités)
Article 19 (fenêtres et porte-fenêtres)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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" et le long d'une voirie régionale ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : équipement d'intérêt collectif et de service public (cabinet dentaire) au rez-de-chaussée et maison unifamiliale ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à :
- Diviser la maison unifamiliale en trois appartements ;
- Aménager un nouvel escalier entre le 3ème étage et les combles et reconstruire la dalle du grenier ;
- Démolir toutes les cheminées ;
- Rehausser la toiture ;
- Démolir l'annexe et en construire une nouvelle sur deux niveaux ;
- Construire une lucarne en versant arrière ;
- Construire une troisième lucarne entre les deux existantes en versant avant ;

- Remplacer tous les châssis ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 22/04/2025 libellé comme suit :

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- *L'absence de consultation et d'accord du propriétaire concerné pour la rehausse du mur mitoyen pour la construction de l'annexe et la crainte pour l'intimité de la parcelle mitoyenne ;*

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

Considérant que les logements issus de la division de la maison sont répartis comme suit : 1 appartement de 2 chambres au 1er étage, 1 appartement de 2 chambres au 2ème étage et 1 appartement de 1 chambre au 3ème étage et combles ;

Considérant que cette division permet de proposer une majorité de logements de plusieurs chambres et rencontre ainsi la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant qu'en situation existante de droit, le rez-de-chaussée est construit sur la totalité de la parcelle, que le 1er étage se compose de 2 pièces en enfilade et d'une annexe située 85cm plus bas, que les 2e et 3e étages se composent de 2 pièces en enfilade ;

Considérant que le projet propose de démolir l'annexe du 1er étage et de reconstruire un volume se développant sur les 1er et 2e étages afin d'y aménager les 2 chambres des logements ;

Considérant que la construction de cette nouvelle annexe induit une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que le volume du 1er étage dépasse de plus de 3m le voisin de gauche le moins profond et nécessite une rehausse du mur de clôture mitoyen ;

Considérant que le 2e étage, bien que conforme audit article, nécessite à nouveau une rehausse très importante du mitoyen du côté gauche enclavant la propriété et portant atteint à son éclairement ;

Considérant la présence d'un bâtiment arrière au n°18, que l'annexe projetée est susceptible d'induire un vis-à-vis problématique entre les deux bâtisses ;

Considérant de plus la situation du bien sur une parcelle entièrement bâtie et dans un intérieur d'îlot très dense, qu'une telle augmentation de volume devrait s'accompagner d'une dédensification de l'intérieur de l'îlot et d'une amélioration de ses qualités végétales, esthétiques et de la gestion de ses eaux pluviales ;

Considérant également que l'ajout de l'annexe entraîne la suppression du caractère traversant des étages et occasionne une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de séjour des 1er et 2e étages, que la réduction de son emprise en prévoyant un retrait par rapport au profil mitoyen de gauche permettrait de retrouver un éclairement naturel plus importante et de limiter les rehausses mitoyennes ;

Considérant que la demande prévoit également la rehausse de la toiture, que le versant avant dépasse le profil de toiture mitoyen le plus haut et déroge de la sorte à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 du Règlement communal d'urbanisme « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant qu'à la rehausse de la toiture vient s'ajouter la construction d'une lucarne en versant avant et d'une lucarne en versant arrière ;

Considérant que l'ajout d'une lucarne en versant avant, centrée entre les deux lucarnes déjà existantes, surcharge la composition de la façade et en appauvrit l'expression architecturale, que son positionnement et ses menuiseries déroge de plus aux articles 15, 19 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la lucarne arrière est conforme aux règlements en vigueur, que celle-ci vient toutefois encore ajouter une construction supplémentaire sur la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de nombreuses cheminées mais que celles-ci présentent peu de qualités patrimoniales, que leur suppression est dès lors acceptable ;

Considérant que les menuiseries projetées en façade avant ne sont pas légendées, que leur dessin très sommaire (absence de double cadre des impostes, non représentation des parties ouvrantes,..) et l'ajout de grilles de ventilation

dans les parties vitrées induit des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant de plus que la façade a été dérochée, que les briques de parement qui en résultent ne sont pas conçues pour être exposées aux intempéries et qu'il y a lieu de revenir à un enduit de teinte blanche, conformément à l'origine ;

Considérant enfin que le placement des fenêtres de toiture déroge à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'elles ne sont pas axées sur les baies des étages inférieurs, que la présence du brisis les rend cependant très peu visibles depuis l'espace public ;

Considérant en conclusion de ce qui précède qu'il y aurait lieu de revoir la densité du projet à la baisse, que la construction d'annexes contre le mitoyen de droite de grande hauteur en prévoyant un retrait important par rapport au voisin de gauche est envisageable sur le principe ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 24/06/2025 ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en trois appartements ;
- Démolir le plancher du grenier ;
- Démolir toutes les cheminées ;
- Modifier le volume de la toiture ;
- Démolir l'annexe du 1er étage ;
- Reconstruire un volume en annexe aux 1er et 2ème étage ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;
- Aménager 2 terrasses en façade arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, 1 réclamation a été introduite portant sur l'incohérence entre les documents présents sur MyPermit pour l'enquête publique et les documents fournis par l'architecte au propriétaire de l'immeuble mitoyen ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 01/09/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le nombre et les typologies des logements projetés (2 appartements de 2 chambres et 1 appartement 1 chambre) reste inchangés par rapport à la version précédente du projet ;

Considérant toutefois que le volume d'annexe aux 1er et 2e étages a été réduit en prévoyant un retrait important par rapport à la limite mitoyenne de gauche et est désormais conforme au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cela permet de limiter l'enclavement de la parcelle voisine, sis au n°18 ;

Considérant que la rehausse mitoyenne restante du côté du n°18 a été limitée à la partie supérieure de l'annexe au niveau du 1er étage et présente un impact acceptable ;

Considérant que la lucarne en versant postérieur de la toiture a été supprimée, que cette modification permet d'alléger la construction ;

Considérant que les logements identiques des 1er et 2ème étages sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et présentent des aménagements rationnels et fonctionnels ;

Considérant que la chambre du logement supérieur présente une dérogation à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que, la superficie du séjour étant supérieure aux 28m² requis (31,5m²), un léger déplacement de la cloison permettrait de s'y conformer ;

Considérant que le plancher du grenier a été supprimé afin de retrouver une hauteur sous plafond très généreuse pour le logement, que les deux pièces de vie dérogent toutefois à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme et que l'ajout de fenêtres de toiture permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que les logements des 1er et 2e étages disposent d'une terrasse attenante à la chambre principale, que leur configuration contre un mur mitoyen de très grande hauteur à droite et la distance de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche permet de limiter les vues préjudiciables potentielles vers les propriétés mitoyennes ;

Considérant qu'il est prévu de végétaliser les toitures des annexes, que cette intervention permet de compenser la densification de la parcelle par une amélioration de la gestion de ses eaux pluviales et de ses qualités végétales et esthétiques ;

Considérant que le nombre de lucarnes en versant avant a été réduit de 3 à 2, que cette simplification est bienvenue et plus équilibrée par rapport à la façade ;

