



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 04 novembre 2025 PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 04 november 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 Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : /

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. 09:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-11 : modifier la destination d'une partie du sous-sol et de l'entièreté du rez-de-chaussée de logement à hébergement touristique, la destination de l'arrière-bâtiment vers du bureau, 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 de bestemming van een deel van de kelder en van de gelijkvloer van woning naar toeristisch woning, van de bestemming van het achtergebouw naar kantoor, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel en het aanlagen van een terras : Rue de Belgrade 128 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : BNB HOSTER - S.R.L. (M. Laurent)
Point 2. 09:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-152 : modifier la destination en partie de garage en entrepôt au rez-de-chaussée et de l'activité productive vers de l'activité artisanale (atelier et galerie d'art) aux étages, le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse (régularisation) / het wijzigen van de bestemming naar deel van de productieactiviteit (garage) als magazijn op de begane grond en van productieve activiteit naar ambachtelijke activiteit (werkplaats en kunstgalerie) op de bovenste verdiepingen, van het volume, van de gevel en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van een terras (régularisatie) : Rue Maurice Wilmotte 4 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Sabine Blanc
Point 3. 10:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-172 : modifier le volume / het wijzigen van het volume : Avenue du Mont Kemmel 29 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMO JHL - S.N.C. (M. Jacques H.L.)
Point 4. 11:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-158 : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de inrichting van een terras : Rue Africaine 8 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Romane Verleyen
Point 5. 11:30	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-162 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van terrassen : Rue de Hollande 59 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Didier Legrand 13/05/2025
Point 6. 12:00	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-10 : modifier les façades et isoler les façades avant et arrière et les pignons et placer un escalier de secours en façade arrière / het wijzigen van gevels en isoleren van de voor en achtergevels en zijgevels en het plaatsen van een brandtrap op de achtergevel : Chaussée de Waterloo 255 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Immobiliere Greenwich - S.P.R.L. (M. KERVYN) 08/04/2025
Point 7. 12:25	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-188 : modifier les châssis de la façade avant (permis modificatif du PU2024-41) / het wijzigen van de ramen van de voorgevel (wijzigende vergunning van de SV2024-41) : Rue Garibaldi 35 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Fabienne Dewit



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 **PU2025-11** : modifier la destination d'une partie du sous-sol et de l'entièreté du rez-de-chaussée de logement à hébergement touristique, la destination de l'arrière-bâtiment vers du bureau, 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 de bestemming van een deel van de kelder en van de gelijkvloer van woning naar toeristisch woning, van de bestemming van het achtergebouw naar kantoor, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de gevel en het aanlagen van een terras

Rue de Belgrade 128

Demandeur / Aanvrager : BNB HOSTER - S.R.L. (M. Laurent)

N° dossier : PU2025-11 / 13/AFD/1969886

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025, 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 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur de la construction)

Article 6 (hauteur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 4 (hauteur sous plafond)

Article 10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses :

Article 62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 22/01/2025 pour le non-respect des prescriptions du plan régional d'affectation du sol, le maintien, en connaissance de cause de la modification du nombre et de la répartition des logements, le non-respect des règlements d'urbanisme en vigueur relativement aux normes d'habitabilité des logements, le changement de destination des 2^{ème} et 3^{ème} étages en hébergement touristique, le maintien du changement d'utilisation des caves en locaux habitables entraînant des dérogations aux normes d'habitabilité des logements et l'aménagement d'une terrasse en toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'une partie du sous-sol et de l'entièreté du rez-de-chaussée de logement à hébergement touristique, la destination de l'arrière-bâtiment vers du bureau, 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 :

- Aménager un appart-hôtel au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
- Aménager un logement de 1 chambre au 1^{er} étage ;
- Aménager un logement de 2 chambres aux 2^{ème} étage et combles ;
- Démolir toutes les cheminées ;
- Ouvrir une trémie dans le plancher du grenier pour créer une mezzanine et aménager un escalier ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Aménager un escalier entre la chambre du 1^{er} étage et l'annexe ;
- Fermer le passage couvert de l'annexe de droite au sous-sol (régularisation) ;
- Rehausser l'annexe de droite au niveau du rez-de-chaussée (régularisation) ;
- Rehausser l'annexe de gauche au 1^{er} étage (régularisation) ;
- Construire un bâtiment arrière (régularisation) ;
- Construire un passage couvert entre les bâtiments avant et arrière ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Aménager une terrasse au 2^{ème} étage côté cour ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en 3 unités, dont 1 hébergement touristique de 2 chambres au rez-de-chaussée et sous-sol, 1 appartement de 1 chambre au 1^{er} étage et 1 triplex de 2 chambres au 2^{ème} étage et dans les combles ;