Considérant que les fenêtres de toitures ont été centrées sur les lucarnes afin de se conformer à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant qu'il est prévu que les nouveaux châssis soient en bois blanc avec un cintrage adapté à celui des baies, que l'absence de double-cadre au niveau des impostes et la présence de grilles de ventilation dans les vitrages induisent cependant des dérogations aux articles 15 et 19 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et qu'il conviendrait de s'y conformer ;

Considérant que le parement de la façade est prévu en enduit de teinte gris clair, qu'il y aurait lieu de prévoir une teinte blanc/blanc cassé conformément au caractère néoclassique de l'immeuble ;

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

- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le logement du 3e étage ;**
- **Réaliser les toitures végétalisées extensives sur toutes les annexes ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant et prévoir un système de ventilation invisible depuis l'espace public ;**
- **Prévoir une teinte blanc/blanc cassé pour la façade avant ;**
- **Se conformer à l'art. 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme pour la chambre du logement supérieur ;**

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 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 7 du du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-161** : modifier la répartition des logements, le volume, le relief du sol et l'aménagement de la zone de cours et jardins avec travaux structurels et placer un escalier extérieur / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van het volume, van het bodemrelief en van de aanleg van de zone voor koeren en tuinen met stabiliteitswerken en het plaatsen van een buitentrap
Rue Alfred Cluysenaar 70

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Kristof Keerman
N° dossier : PU2025-161 / 13/AFD/1991633

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

UITEENZETTING

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

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking in toepassing van:
- het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- artikel 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken;
- artikel 207 §3 van het BWRO (goed in de inventaris);

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening – Titel I
- art.4 (diepte van de bouwwerken)
- art.13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening – Titel II
- art.4 (hoogte onder het plafond)

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

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

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

Gezien de rechtstoestand van het goed: 1 woning per verdieping van de verhoogde begane grond tot en met de 3de verdieping (als zodanig kunnen 4 woningen als regulier worden beschouwd), kelderlokalen op de benedenverdieping en zolder op de dakverdieping;

Overwegende dat in huidige toestand en in overtreding met de geldende regelgeving de benedenverdieping *de facto* als een afzonderlijke wooneenheid ingericht is;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de verdeling van de woningen, van het volume, van het bodemrelief en van de aanleg van de zone voor koeren en tuinen met stabiliteitswerken en het plaatsen van een buitentrap betreft, meer bepaald:
- het uitbreiden van de woning van de verhoogde begane grond tot het merendeel van de benedenverdieping;

- het isoleren van de achtergevel;
- het vergroten en het creëren van openingen in dragende muren,
- het verwijderen van een dragend element;
- het afbreken en het heropbouwen van de vloer van de benedenverdieping op een lager niveau;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 08/09/2025 tot 22/09/2025, geen enkele reactie ingediend werd;

Gezien het gunstige advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 30/08/2025 mits wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden;

Overwegende dat het uitbreiden van de woning van de verhoogde begane grond tot het merendeel van de benedenverdieping een van de vier woningen in het gebouw geschikt maakt voor een gezin met kinderen, wat aansluit bij de doelstellingen van de gemeente en het Gewest omtrent huisvesting;

Overwegende dat in nieuwe toestand, de enige familiewoning van het gebouw ook over het gebied van koeren en tuinen beschikt, wat redelijk is;

Overwegende dat op de benedenverdieping een ruim gemeenschappelijk lokaal behouden wordt, dat dit lokaal gemakkelijk te bereiken is vanaf de inkomhal en ook toegang geeft tot het gemeenschappelijke tellerlokaal en een berging voor schoonmaakmateriaal;

Overwegende dat in de verklarende nota vermeld wordt dat de externe toiletten op de balkons van elke verdieping omgezet werden in private bergingen, dat de bovenste woning ook beschikt over een zolder en dat de onderste woning de ruimte onder een trap zal benutten als privatieve berging, dat het dus niet nodig is om plaats te maken voor extra privatieve bergingen op de benedenverdieping;

Overwegende echter dat de opbergruimtes op de terrassen erg klein zijn, dat de aanzienlijke privatisering van de kelderruimtes voor de woning van de begane grond ertoe leidt dat die andere woningen geen eigen opslagruimtes meer hebben ;

Overwegende dat het daarom wenselijk is om de helft van de tweede kamer van de beneden verdieping in te richten als kelderruimtes;

Overwegende dat bij het inrichten van de verhoogde begane grond de lijstwerken aan het plafond, de schoorsteenmantels en het doorlopende karakter van de aaneengesloten kamers behouden worden;

Overwegende dat op deze verdieping de inkomhal onder de gemeenschappelijke trap afwijkt van artikel 4 (hoogte onder het plafond) van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de plafondhoogte 2,10 m bedraagt in plaats van minstens 2,20m, maar dat deze afwijking gering is in omvang en hoogteverschil en dus aanvaardbaar is;

Overwegende dat de twee slaapkamers op de benedenverdieping ook afwijken van artikel 4 van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat hun vrije hoogte van 2,50m herleid wordt tot 2,18m en 2,24m onder de brede balken die de bovenste vloer dragen;

Overwegende dat de vloerplaat van alle bewoonbare lokalen afgebroken en heropgebouwd wordt opdat deze lokalen over de nodige vrije hoogte van 2,50m zouden beschikken;

Overwegende dat het winnen van extra centimeters door de voorziene plaat te verlagen of te verdunnen een hoogte van 2,50m zou garanderen na het afwerken van de vloer- en plafondoppervlaktes en de afwijkingen op artikel 4 van Titel II van de GSV onder de brede balken zou verzachten;

Overwegende dat het isoleren van de achtergevel voorbij een diepte van ¾ van de diepte van het perceel afwijkt van artikel 4 (diepte) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, maar dat de isolatie bijdraagt tot het verbeteren van de energieprestaties en het binnenklimaat van het gebouw en dat deze geringe afwijking dus aanvaardbaar is;

Overwegende dat de voorziene buitentrap afwijkt van artikel 4 (diepte) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening maar dat deze aanleunt op een lang geleden (alvast voor 2009) verhoogde omheiningsmuur waardoor de trap niet aanleiding geeft tot schadelijke zichten, noch impact heeft op de andere percelen;

Overwegende dat de zone voor koeren en tuinen via deze nieuwe buitentrap rechtstreeks toegankelijk is vanop de verhoogde begane grond waarop alle leefruimten gelegen zijn, wat geschikter is dan een toegang via (de slaapkamers op) de benedenverdieping;

Overwegende dat het uitgraven van de ondoorwaadbare koer tot aan het niveau van de vloer van de benedenverdieping geschikter is dan de voormalige inrichting op twee niveaus;

Overwegende echter dat de nieuwe inrichting van de zone voor koeren en tuinen na wijziging van het bodemreliëf en het voorzien van zones van volle grond afwijkt van artikel 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) omdat slechts een vierde van de oppervlakte beschouwd kan worden als beplant en bestaande uit volle grond;

Overwegende dat de oppervlakte van deze zone zeer gering is en dus weinig impact heeft op het verschijnsel van hitte-eilanden, dat het goed niet in een zone met overstromingsgevaar ligt en dat de situatie op vlak van doorlaatbaarheid verbeterd wordt ten opzichte van de *de facto* bestaande situatie;