Considérant que le changement de destination du sous-sol arrière et du rez-de-chaussée en unité d'établissement hôtelier supprime des superficies dédiées au logement et contrevient à la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de dédier ces superficies à un logement ;

Considérant que cette unité dispose d'un séjour en partie avant et d'une chambre en partie arrière au rez-de-chaussée, que l'escalier principal est privatisé afin de donner accès à une 2^e chambre au sous-sol arrière ;

Considérant que la 2^e chambre est en insuffisance de lumière naturelle et déroge de ce fait à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la suppression des parties pleines des allèges permettrait de s'y conformer ;

Considérant qu'au vu de la situation du bien en zone d'aléa inondation faible à moyen et que la nappe phréatique y est reprise à une profondeur de 4 mètres sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement, l'aménagement d'une chambre en demi-sous-sol devrait s'accompagner de dispositifs permettant de limiter les risques en cas de fortes pluies (citerne de récupération des eaux pluviales, caniveaux...), que rien n'est prévu à cet effet et qu'une citerne figurait sur les plans d'origine, qu'il y a lieu de la réhabiliter ou d'en prévoir une nouvelle ;

Considérant que la pièce de séjour est également en déficience d'éclairage naturel, que cela est en partie dû à la perte de l'enfilade des pièces d'origine ;

Considérant que le rétablissement de la baie d'origine entre la pièce centrale et arrière et le placement d'une double-porte vitrée permettrait de retrouver la configuration des pièces d'origine et d'atténuer la dérogation ;

Considérant également qu'il y aurait lieu en ce sens de supprimer tous les cloisonnements de la pièce centrale (WC, cuisine) ;

Considérant que les 2 logements des étages supérieurs sont globalement conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la pièce à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage est une toilette qui semble destinée à l'appartement du 1^{er} étage, que son accès nécessite de passer par la cage d'escalier commune ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que cette dernière déroge à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle ne dispose que de 2,15m sous plafond mais que la dérogation est relativement faible et acceptable pour un local accessoire, que l'aménagement d'un local de rangement serait plus adapté ;

Considérant que le séjour du logement supérieur se développe sur 2 niveaux avec une partie salon et salle-à-manger au 2^e étage et une partie cuisine au 3^e étage, que ce fonctionnement est peu rationnel et nécessite de dédoubler les salles de bain avec les cloisonnements que cela implique au 2^e étage, que le positionnement des chambres au même étage serait plus opportun et permettrait également d'accéder à la terrasse depuis le séjour ;



Considérant que le logement bénéficie en effet d'une terrasse attenante au séjour sur la toiture de l'annexe de gauche rehaussée, que cet aménagement est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et présente une configuration entre des murs de plus grande hauteur permettant de limiter son impact ;

Considérant que toutes les cheminées sont déjà démolies, comme visible sur le reportage photographique, et que la maison ne présente plus aucun décor intérieur excepté dans le hall d'entrée (parquets recouverts, moulures supprimées) ;

Considérant que les modifications structurelles restent parcimonieuses et ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que l'inclusion du passage couvert attendant au WC du sous-sol dans le volume bâti ne modifie pas ce dernier et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la rehausse dudit volume au niveau du rez-de-chaussée permet d'y aménager une salle de douche pour la chambre attenante, que le volume est de taille restreinte et est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme mais semble toutefois avoir été réalisé dans des matériaux très peu qualitatifs et qu'il y a lieu de se conformer aux normes PEB en vigueur ;

Considérant que l'annexe de gauche a été surélevée d'un étage au niveau du 1^{er} étage, que cette modification semble toutefois très ancienne dès lors qu'elle apparaît déjà sur les vues aériennes de 1977 et que la volumétrie n'a pas induit de dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que ces augmentations volumétriques et la densification de la parcelle par la division de la maison en 3 unités devrait s'accompagner d'une amélioration de la gestion des eaux pluviales et des qualités végétales et esthétiques de la parcelle, que rien n'est proposé en ce sens et qu'au contraire, le jardin a été entièrement rendu imperméable ;

Considérant que la demande vise aussi à régulariser le bâtiment en fond de parcelle, que celui-ci est visible sur les images d'archives depuis au moins 1953, mais que son implantation et son gabarit sont dérogoires aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le passage couvert créé en partie droite afin d'y accéder induit les mêmes dérogations ;