Overwegende echter dat er een regenwatertank bestaat, dat dit moet worden gerenoveerd en dat het opgevangen water voor sanitaire doeleinden moet worden gebruikt;

Overwegende het gebrek aan informatie over de ligging van de ketels en hun afvoer, dat deze moeten voldoen aan artikel 62 van het Gemeentelijk Bouwreglement;

Overwegende dat de ramen aan de voorgevel vervangen werden door ramen in strijd met artikel 15 en 19 van de Gemeentelijke stedebouwkundige zoneverordening « Stadhuis Wijk », dat de voorgevel expliciet niet deel uitmaakt van de aanvraag maar dat er zonder verdere regularisatie aan deze verordening voldaan dient te worden;

Overwegende dat uit de foforeportage blijkt dat de originele plafonds met lijstwerken en schoorstenen op de begane grond nog aanwezig zijn en dat deze moeten worden behouden en zichtbaar moeten blijven;

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

- **Een vrije hoogte van minstens 2,50m garanderen in de zones van de bewoonbare lokalen die niet onder liggers gelegen zijn, ook na het afwerken van de vloer- en plafondoppervlaktes;**
- **Voldoen aan artikel 62 van het Gemeentelijk Bouwreglement voor de ketels en hun afvoer;**
- **De decorelementen, van het interieur (plafonds met lijstwerken, schoorstenen) behouden;**
- **Een kelder per woning voorzien in de helft van de tweede kamer van de benedenverdieping;**
- **De bestaande regenwatertank renoveren en het opgevangen water gebruiken voor de sanitaire voorzieningen;**

De afwijkingen van artikels 4 en 13 van Titel I en van artikel 4 van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening worden toegestaan op basis van de bovenvermelde motieven.

De documenten die aan deze voorwaarden beantwoorden zullen onderworpen worden aan het College van Burgmeester en Schepenen, in toepassing met het artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen, administratieve documenten – EPB voorstel – formulier voor advies van de brandweerdienst + beschrijvende fiche)

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-167** : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en de inrichting van een terras
Rue Antoine Bréart 43

Demandeur / Aanvrager : Madame Juliane Schmidt
N° dossier : PU2025-167 / 13/AFD/1992642

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
~~☐ en liseré de noyau commercial~~
~~☐ en point de variation de mixité~~
~~☐ le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : zone de protection du bien classé Immeuble Moderniste sis rue Antoine Bréart 47/49

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
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.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ
art. 7 (gabarit des constructions)
art. 13 (matériaux de couverture)
art. 15 (généralités)
art. 19 (fenêtres et portes fenêtres)
art. 21 (soupiraux)
art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)
art. 25 (balcons et barres d'appui)

Règlement Communal sur les Bâtisses RCB
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, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection du bien classé sis rue Antoine Bréart 47/49 ;

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, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial en 2 logements dont :
  - Un logement sur 3 étages du sous-sol au 1er étage ;
  - Un logement sur 3 étages du 2e au 4e étage ;
- Isoler la toiture et les façades arrière par l'extérieur ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager des escaliers du rez-de-chaussée vers le 1er étage, du rez-de-chaussée vers le sous-sol et du 3ème étage vers les combles ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Placer des panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture ;
- Aménager une terrasse au 2ème étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 21/09/2025 (favorable sous conditions - le logement 2 est considéré comme un quadruplex, son entrée devra être déplacée à un étage supérieur) ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 09/09/2025 (pas d'objection majeure – conservation des éléments de décors intérieur et remplacement des châssis PVC par des châssis en bois) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la maison unifamiliale a été divisée en 4 logements, que la demande prévoit de diminuer la densité de l'immeuble en réduisant la division à 2 unités ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles, la division est envisageable sur le principe, que le programme propose 2 logements de 2 chambres et rencontre de la sorte la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le projet prévoit un local vélos/poussettes dans la pièce arrière du rez-de-chaussée, qu'un local compteurs accessibles 24/24H pour les deux logements et une cave privative par logement sont prévues au sous-sol, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant toutefois que les caves sont peu praticables au vu de leur largeur ;

Considérant que le 1er logement prend place au centre du sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1er étage, que les pièces de vies communes se situent au 1er étage ;

Considérant que la création de ce logement nécessite le placement d'une circulation interne, que l'escalier est placé de manière centrale dans la pièce arrière ne disposant pas de plafonds moulurés, ce qui permet de maintenir les pièces dans leur disposition d'origine et de distribuer aisément les espaces ;

Considérant l'entrée dans le logement se fait au niveau de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, qu'une volée d'escalier est créée afin de relier le niveau du séjour au 1er étage ;

Considérant que les 2 chambres aménagées au rez-de-chaussée disposent d'une salle de bain dans la pièce centrale du sous-sol, que la chambre arrière présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme suite à la création de l'escalier de l'entrée du logement à l'entresol, que la dérogation est toutefois ponctuelle et limitée à l'emprise de l'escalier ;

Considérant également que ladite chambre déroge à l'article 10 (éclairement naturel), que dès lors que la baie en façade arrière est modifiée, il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant que l'aménagement des fonctions nuit au rez-de-chaussée est justifiée par la volonté d'aménager le séjour du logement dans la pièce disposant le plus d'ampleur à l'avant du 1er étage, que la situation du rez-de-chaussée 1,78m plus haut que la voirie permet d'offrir une certaine intimité à la chambre principale aménagée dans la pièce avant ;

Considérant que le séjour est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée pour le deuxième logement au niveau du palier du 1er étage, qu'au vu de la remarque de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente il y aurait lieu de déplacer l'entrée 1 palier plus haut ;

Considérant que le séjour du logement supérieur se situe au 2e étage, la chambre principale, ses sanitaires et un bureau au 1er étage et la chambre secondaire sous combles ;

Considérant que l'aménagement du séjour au 2 étage permet de préserver le caractère traversant des 2 pièces en enfilade et de proposer une pièce de vie généreuse ;

Considérant toutefois la faible hauteur sous plafond du 3e étage induisant une dérogation importante (2,32m) à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie qui y sont aménagées ;

Considérant que, de par la présence du plancher du 4e étage, les pièces ne sont pas considérées comme sous combles en ce que la hauteur sous plafond de 2,30m accordée pour la moitié de la superficie des pièces sous combles l'est uniquement parce qu'elle est compensée par une hauteur plus importante sous le restant du pan de toiture, que ce n'est pas le cas pour le 3e étage ;

Considérant que la dérogation nuit fortement à l'habitabilité des pièces et qu'il y aurait lieu de supprimer ou rehausser le plancher du 4e étage afin d'obtenir les 2,50m requis ;

Considérant que cette intervention compromet l'aménagement de la 2 chambre sous combles, qu'au vu de la superficie généreuse du 3e étage, une révision des aménagements permettrait d'y retrouver 2 chambres ;

Considérant également que la rehausse du plancher permettrait de réunir les 2 caves du sous-sol pour le logement inférieur et de prévoir un grenier pour le logement supérieur, que les locaux de rangement seraient plus qualitatifs de la sorte ;

Considérant qu'une terrasse attenante au séjour est aménagée au 2ème étage, que sa configuration contre un mur mitoyen de grande hauteur à gauche et le retrait important par rapport à l'autre limite mitoyenne permettent de limiter les vues problématiques vers les propriétés voisines et l'impact de la terrasse sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également sa superficie restreinte ne pouvant accueillir qu'un nombre limité de personnes permettant de limiter sa fréquentation et ses potentielles nuisances sonores ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaitre que plafonds moulurés d'origine sont présents dans les pièces avant au rez-de-chaussée et au 1er étage, qu'il y aurait lieu de les préserver et de les maintenir apparents ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un escalier extérieur depuis le rez-de-chaussée vers le jardin commun, que, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, cette construction permet un accès direct au jardin depuis le local commun, qu'il s'agit d'un dispositif ponctuel et restreint n'induisant pas d'impact sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que l'isolation des façades arrière et de la toiture de l'annexe induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant ces dérogations sont minimes et acceptables dès lors que les améliorations des performances énergétiques du bâtiment sont bienvenues ;

Considérant que le crépis sur isolant prévu pour le mitoyen de droite ne soulève pas d'objection, que son placement est toutefois soumis au droit des tiers ;

Considérant que l'isolation de la toiture principale par l'extérieur entraine également une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" dès lors que la toiture concernée est déjà plus haute que les profils mitoyens en versant avant, que la dérogation est toutefois minime et peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant également que la surépaisseur engendrée par la pose de l'isolation par l'extérieur ne modifie pas le niveau de corniche, ni la corniche existante ouvragée ;

Considérant que les travaux comportent également le renouvellement de la couverture en tuiles, que celle-ci est prévue en tuiles de terre cuite de ton rouge similaire à l'origine ;

Considérant également que la demande propose le panneaux photovoltaïques (12) sur le versant avant de l'immeuble, que cette modification, bien que dérogeant à l'article 13 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" permet l'utilisation d'une énergie renouvelable et sera peu visible depuis la rue au vu de la hauteur de la façade ;

Considérant que les fenêtres de toiture placées en dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" sont également peu visibles et ne dénaturent de la sorte pas la composition de la façade ;

Considérant que le projet prévoit de régulariser le remplacement des menuiseries d'origine par des menuiseries en pvc de ton vert, que cette modification induit des dérogations aux articles 15,19 et 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et portent atteinte à son architecture ;

Considérant qu'au vu de la valeur patrimoniale du bien et de sa situation dans le périmètre du Règlement précité, il y aurait lieu de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine ;

Considérant que la demande concerne également la régularisation du garde-corps du balcon au 1er étage remplacé par un garde-corps sans respect des caractéristiques d'origine en dérogation à l'article 25 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que cette intervention porte atteinte à la qualité de la façade et qu'il y aurait lieu d'y retrouver une ferronnerie s'inspirant des ferronneries d'origine présentes dans la rue ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant la situation du bien en zone faible d'aléa d'inondation et la présence d'une citerne existante, qu'il y aurait lieu de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant également que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur la toiture plate de l'annexe permettrait de compenser la densification de la parcelle par une légère amélioration de la gestion de ses eaux pluviales ;

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 :

- **Reproduire fidèlement les caractéristiques des menuiseries d'origine (double cadre des impostes supérieures et latérales, épaisseur des profilés, teinte et matériaux, aspect mouluré,…) pour la façade avant ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre arrière au rez-de-chaussée ;**
- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie du 3e étage ;**
- **Préserver et maintenir les plafonds moulurés apparents dans les pièces avant du rez-de-chaussée et 1er étage ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive pour la toiture de l'annexe arrière ;**
- **Utiliser la citerne de récupération des eaux de pluies à des fins sanitaires ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **Prévoir une composition s'inspirant des caractéristiques d'origine pour les ferronneries du garde-corps du 1er étage ;**
- **Déplacer la porte d'entrée du logement supérieur afin de se conformer aux remarques du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente ;**
- **Réunir les 2 caves en 1 seule pour le logement inférieur et prévoir un grenier pour le logement supérieur ;**
- **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 – annexe I, formulaire statistique).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et à l'article 4 du Titre II (pour la chambre 2 au rez-de-chaussée) du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 7, 13 et 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-103** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse pour le logement supérieur / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras voor de bovenste woning
Rue du Mont-Blanc 4

Demandeur / Aanvrager : Bram Van Cauwenberghe
N° dossier : PU2025-103 / 13/AFD/1982850

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de 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.5 (hauteur de la façade avant)
art.6 (toiture - hauteur)

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 4 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse pour le logement supérieur et plus précisément :
- Etendre l'escalier vers les combles ;
- Rehausser la bâtisse d'un étage ;
- Construire une nouvelle toiture à versants ;
- Construire 2 lucarnes ;
- Rehausser la façade ;
- Modifier les châssis au 3e étage ;
- Aménager une terrasse sur la plateforme de l'annexe arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

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

Considérant que la demande vise principalement à rehausser la toiture afin d'agrandir le logement supérieur et de permettre l'aménagement d'une 2e chambres à coucher sous combles ;

Considérant que cette intervention permet d'apporter de la mixité au sein de l'immeuble en proposant l'aménagement d'un logement de plus grande taille pouvant accueillir une famille avec enfants ;

Considérant que bien que l'intention du projet vise à offrir une amélioration de la situation existante, la transformation proposée pour ce logement engendre de lourdes transformations volumétriques pour un immeuble ayant déjà fait l'objet d'une rehausse et induit des dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant, en premier lieu, que le projet propose de rehausser la façade de l'immeuble et que cette intervention engendre une dérogation à l'article 5 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en que la façade rehaussée vient dépasser la hauteur des deux constructions attenantes ;

Considérant, en deuxième lieu, que la toiture à versant proposée déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède le profil maximal autorisé, à savoir celui de la toiture de la construction voisine la plus haute du n°6 de la rue de Mont-Blanc ;

Considérant, en troisième lieu, que cet étage additionnel s'accompagne de la création de deux lucarnes, que celle située au versant avant de la toiture déroge également à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son profil excède le profil de toiture autorisé par ledit article de plus de 2m ;

Considérant de plus que son alignement au plan de la façade accentue sa visibilité et augmente de manière significative le gabarit de l'immeuble ;

Considérant également que la lucarne ne s'insère pas dans la composition de la façade en ne proposant aucun alignement par rapport aux baies inférieures et que son positionnement à l'extrémité droite de la parcelle nécessite une rehausse du mur mitoyen peu justifiée ;

Considérant, sur base de ces trois points, que la rehausse prévue présente un gabarit trop important pour cet immeuble à la hauteur déjà importante, que le dépassement des bâtiment voisins ne permet pas une intégration harmonieuse au front bâti de la rue ;

Considérant de plus qu'une terrasse est prévue à l'arrière de ce niveau supplémentaire, que son aménagement et la rehausse du mur mitoyen au droit du voisin n°6 occasionnent à nouveau une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la superficie exploitable et le mur rehaussé dépassent de manière importante le profil mitoyen le plus profond à cet étage ;