Considérant la présence dans le dossier d'archives de la bâtisse la présence d'un échange de lettres entre l'administration communale et le propriétaire du terrain visant à démolir une construction illégale en fond de parcelle, que le pavillon mentionné semble correspondre au bâtiment à régulariser au vu des dimensions et de la distance avec la façade postérieure des annexes de la bâtisse ;

Considérant que ce bâtiment ne présente aucun intérêt patrimonial, que sa démolition conformément à ce qui avait été décidé en 1910 permettrait de retrouver une surface de jardin très qualitative et de compenser la densification de la parcelle ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont actuellement été remplacés par des menuiseries en aluminium sans respect des caractéristiques d'origine, que la demande prévoit de les remplacer en s'en rapprochant, ce qui est bienvenu ;

Considérant qu'il est prévu de retrouver l'oriel en bois mouluré de la dernière situation légale, qu'il s'agit d'une réelle valorisation de la façade ;

Considérant cependant qu'hormis ceux de l'oriel les autres châssis proposés ne présentent pas de doubles-cadres en parties fixes, que la porte-fenêtre du 2^{ème} étage ne présente pas d'allège pleine en bois mouluré et que les divisions du châssis du rez-de-chaussée et du sous-sol sont modifiées, qu'il y aurait lieu de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine ;

Considérant que les évacuations des chaudières de 2 des 3 logements n'ont pas été représentées et que celle du logement du 1^{er} étage déroge à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y a lieu de s'y conformer pour les 3 chaudières ;



AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, sous réserve de l'avis du Siamu, à condition de :

- Ne pas dédier l'unité inférieure à une unité d'hébergement touristique et y retrouver du logement au sens classique ;
- Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre du sous-sol arrière ;
- Revoir les aménagements du rez-de-chaussée en retrouvant l'ouverture d'origine entre la pièce centrale et arrière et en y plaçant une double-porte vitrée et en supprimant les cloisonnements de la pièce centrale (cuisine et WC);
- Retravailler le volume annexe du rez-de-chaussée en se conformant aux normes PEB en vigueur ;
- Supprimer les cloisonnements du 2^e étage et déplacer la chambre en lieu et place de la cuisine au 3^e étage ;
- Reproduire fidèlement les caractéristiques des menuiseries de la façade avant (doubles-cadres des parties fixes, allège pleine en bois mouluré pour la porte-fenêtre, divisions du châssis du rez-de-chaussée et du soupirail) ;
- Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins ;
- Rétablir une citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires et prévoir des dispositifs permettant de limiter les risques en cas d'inondation ;
- Démolir le bâtiment arrière et le passage couvert ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les 3 chaudières ;
- Prévoir un local de rangement en lieu et place du wc de l'entresol ;

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

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



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-152** : modifier la destination en partie de garage en entrepôt au rez-de-chaussée et de l'activité productive vers de l'activité artisanale (atelier et galerie d'art) aux étages, le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse (régularisation) / het wijzigen van de bestemming naar deel van de productieactiviteit (garage) als magazijn op de begane grond en van productieve activiteit naar ambachtelijke activiteit (werkplaats en kunstgalerie) op de bovenste verdiepingen, van het volume, van de gevel en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanleggen van een terras (régularisatie)

Rue Maurice Wilmotte 4

Demandeur / Aanvrager : Madame Sabine Blanc

N° dossier : PU2025-152 / 13/AFD/1990004

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025, 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 : /

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

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

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

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

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

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

dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

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

art.15 (généralités)

art.19 (fenêtres et portes fenêtres)

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 :

- Ateliers d'artistes, 2 garages et 1 bureau au rez-de-chaussée ;
- Ateliers de mécanique (activité productive) aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination en partie de garage en entrepôt au rez-de-chaussée et de l'activité productive vers de l'activité artisanale (atelier et galerie d'art) aux étages, le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager une terrasse (régularisation) et plus précisément :

- Modifier la destination de garage à entrepôt au rez-de-chaussée (régularisation) ;
- Aménager des ateliers d'artistes en lieu et place des ateliers de mécanique aux étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Construire un escalier du 1^{er} vers le 2^{ème} étage ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe arrière au 1^{er} étage ;



- Modifier la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025, 2 réactions ont été introduites portant sur l'accessibilité de la terrasse au public, les vues générées vers les propriétés mitoyennes, le mauvais état de la façade avant ainsi que la privatisation de la voirie due aux portes de garage ;

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2004-141) portant sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée, de garage en atelier et des étages, de magasin en 1 logement en duplex - modification de la couverture de la cour - transformations des façades avant et arrière, que ce permis a été délivré en date du 11-05-2005 ;

Considérant que ce permis visait plus précisément à :

- Aménager un logement en duplex aux étages ;
- Changer la destination du rez-de-chaussée en ateliers d'artistes ;
- Reconstruire la couverture de la cour ;
- Modifier la façade avant

Considérant que le changement de destination des étages en logement n'a toutefois pas été réalisé, qu'il en découle dès lors que la situation de droit pour les étages est celle d'ateliers de mécanique ;

Considérant que le projet propose de régulariser le changement de destination des étages d'ateliers de mécanique vers des ateliers d'artistes, que conformément à l'arrêté du 16 mai 2024 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, ce changement d'utilisation n'est pas soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit également de régulariser l'entrepôt aménagé dans les pièces arrière du rez-de-chaussée, qu'en situation de droit, il s'agit d'ateliers d'artistes ;

Considérant que le changement de destination des ateliers d'artistes au rez-de-chaussée en locaux d'entreposage est contraire à la prescription particulière B.2.5 du PRAS applicable à cette zone qui stipule que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots, qu'il y a dès lors lieu de maintenir la dernière situation légale (PU2004-141) pour le rez-de-chaussée, soit un atelier d'artistes ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur l'annexe arrière induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur du terrain mesurée au centre de la parcelle, que toutefois son emplacement contre un mur mitoyen de grande hauteur et son recul important depuis la propriété mitoyenne de gauche permet de limiter les vues problématiques vers les propriétés voisines ;

Considérant également qu'il ne s'agit pas de galeries d'art, que le demandeur précise en séance qu'aucun accueil du public n'est prévu, que l'utilisation de la terrasse est à vocation des artistes travaillant dans les lieux ;

Considérant que des zones de plantation inaccessibles sont prévues le long du mur mitoyen de gauche et sur la zone de retrait, que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble des zones de retrait permettrait d'améliorer de manière plus significative la gestion des eaux pluviales de la parcelle, qu'au vu du fait que la toiture est en béton armé, elle pourrait supporter une végétalisation semi-intensive, ce qui serait bienvenu ;

Considérant qu'il y a lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse et de sa passerelle d'accès par la pose d'un garde-corps ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés sans respect des caractéristiques d'origine et sans demande de permis d'urbanisme préalable en dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que si la suppression des croisillons des châssis du 2^e étage est acceptable, il serait bienvenu de retrouver les petits bois des châssis du 1^{er} étage ;

Considérant que la composition proposée pour les garde-corps est peu respectueuse des caractéristiques d'origine comme en atteste la dérogation à l'article 25 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné et dénature l'expression de la façade et dénature l'expression de la façade ;

Considérant que le placement d'une lisse horizontale serait acceptable, qu'il y aurait lieu de retrouver les allèges pleines moulurées pour les châssis du 1^{er} étage et que le placement d'un petit bois à la hauteur de l'allège d'origine au 2^e étage permettrait de retrouver le rythme de la façade d'origine ;

Considérant que les 2 portes de garage et l'accès à des véhicules motorisés au sein de l'immeuble constitue une situation de droit ;



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

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

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

- **Maintenir un atelier d'artistes dans les pièces arrière au rez-de-chaussée ;**
- **Retrouver les petits bois et les allèges pleines en bois des châssis du 1^{er} étage ;**
- **Prévoir un petit bois à la hauteur des allèges d'origine pour les châssis du 2^e étage ;**
- **Supprimer les garde-corps aux 1^{er} et 2^e étages, et prévoir une simple lisse métallique ;**
- **Prévoir une végétalisation extensive des zones de retrait de la terrasse sur la toiture de l'annexe arrière ;**
- **Matérialiser la terrasse et la passerelle d'accès par la pose d'un garde-corps ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **Réaliser les travaux structurels dans les plus brefs délais ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 15, 19 et 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-172** : modifier le volume / het wijzigen van het volume
Avenue du Mont Kemmel 29

Demandeur / Aanvrager : IMMO JHL - S.N.C. (M. Jacque H.L.)
N° dossier : PU2025-172 / 13/AFD/1993413

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025, 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 "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : Le bien est situé à moins de 20 mètres du site classé du **Parc de Forest**.