Considérant également que l'implantation d'une terrasse à cette hauteur lui confère une position en promontoire susceptible d'engendrer des nuisances visuelles et sonores, que l'exploitation de la plateforme offre en effet des vues préjudiciables sur l'angle de l'îlot et offre une promiscuité importante avec la façade arrière du bâtiment situé au n°58 de la rue de Parme ;

Considérant qu'en situation de droit, la salle de bain du logement est très étriquée, que l'aménagement d'une salle de bain plus vaste derrière la cuisine permet d'améliorer le confort du logement ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet densifie démesurément le gabarit du bâtiment déjà relativement élevé et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-186** : 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, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras
Rue de Portugal 8

Demandeur / Aanvrager : Madame Maaheen Ahmed
N° dossier : PU2025-186 / 13/AFD/1995428

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
~~☐ en liseré de noyau commercial~~
~~☐ en point de variation de mixité~~
~~☐ le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" »
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
- Article 4 (profondeur de la construction)
- Article 6 (hauteur de la construction)

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
- Article 15 (généralités)
- Article 19 (portes et porte-fenêtres)
- Article 25 (garde-corps)

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

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

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

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 :
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Démolir le 2ème étage de l'annexe ;
- Isoler l'annexe et la façade postérieure par l'extérieur ;
- Rehausser le mur mitoyen avec le n°10 ;
- Modifier les châssis de la façade avant ;
- Aménager une terrasse au 1er étage sur la toiture plate de l'annexe ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

Considérant que la disposition générale de la maison est globalement conservée, que celle-ci conserve son caractère unifamilial ;

Considérant que le projet prévoit la démolition du second niveau de l'annexe ainsi qu'une réduction importante de l'emprise de la véranda, que cela permet une dédensification bienvenue de la parcelle ;

Considérant que la démolition du 2e étage de l'annexe en maintenant le mur de clôture mitoyen de droite permet l'aménagement d'une terrasse conforme à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et dont la configuration permet de ne pas occasionner de vues préjudiciables vers les propriétés voisines ;

Considérant que la terrasse ne se développe pas sur toute la profondeur de l'emprise du rez-de-chaussée et est limitée à une profondeur de 2,25m, que cette disposition permet à nouveau de limiter son impact ;

Considérant également que la zone de retrait de la terrasse est végétalisée, que cet aménagement permet une amélioration de la gestion des eaux pluviales bienvenue de la parcelle ;

Considérant toutefois que la profondeur de la terrasse en plan ne correspond pas à celle renseignée en coupe, que la terrasse en coupe s'étend jusqu'à la profondeur du mur mitoyen de droite et qu'il y a lieu de la corriger afin qu'elle corresponde au plan ;

Considérant que les modifications structurelles envisagées ne soulèvent pas d'objection (modification d'un mur porteur au rez-de-chaussée et à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage) ;

Considérant que le demandeur a fourni un reportage photographique intérieur complet, qu'il apparaît que les décors intérieurs originels de la maison ont été supprimés à la suite du permis d'urbanisme de 1970, que l'isolation par l'intérieur de la maison au niveau de la façade avant et du mitoyen avec la bâtisse sise rue de Portugal 6 est donc acceptable ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la façade postérieure et de la toiture accueillant la terrasse occasionne des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations sont minimes et permettent une amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que l'isolation de la toiture plate de l'annexe nécessite une rehausse du mur mitoyen avec le n°10, que cette rehausse est très restreinte et n'est pas de nature à impacter la propriété voisine ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés représentés après 2009 (date dans l'intercalaire du vitrage : 12/05/2009) sans reproduire fidèlement les caractéristiques des menuiseries d'origine et dès lors en dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (épaisseur des montant des châssis tripartite non constante, absence de double cadre dans les parties fixes) ;

Considérant que ces modifications sont peu heureuses et qu'il conviendrait de modifier les châssis afin de se rapprocher des caractéristiques d'origine (épaisseur des montants des châssis tripartites constante, double-cadre de la partie gauche des châssis tripartite) ;

Considérant également que le garde-corps du 1er étage a été remplacé sans respect de ses caractéristiques d'origine en dérogation à l'article 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que s'agissant d'une maison jumelée avec la maison de droite, il y aurait lieu de placer un garde-corps reproduisant la composition de celui de ladite maison ;

Considérant également que la fenêtre de cave a été obturée, qu'il y a lieu de retrouver son expression d'origine ;

Considérant que la zone de cours et jardins est rendue conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que le revêtement de la terrasse est prévu comme perméable, ce qui est bienvenu ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la citerne présente à l'origine dans la pièce arrière du sous-sol n'existe plus, qu'il serait bienvenu d'en réimplanter une et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant que l'architecte précise en séance que le projet a été revu en agrandissant la profondeur de l'annexe de gauche ainsi que l'emprise de la terrasse en conséquence, que cette modification ne soulève pas d'objection sur le principe mais doit faire l'objet de nouveaux actes d'instruction ;

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

- **Modifier la coupe au niveau de l'implantation de la terrasse en se conformant au plan ;**

- **Réaliser la toiture végétalisée dans la zone de retrait de la terrasse ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des châssis de la façade avant (épaisseur des montants des châssis tripartites constante, double-cadre de la partie gauche des châssis tripartite) ;**
- **Remplacer le garde-corps du balcon du 1er étage en reproduisant la composition de celui de la maison mitoyenne de droite ;**
- **Ne pas obturer la fenêtre de cave ;**
- **Réimplanter une citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de ville » (pour l'épaisseur de la traverse et l'absence de double cadre dans l'imposte) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-146** : aménager une terrasse sur la toiture plate du 6ème étage / het aanleggen van een terras op een plat dak van de 6e verdieping
Rue Dejoncker 46

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Tom Eeckhout
N° dossier : PU2025-146 / 13/AFD/1989300

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de commerces et bureaux :
- Parkings, locaux techniques et archives au sous-sol ;
- Commerces aux rez-de-chaussée et 1er étage ;
- Bureaux du 2ème étage au 6ème étage ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse sur la toiture plate du 6ème étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, 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 le projet vise à aménager une terrasse à l'arrière du bâtiment sur la toiture plate du 6ème étage, pour les bureaux situés dans le bâtiment avant, que son installation occasionne une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au vu de la grande distance entre le bâtiment accueillant la terrasse et les autres bâtiments de l'intérieur de l'îlot, la terrasse n'est pas susceptible d'induire des vues préjudiciables, qu'un retrait relativement généreux est également prévu par rapport aux deux limites mitoyennes ;

Considérant qu'une échelle à crinoline est prévue du côté de la limite mitoyenne de gauche, qu'un portillon est placé avant la zone de retrait afin d'y donner accès, que ce dispositif est bienvenu dès lors qu'il permet de s'assurer de limiter l'usage de l'échelle à la stricte évacuation en cas d'incendie ;

Considérant que la structure portante de la toiture ne doit pas être modifiée, que la zone de retrait est végétalisée, ce qui est bienvenu ;