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

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

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

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

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

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

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 22 (fenêtres de toiture)

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 qu'à moins de 20 mètres du site classé du Parc de Forest et 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 : 1 appartement par étage du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage et 1 appartement dans les combles soit un immeuble de 4 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume et plus précisément :

- Isoler la toiture et la façade postérieure du bâtiment principal par l'extérieur ;
- Isoler les façades et la toiture plate de l'annexe par l'extérieur

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



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025, 1 réaction a été introduite portant sur :

- La rénovation et l'isolation bienvenue des toitures ;
- Le fait que la représentation du versant de toiture avant dans le cadre de la demande ne correspond pas à la réalité en ce qui concerne la position des fenêtres de toiture et que la propriétaire de l'étage concerné par ces fenêtres avait fait la demande à l'architecte et aux copropriétaires d'intégrer la régularisation de l'emplacement des fenêtres de toiture dans le présent permis ;
- Le fait qu'une des copropriétaires de l'immeuble n'a pas été avertie par le syndic de l'introduction de la demande ;

Vu l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 17/10/2025 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2009-225) visant à transformer les ombles avec modification de destination et modification de la façade avant, que ce permis a été délivré en date du 19/07/2010 ;

Considérant que ce permis a été octroyé notamment à condition d'aligner les fenêtres de toit côté rue sur les baies des étages inférieurs ;

Considérant que, les travaux autorisés par le permis d'urbanisme PU2009-225 ayant été interrompus pendant plus d'une année civile, le permis en question a été frappé de péremption ;

Considérant que les impositions et conditions du permis n'étant pas entièrement respectées à ce jour, il en résulte une situation de nature irrégulière, par conséquent susceptible de faire l'objet d'un procès-verbal et de poursuites ;

Considérant qu'il y a notamment lieu de placer les fenêtres de toit en versant avant de la toiture, de manière à ce qu'elles soient axées sur les baies de la façade avant ;

Considérant que la présente demande représente les fenêtres de toitures telles qu'accordées par le PU2009-25 mais en supprimant une des 3 fenêtres au-dessus de la lucarne de droite (celle du milieu), que cette modification entraîne une dérogation à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la suppression d'une des fenêtres de toiture ne soulève toutefois pas d'objection, les 2 autres fenêtres étant positionnées de manière symétrique par rapport aux baies inférieures ;

Considérant cependant que la propriétaire de l'étage supérieur présente en séance précise que cette configuration ne correspond pas à la réalité et que c'est la fenêtre de gauche qui sera supprimée et non la fenêtre centrale ;

Considérant qu'il apparaît sur les vues aériennes que les fenêtres de toiture sont en effet positionnées différemment, que la suppression de la fenêtre de gauche permettrait de retrouver des fenêtres positionnées de manière axée par rapport aux baies des étages inférieurs, ce qui ne soulèverait pas non plus d'objection ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter la représentation du versant avant de la toiture en ce sens ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la toiture et de la façade postérieure du bâtiment principal est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'isolation des façades et de la toiture de l'annexe par l'extérieur déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, mais qu'au vu de la faible épaisseur de l'isolation, l'impact de cette intervention est minime et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été introduite par le syndic de l'immeuble représentant les copropriétaires, qu'il semblerait que les règles de copropriété n'aient pas été respectées dès lors qu'une des copropriétaires n'a pas été informée du dépôt du permis d'urbanisme, que les permis d'urbanisme sont toujours délivrés sous réserve du droit des tiers ;

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

Considérant qu'il serait bienvenu de soit prévoir un revêtement de teinte claire pour la toiture plate de l'annexe, soit y prévoir une végétalisation extensive afin de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur et/ou de ralentir l'arrivée des eaux dans l'égout ;

Considérant également que la rénovation des toitures serait l'occasion de penser la gestion des eaux de la parcelle et leur réutilisation à des fins sanitaires ;



- AVIS FAVORABLE** à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :
- Soit prévoir un revêtement de teinte claire pour la toiture plate de l'annexe, soit y prévoir une végétalisation extensive ;
 - Adapter l'élévation avant suivant la position réelle des fenêtres de toiture ;

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 à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-158** : diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse / het verdelen van een eengezinswoning in 2 woningen, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de inrichting van een terras

Rue Africaine 8

Demandeur / Aanvrager : Madame Romane Verleyen

N° dossier : PU2025-158 / 13/AFD/1991339

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025, 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.8 (WC)

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

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

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- Diviser le logement unifamilial en 2 logements :
 - o Aménager un logement aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
 - o Aménager un logement aux 2^{ème}, 3^{ème} étages et combles ;
- Aménager un escalier du rez-de-chaussée vers le 1^{er} étage ;
- Aménager un escalier du 3^{ème} étage vers les combles ;
- Construire une annexe arrière à droite au 1^{er} étage ;
- Modifier l'annexe arrière au rez-de-chaussée ;
- Isoler la façade arrière ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse au 2^{ème} étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/10/2025 (favorable sous conditions) ;



Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 17/10/2025 (sans objection majeure) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 4 logements (1 studio et 3 logements 1 chambre) ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable ;

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

Considérant qu'une véranda existe en situation de fait au rez-de-chaussée, que bien qu'elle semble ancienne, celle-ci n'apparaît pas dans les plans de la situation de droit ;

Considérant que la demande prévoit de démolir la véranda et de construire une nouvelle annexe permettant au logement de bénéficier d'un vaste espace de séjour tourné vers le jardin, que celle-ci n'induit pas de modifications des murs mitoyens et est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le profil mitoyen de droite présente une hauteur et une profondeur très importantes, que le projet prévoit la construction d'une annexe au 1^{er} étage s'adossant à ce profil, que son retrait de plus de 3m par rapport au profil mitoyen de gauche permet de la rendre conforme aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et de limiter son impact sur les deux propriétés mitoyennes ;

Considérant que la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée est prévue végétalisée, qu'une végétalisation présentant un substrat de minimum 15cm permettrait d'améliorer sensiblement la gestion des eaux pluviales et les qualités esthétiques et végétales de la parcelle ;

Considérant que les logements disposent d'un local commun de plain-pied avec la rue prévu en façade avant au rez-de-chaussée pour entreposer les vélos et poussettes, que cet aménagement est bienvenu, qu'il y aura lieu de s'assurer de ne pas y stationner de véhicules motorisés ;

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

Considérant que le projet prévoit de privatiser entièrement le sous-sol pour les caves et la buanderie du logement inférieur, que le logement supérieur dispose toutefois de l'accès au local vélos depuis la rue et d'un espace de grenier ;

Considérant également que la privatisation de l'accès au sous-sol permet d'agrandir la pièce centrale de séjour du rez-de-chaussée et d'y placer l'escalier menant au 1^{er} étage sans la rendre trop étroite ;

Considérant cependant que la privatisation totale du sous-sol devrait être compensée par un local commun plus généreux, d'autant plus que l'ensemble des compteurs y est prévu, que l'élargissement du local vélo vers la gauche jusqu'à la cloison de la cage d'escalier permettrait de lui offrir plus d'ampleur et d'en faciliter l'usage ;

Considérant qu'un escalier droit est placé dans la pièce centrale pour distribuer les chambres au 1^{er} étage, que sa position contre le mitoyen de droite permet de ne pas obturer l'espace traversant ;

Considérant que le logement inférieur tend à se rapprocher des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme à l'exception du local WC au rez-de-chaussée ;

Considérant en effet que la largeur du local est inférieure à 80cm sur partie de sa profondeur et occasionne de la sorte une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'il s'agit toutefois d'un local WC supplémentaire pour les invités, qu'un local WC conforme se situe à l'étage supérieur, que la dérogation est également compensée par une profondeur plus importante que les 1,20m requis ;

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

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

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur bienvenu, que la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe arrière droite est conforme à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et est positionnée contre un mur mitoyen de grande hauteur et à grande distance de l'autre limite mitoyenne, ce qui permet de limiter les vues problématiques vers les propriétés voisines et l'impact de la terrasse sur l'intérieur de l'îlot ;



Considérant que cet aménagement permet à un logement de deux chambres de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu, que son accès se fait également uniquement depuis la chambre permettant de limiter sa fréquentation et ses potentielles nuisances sonores ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière du bâtiment principal, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sur une petite partie, permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître que des plafonds moulurés à haute valeur patrimoniale sont présents dans les pièces du 1^{er} étage, qu'il y aurait lieu de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que l'isolation de la façade avant est réalisée par l'intérieur, qu'il y aura lieu de s'assurer de la préservation du plafond mouluré et de penser les raccords entre la façade et le plafond en ce sens ;

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 de 10.000 litres et son utilisation pour les sanitaires de l'immeuble sont bienvenus ;

Considérant que la façade avant a subi une série de modifications qui dénaturent son expression architecturale (corniche emballée dans un caisson, remplacement des menuiseries sans respect des caractéristiques d'origine) ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les menuiseries par des menuiseries en bois de teinte naturelle conformes aux caractéristiques d'origine, que cette intervention est bienvenue ;