Considérant qu'en situation légale, le dernier étage est voué à un étage technique, qu'au vu de sa transformation en bureaux il y a lieu de s'assurer que toutes les installations techniques soient maintenues dans le volume bâti et de ne pas les déplacer sur la toiture ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse permet à un plateau de bureaux de grande taille de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu, que sa profondeur limitée et son accès uniquement pendant les heures de bureau permettent d'en limiter la fréquentation et les potentielles nuisances sonores ;

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

- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait de la terrasse ;**
- **Maintenir les installations techniques du bâtiment à l'intérieur du volume bâti ;**

La dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-97** : modifier les menuiseries de la travée centrale donnant au rez-de-chaussée sur la place Louise et placer 2 enseignes parallèles à la façade / het wijzigen van het schrijnwerk van de middelste travee op het gelijkvloers aan het Louizaplein en het plaatsen van 2 uithangborden evenwijdig met de gevel
Avenue de la Toison d'Or 55

Demandeur / Aanvrager : ING BELGIQUE - S.A. (M. Stéphane Gosselin)
N° dossier : PU2025-97 / 13/XFD/1981398

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : sterk gemengd gebied
☑ 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
Terrasreglement Louizawijk
Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking in toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)

AFWIJKINGEN:

Gemeentelijk bouwreglement:
- art. 46A (Uithangborden en reclame)

Overwegende dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen 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 het gebied van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Terrasreglement Louizawijk»;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het schrijnwerk van de middelste travee op het gelijkvloers aan het Louizaplein en het plaatsen van 2 uithangborden evenwijdig met de gevel betreft:

Overwegende dat de aanvraag vrijgesteld is van het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp in toepassing van artikel 2, 5° e) van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18/10/2018;

Overwegende dat het verwijderen van de bankautomaten een gevolg is van het centraliseren van de cashtoestellen van 4 Belgische banken onder de naam Batopin;

Overwegende dat een nieuw geld-afhaalpunt al beschikbaar is onder het Louizaplein;

Overwegende dat het behouden van de nissen in de gevel tot overlast en vuiligheden zou kunnen leiden;

Overwegende dat het voorziene raampartij ter vervanging van de nissen hetzelfde uitzicht heeft dan de andere ramen;

Overwegende dat de nieuwe opake deur goed aansluit bij de rest van de gevel en dus aanvaardbaar is;

Gezien de ligging van het goed aan een rotonde en een belangrijk winkelcentrum, zou er door zichtbaar glas moeten worden gebruikt om de interactie met de straat te behouden;

Overwegende dat de twee uithangborden evenwijdig met de gevels afwijken van artikel 46A van het Gemeentelijke bouwreglement omdat ze op minder dan 3m hoogte boven het peil van het voetpad geplaatst zijn;

Overwegende echter dat ze de toegang tot of de weg langs het gebouw niet belemmeren, dat er geen gunstigere plaats is voor deze uithangborden;

Overwegende dat de uithangborden dus aanvaardbaar zijn;

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

- **doorzichtbaar beglazing voorzien voor de nieuwe vitrine**

De afwijking van artikel 46A van het Gemeentelijk Bouwreglement wordt toegestaan omwille van de bovenvermelde motieven.

Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-119** : modifier la façade / het wijzigen van de gevel
Chaussée de Charleroi 258

Demandeur / Aanvrager : CARREFOUR BELGIUM (IMMO) - S.A.
N° dossier : PU2024-119 / 13/AFD/1948108

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☑ en liseré de noyau commercial
~~☐ en point de variation de mixité~~
☑ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement communal sur les bâtisses :
Article 46 B (portes et fenêtres ouvrantes vers l'extérieur)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, commerce au rez-de-chaussée et à l'entresol et deux logements par étage du 1er au 3ème étage soit 6 logements et 1 commerce ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-114) portant sur la transformation du commerce du rez-de-chaussée d'établissement bancaire en commerce et la modification de façade avec placement d'enseignes et d'un accès pour PMR, que ce permis a été notifié en date du 23/08/2016 ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade et plus précisément :
- Régulariser le sens d'ouverture par l'extérieur de la porte d'entrée du commerce ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

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

Considérant que l'ouverture des portes vers l'extérieur fait saillie sur l'espace public lors de leur manœuvre et déroge de ce fait à l'article 46B du règlement communal sur les bâtisses, que cela n'est pas acceptable ;

Considérant que le demandeur indique que le sens d'ouverture des portes du commerce a été requis par le service d'incendie et d'aide médicale urgente ;

Considérant que la création d'un sas intérieur dont les portes s'ouvrent en coulissant ou vers l'extérieur permettrait de maintenir les portes de la façade avec leur ouverture vers l'intérieur et de répondre aux exigences du service d'incendie et d'aide médicale urgente ;

Considérant que bien que ne faisant pas partie de la demande, il apparait que les vitrines et la porte réalisées présentent une traverse horizontale moins épaisse que celle prévue dans le permis de 2016 et représentées dans la présente demande, en dérogation aux articles 15 et 20 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant également qu'il apparaît que des vérins de ferme-porte métalliques ont été placés en partie supérieure des portes d'entrée, que ceux-ci dérogent à l'article 35 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant enfin le placement sur le soubassement de pierre bleue de garde-corps métalliques en dérogation à l'article 25 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que les dérogations n'ont pas été sollicitées, qu'il y aurait lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme afin de mettre en conformité ces modifications ;

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

Point 17.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-100** : modifier la façade du rez-de-chaussée / het wijzigen van de gevel van de begane grond
Rue de Savoie 13

Demandeur / Aanvrager : MUNCH - S.R.L. (Mme. Ngan Hin-Tieu)
N° dossier : PU2025-100 / 13/AFD/1981357

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☐ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☐ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de ville » :
art. 15 (Généralités)
art. 16 (Portes)

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 : immeuble de trois logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade du rez-de-chaussée et plus précisément :
- Rétablir la porte d'entrée vers le commerce sur la façade d'angle ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

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

Considérant qu'à l'origine, une porte d'accès au commerce du rez-de-chaussée existait à l'angle de la bâtisse, que le permis d'urbanisme PU2009-89 a autorisé la création d'une allège pleine et d'une fenêtre en lieu et place de la porte ;

Considérant que le retour à une porte est bienvenu afin de rétablir un accès direct au commerce comme c'était le cas auparavant ;

Considérant que la nouvelle porte proposée déroge aux articles 15 et 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce que sa composition asymétrique, l'absence de parties pleines en bois mouluré et la proportion de son imposte ne s'inspirent pas des caractéristiques de la porte d'origine ;

Considérant que l'expression proposée est peu en harmonie avec le reste de la façade, qu'il s'agit d'une façade d'angle fortement visible ;

Considérant l'historique de l'instruction du dossier, que de nombreux accusés de réception de dossier incomplet ont été envoyés avec la demande de fournir plus de précisions quant aux caractéristiques de la porte d'accès proposée et que ces demandes se sont vues sans réponses ;

Considérant en effet l'absence de précisions sur les plans quant au matériau et à la teinte de la porte proposée ;

Considérant également que les plans ont été tracés à l'échelle 1/100e et qu'en application de l'arrêté de composition de dossier, ces derniers doivent respecter l'échelle 1/50e ;