Considérant toutefois l'erreur de représentation de la façade au niveau de la largeur des baies de la travée de droite, qu'il y a lieu de rectifier le dessin afin de se conformer à la réalité ;

Considérant que les ferronneries du balcon sont conservées de même que les éléments en pierre bleue et les différents éléments composant la modénature (moulures d'encadrements, trous de boulin, bandeaux, etc.) ;

Considérant qu'il est également prévu de revenir aux caractéristiques d'origine pour la corniche (aspect mouluré, ...) ;

Considérant que deux arbres sont renseignés dans la zone de cours et jardins en plan, qu'il y aurait lieu de s'assurer de leur bon entretien ;

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 :

- Corriger la largeur des baies de la travée de droite de la façade avant et respecter strictement les caractéristiques des menuiseries d'origine (double cadre des impostes supérieures, épaisseur des profilés, teinte et matériaux, aspect mouluré, utilisation de verre claire, corniche, ...) ;
- Prévoir un substrat de minimum 15cm pour la toiture végétalisée de la nouvelle annexe ;
- Maintenir et conserver apparents les plafonds moulurés des pièces du 1^{er} étage et revoir les cloisonnements des pièces d'eau sous la forme d'une boîte dont les parois ne vont pas jusqu'au plafond ;
- Aggrandir le local vélo en largeur jusqu'à la cloison de la cage d'escalier ;
- Ne pas stationner de véhicules motorisés dans le garage ;
- 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 – 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 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

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

Rue de Hollande 59

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Didier Legrand
 N° dossier : PU2024-162 / 13/AFD/1954103

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025, 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 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 4 (profondeur de la construction)

Article 6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 03/12/2024 libellé comme suit :

(...)

*Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 ;
 Considérant que la parcelle sur laquelle s'implante le projet est très complexe, en ce qu'elle est située à proximité d'un angle d'îlot, que la largeur de façade à rue n'est que de 2.95m et que la parcelle s'élargit ensuite en intérieur d'îlot, créant une situation d'enclavement particulièrement importante ;
 Considérant que la bâtisse existante s'implante entre des profils mitoyens de très grande hauteur rendant sa rehausse envisageable, que la rehausse permet également la création de pièces de vie disposant d'un éclairage naturel plus généreux ;*

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Supprimer la terrasse du dernier étage et l'édicule y donnant accès ;
- Réduire en profondeur le volume du 3^{ème} étage en se conformant à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;
- Fournir un projet d'acte notarié pour la baie réalisée en façade arrière au 2^{ème} étage ;
- Se conformer à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les W.-C. ;
- Prendre toutes les mesures pour l'isolation acoustique et les vibrations de l'ascenseur ;
- Prévoir les nouvelles baies créées en façade latérale à une distance de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 18/03/2025, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que cette seconde version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 13/05/2025 libellé comme suit :



(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2025 au 28/04/2025 ;

Considérant que la profondeur du 3^e étage a été réduite sur une grande partie de sa superficie mais que le projet modifié maintient toutefois un volume à droite contenant les sanitaires et l'ascenseur de la maison en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le volume maintenu est restreint, que l'étude d'ensoleillement fournie démontre que le maintien dudit volume n'induit pas de perte d'ensoleillement sur les propriétés voisines, que la construction s'implante contre un mur mitoyen de très grande hauteur et n'en nécessite pas de modification ;

Considérant également que le placement d'un ascenseur pour une maison comportant 4 étages est justifié pour une famille, qu'au vu des arguments précités les dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'afin de pallier la perte de superficie au 3^e étage, le projet modifié prévoit d'étendre la volumétrie reconstruite vers la façade avant en la rehaussant de 2 étages ;

Considérant que la façade d'origine du 1^{er} étage est également démolie et qu'une nouvelle façade est entièrement reconstruite sur 3 étages ;

Considérant que la démolition dudit étage est regrettable, que la façade projetée tranche démesurément avec la façade d'origine et propose une composition des baies peu cohérente et en discordance avec l'expression verticale des baies des immeubles de la rue ;

Considérant que la version précédente prévoyait le maintien du 1^{er} étage et la prévision d'un recul important par rapport à la façade d'origine pour les 2 étages rehaussés, que cette expression était plus respectueuse de l'architecture de la façade et permettait une rehausse contemporaine vitrée moins massive et prégnante ;

Considérant qu'un recul serait préférable, qu'afin de ne pas réduire démesurément la superficie de la cuisine et de l'espace bureau, un recul de 1m serait suffisant pour distinguer l'expression d'origine de la façade de la rehausse ;