Considérant accessoirement que les plans font figurer les menuiseries des autres façades du commerce au rez-de-chaussée, que bien que ces dernières ne fassent pas partie de la demande, les photographies fournies à l'appui de la demande laissent apparaître qu'elles ont été remplacées sans respecter les caractéristiques d'origine et qu'il y a lieu de les régulariser par ailleurs ;

Considérant que les plans fournis laissent apparaitre la présence d'enseignes pour le commerce, également hors demande, et que leur configuration induit des dérogations aux règlements en vigueur dans la zone ;

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

- **Prévoir une porte s'inspirant du modèle d'origine (menuiserie en bois, composition symétrique, imposte alignée à celle des vitrines, panneaux pleins en bois mouluré en partie inférieure) dans l'esprit du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;**
- **Fournir une légende complète pour la menuiserie projetée ;**
- **Fournir la situation projetée à l'échelle 1/50e ;**

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

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

Point 18.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-194** : modifier les châssis du 4e étage / het wijzigen van de ramen van de 4de verdieping
Avenue de la Porte de Hal 68

Demandeur / Aanvrager : Madame Jade Deltour
N° dossier : PU2025-194 / 13/AFD/1995956

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
☑ en liseré de noyau commercial
☐ en point de variation de mixité
☑ le long d'un espace structurant
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les bâtisses
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS : /

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier les châssis du 4e étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis de fenêtre de la façade avant au 4e étage par du PVC blanc en modifiant les divisions ;

Considérant en effet que dans la situation licite extraite du permis de 1955, les châssis présentaient des divisions plus nombreuses et étaient en aluminium de teinte vert foncé, que les menuiseries vertes d'origine apparaissaient encore sur la photo Google Street View de 2011 ;

Considérant cette modification est regrettable dès lors que les divisions des châssis d'origine suivaient la composition du calepinage du parement de la façade et qu'un rythme vertical prédominait ;

Considérant également que la modification crée une disparité avec les châssis de la travée de droite qui ne présentent plus la même largeur, que l'harmonie de la composition est rompue ;

Considérant de plus que les châssis ont été remplacés à tous les étages par des fournisseurs différents et que ceux-ci présentent des disparités au niveau de la composition des ouvrants et des épaisseurs des profilés, qu'il y aurait lieu de prévoir une proposition similaire pour l'ensemble des menuiseries ;

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

Point 19.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-142** : isoler la toiture du bâtiment arrière, modifier la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et régulariser le logement au rez-de-chaussée lié à l'équipement d'intérêt collectif (centre d'accueil de jour pour personnes sans domicile fixe) / het isoleren van het dak van het achtergebouw, het wijzigen van de voorgevel en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het regulariseren van de woning op de begane grond voor de voorziening van collectief belang (dagopvangcentrum voor daklozen)
Rue de l'Eglise Saint-Gilles 61

Demandeur / Aanvrager : Association des Œuvres Paroissiales Bruxelles Sud - A.S.B.L. (Monsieur Marc Attala)
N° dossier : PU2025-142 / 13/AFD/1988921

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : **7 lettres (dont 2 hors délais)**

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
☑ en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
~~☐ en liseré de noyau commercial~~
~~☐ en point de variation de mixité~~
~~☐ le long d'un espace structurant~~
PPAS : /
RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses
Zone de protection : le bien est situé dans la zone de protection des biens classés sis Eglise Saint-Gilles et ensemble d'immeubles dont la brasserie Verschueren

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 générale 0.12. du PRAS (suppression de logement)
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 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
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 - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II
art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que le périmètre de protection d'un bien et d'un ensemble classé (église Saint-Gilles et ensemble d'immeubles dont la brasserie Verschueren) ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :
- Rez-de-chaussée du n°59-61 : logement du concierge et accueil paroissial ;
- 1er et 2e étages du n°59 : équipement d'intérêt collectif psycho-médico-social (locaux pour besoin d'accueil et de réunion, bureaux, inspection médicale scolaire, O.N.E)
- 1er et 2e étages du n°61 : 2 logements

Considérant que la demande vise à isoler la toiture du bâtiment arrière, modifier la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et régulariser le logement au rez-de-chaussée lié à l'équipement d'intérêt collectif (centre d'accueil de jour pour personnes sans domicile fixe) et plus précisément :

- Isoler la toiture à versants du bâtiment arrière ;
- Modifier la répartition entre l'équipement d'intérêt collectif et le logement du concierge ;
- Modifier 2 baies sur la façade latérale gauche ;
- Régulariser le changement d'utilisation de l'équipement au rez-de-chaussée en centre d'accueil de jour pour personnes sans-abris ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, 7 réactions ont été introduites, dont 2 hors délais, portant sur :

- L'enlèvement de la couverture de toiture en amiante d'exécution et le souhait que le chantier soit suivi par Bruxelles Environnement afin que particules ne se répandent pas aux alentours ;
- Les nuisances dans la rue, de jour comme de nuit, de bruit, de bagarres et de détritus liées à l'accueil de jour pour personnes sans-abris présent au rez-de-chaussée ;
- La demande de fermer les grilles de l'accès du renfoncement du n°59 rue de l'Église qui sert de jour comme de nuit d'abri aux vendeurs de drogue ;
- La demande que les maisons voisines du n° 63 et 57 puissent également disposer de grilles pour ne pas que des pipes de crack et seringues puissent y être laissées la nuit ;
- Le fait que le logement du concierge est un studio dont la cave est transformée en studio de musique professionnel avec les problèmes sonores que cela génère ;
- La demande d'isolation acoustique pour les messes chantées bruyantes et qui réunissent de très grands groupes ;
- L'opposition à l'ouverture d'un deuxième centre d'accueil dans la rue de l'Église qui pourrait aggraver les problèmes existants et compromettre d'avantage la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Des questionnements quant aux superficies de bureaux en intérieur d'îlot et au taux d'emprise du bâtiment construit sur la parcelle, et le regret ;
- La rénovation bienvenue de la toiture, mais le regret que les auteurs de projets n'en profitent pas pour envisager une verdurisation de celle-ci ;
- Le fait que le programme et l'utilisation des surfaces existantes en intérieur d'ilot n'est pas claire et la demande de précision quant au programme et l'utilisation des lieux et la gestion de la mobilité des travailleurs ;
- La mauvaise gestion des centres d'accueil de la rue, et la demande d'une concertation avec les habitants du quartier afin de dégager, avec les centres de jour, une façon responsable, respectueuse et harmonieuse de cohabiter ensemble ;
- Le fait que l'intérieur de l'îlot est densément bâti, que le bâtiment du n°59 dispose de baies dans ses façades latérales qui ne posent pas de problèmes pour un équipement d'intérêt collectif fonctionnant en journée mais qu'il ne faudrait pas y aménager de logements ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12/09/2025 (favorable sous conditions) ;

Vu l'absence d'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites à ce jour ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble accueille un centre d'accueil de jour pour personnes sans-abris lié à l'Association des Œuvres Paroissiales, que la nature de l'équipement reste donc de l'équipement social ;

Considérant que l'utilisation des lieux en appelle une bonne gestion, qu'au vu des réactions émises lors de l'enquête publique il y aurait lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances liées à l'utilisation de l'équipement d'intérêt collectif (acoustique, gestion des entrées et sorties, bonne gestion des lieux,..) ;

Considérant la demande de placement d'une grille afin d'éviter les incivilités liées à l'utilisation des lieux formulée à plusieurs reprises dans le cadre de l'enquête publique est envisageable sur le principe moyennant une esthétique adaptée à l'architecture de la façade ;

Considérant que les demandeurs et ses architectes précisent en séance que leur souhait serait de déplacer la porte d'entrée existante au droit de la façade et de remplacer les vitrages, souvent vandalisés, par des parties pleines en bois, que cette intervention permettrait de supprimer le sas propice aux incivilités tout en préservant l'esthétique de la façade et serait acceptable ;

Considérant qu'aux étages, la note explicative fournie précise que l'équipement psycho-médico-social, à savoir l'office de la naissance et de l'enfance, l'inspection médicale scolaire et leurs bureaux, conforme à la situation de droit, a déménagé récemment ;

Considérant que l'Association des Œuvres Paroissiales, propriétaire du bâtiment, souhaite développer aux étages inoccupés un pôle avec des espaces à disposition de nouvelles ASBL et de prévoir également des locaux pour ses propres activités pastorales ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un centre d'accueil supplémentaire ne semble prévu dans la présente demande, que les étages resteraient à destination d'équipements d'intérêts collectifs mais que leur nature, leur fonctionnement l'aménagement et la destination des locaux doit toutefois être précisée afin de pouvoir statuer sur l'éventuel changement d'utilisation de l'équipement existant ;

Considérant qu'en situation de droit, un séjour pour le concierge existe directement à gauche de l'entrée du n°59 et que la chambre, la salle de bain et la cuisine du logement sont situées en partie droite, que cette configuration est peu heureuse étant donné les nombreuses allées et venues dans le hall d'entrée qui doit être traversé pour accéder entre la partie séjour et le reste des pièces ;

Considérant qu'étant donné l'activité d'accueil de personnes sans-abris au rez-de-chaussée, la pièce de séjour du logement du concierge n'est, dans les faits, plus utilisée comme tel et que le logement du concierge a donc été limité à la partie droite de l'entrée ;

Considérant que la suppression de cette partie du logement répond à la prescription 0.12 4° du PRAS qui l'autorise afin de permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que le séjour en partie gauche est, lui, devenu un espace d'accueil et de consigne plus approprié à l'utilisation des lieux ;

Considérant que la situation des étages notamment les logements est inchangée et non concernée par la présente demande ;

Considérant que le logement présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) pour la chambre et le séjour et à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre, que les dérogations sont importantes et nuisent à son habitabilité ;

Considérant que l'ouverture complète du mur vers la chambre permettrait de supprimer les dérogations à l'article 3 en créant un espace indifférencié de type studio, que la dérogation pour l'éclairement naturel s'en verrait atténuée ;

Considérant également qu'il y aura lieu de le maintenir comme logement pour le concierge et strictement lié à l'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que le bâtiment du n°59 est construit sur toute la profondeur de la parcelle, qu'il s'agit d'une situation légale acquise dès la construction du bâtiment ;

Considérant que l'objet principal de la demande consiste à l'isolation de la toiture principale par l'extérieur et au remplacement de la couverture de la toiture, que cette intervention est justifiée essentiellement par le fait que la toiture actuelle contient des matériaux amiantés et par la nécessité d'améliorer le confort thermique du bâtiment ;

Considérant en effet qu'un inventaire amiante en vu d'une transformation a été réalisé et transmis à l'appui de la demande, que ce dernier atteste bien de la présence d'amiante dans le revêtement de la toiture ;

Considérant que le projet est à l'air libre et concerne le démontage de matériaux non-friables de 120m² ou plus (superficie inférieure à 500m²), que celui-ci nécessite une déclaration préalable de classe 1C ou un permis d'environnement de classe 1B auprès de Bruxelles, qu'il y a lieu de respecter ces impositions ;

Considérant que la rehausse de la toiture et des corniches pour l'isoler occasionne des dérogations aux articles 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette intervention est toutefois bienvenue au vu de l'amélioration énergétique nécessaire du bien et que son impact sur les propriétés voisines est très limité (niveau de faîte inchangé, rehausse de la corniche limitée au strict minimum) ;

Considérant que le renouvellement de la couverture actuellement en tôles de ciment est prévu en acier et en tôle ondulée, que la teinte n'est pas précisée, qu'il y a lieu de prévoir un revêtement non réfléchissant afin de limiter l'impact sur les constructions voisines ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de profiter de la remise à neuf des toitures pour proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales et des qualités végétales et esthétiques de l'intérieur de l'îlot, que la prévision d'une végétalisation extensive sur les deux toitures plates latérales serait opportune ;

Considérant que les autres modifications structurelles sont limitées à la modification de 2 baies sur la façade latérale gauche de l'immeuble, que celles-ci sont en effet plus petites que les autres et que leurs dimensions sont revues afin de s'y conformer, que la cohérence de l'ensemble s'en voit améliorée ;

Considérant que la note explicative précise que les seules interventions sur les cloisonnements intérieurs du bâtiment avant sont des adaptations afin de se conformer aux exigences du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente et que la façade avant n'est donc pas concernée par la présente demande ;

Considérant toutefois que la façade avant a subi plusieurs modifications, que toutes les menuiseries du rez-de-chaussée et des étages du bien n°59 ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable et sans respect des caractéristiques d'origine, que les soupiraux ont été obturés ;

Considérant par ailleurs que l'immeuble se situe dans les perspectives de plusieurs bâtiments classés situés sur le parvis Saint-Gilles et qu'il y a lieu de régulariser ces modifications par ailleurs ;

Considérant enfin que le cadre VII de l'annexe I est erroné au niveau des superficies, qu'aucune augmentation n'est prévue et qu'il y a lieu de le corriger en conséquence ;

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

- **Introduire déclaration de classe 1C ou un permis d'environnement de classe 1B suivant les recommandations de Bruxelles Environnement pour la modification du revêtement de toiture amianté et obtenir l'autorisation avant le début du chantier ;**
- **Prévoir une végétalisation extensive des deux toitures plates latérales ;**
- **Ouvrir la baie entre la chambre et le séjour au maximum afin d'aménager un logement indifférencié au rez-de-chaussée et maintenir le logement comme logement du concierge strictement lié à l'équipement d'intérêt collectif ;**
- **Prévoir un revêtement non réfléchissant pour la nouvelle couverture de toiture ;**
- **Préciser les équipements d'intérêt collectif qui occuperont les étages (nature, fonctionnement, destination des locaux,…) ou y maintenir la situation de droit (ONE, accueil médical scolaire) ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances liées à l'utilisation de l'équipement d'intérêt collectif du rez-de-chaussée (acoustique, gestion des entrées et sorties, bonne gestion des lieux,..) ;**
- **Modifier les documents graphiques en y représentant la porte d'entrée déplacée et modifiée ;**
- **Corriger le cadre VII de l'annexe I pour les superficies totales ;**

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).

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.