Considérant que le volume d'accès au 4^e étage a été revu en limitant son importance, qu'une terrasse est maintenue sur la toiture des volumes construits ;

Considérant que suite à la suppression de la terrasse côté rue, le maintien d'un espace extérieur pour le logement est envisageable, que l'emprise de la terrasse a été légèrement réduite ;

Considérant toutefois la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'elle induit, que sa réduction à 2,50m en largeur et 2m en profondeur permettrait de maintenir un espace extérieur confortable tout en limitant la dérogation et les vues préjudiciables ;

Considérant qu'aucune mesure particulière supplémentaire n'a été prévue pour éviter les potentielles nuisances liées au placement d'un ascenseur contre le mur mitoyen, qu'il y a lieu de s'en assurer et de le désolidariser de ce dernier ;

Considérant que des toitures végétalisées sont prévues pour les toitures plates du projet, que leur nature n'est toutefois pas précisée et qu'au vu du fait qu'il s'agit de nouvelles constructions, il y aurait lieu de les prévoir semi-intensives afin de pallier la densification de la parcelle par une amélioration de la gestion de ses eaux pluviales ;

Considérant enfin qu'il y aurait lieu de prolonger le conduit d'évacuation de la chaudière afin qu'il débouche à 1m au-delà de la toiture, conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

- Maintenir la façade d'origine au 1^{er} étage et prévoir un recul de minimum 1m par rapport à la façade pour les 2^e et 3^e étages ;
- Revoir l'expression des 2^e et 3^e étages de la façade avant afin de la rendre moins massive et plus transparente ;
- Réduire l'emprise de la terrasse au dernier étage à une largeur de 2,50m et une profondeur de 2m ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances sonores et vibratoires de l'ascenseur et le désolidariser du mur mitoyen ;
- Prévoir des toitures végétalisées semi-intensives sur l'ensemble des toitures plates ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour le conduit d'évacuation de la chaudière ;

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 04/09/2025, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;



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

- Démolir l'escalier actuel et combler la trémie ;
- Créer une nouvelle trémie et un escalier entre le sous-sol et le 4^{ème} étage ;
- Créer une trémie pour un ascenseur entre le sous-sol et le 3^{ème} étage ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Démolir la toiture ;
- Démolir le volume de la salle de bain au 1^{er} étage ;
- Rehausser la bâtisse de deux niveaux pour s'aligner au voisin de gauche et construire une toiture à versants ;
- Abaisser partiellement le niveau du sous-sol pour y aménager la trémie de l'ascenseur ;
- Aménager une terrasse en caillebotis au rez-de-chaussée ;
- Aménager une loggia dans la zone de retrait au 2^{ème} étage ;
- Aménager une terrasse au 4^{ème} étage arrière ;

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 l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025 ;

Considérant que le projet modifié répond à certaines des conditions de la commission de concertation précédente ;

Considérant en effet que l'emprise de la terrasse au dernier étage a été réduite à une largeur de 2,50m et une profondeur de 2m ;

Considérant que les toitures plates ont été indiquées comme végétalisées, qu'il y a cependant lieu de les prévoir semi-intensives conformément à la condition de la commission de concertation ;

Considérant que la façade d'origine du 1^{er} étage a été conservée et que le deuxième étage est réalisé vitré et en retrait, que le 3^e étage ne respecte toutefois pas le retrait conditionné par la commission de concertation ;

Considérant que la réalisation du 3^e étage en surplomb sur le 2^e étage et sa matérialité en métal foncé alourdit également l'expression de la façade ;

Considérant de plus la multiplication de vocabulaires architecturaux proposée en façade avant (rez-de-chaussée en pierre, 1^{er} étage en briques, 2^e étage vitré, 3^e étage en panneaux métalliques, toiture à versants en tuiles fortement visible depuis l'espace public,...) complexifiant sa lecture ;

Considérant que les demandeurs précisent en séance que le retrait du dernier étage les priverait de superficie de cuisine et créerait un espace résiduel entre les deux mitoyens de grande hauteur, que le déplacement de la cuisine à l'étage inférieur serait peu adapté dès lors que cet étage ne bénéficie pas de dégagement visuel ;

Considérant la complexité de répondre au programme voulu au vu de la complexité de la parcelle, que d'autres alternatives que le retrait du dernier étage seraient possibles afin d'alléger l'expression de la façade ;

Considérant en effet qu'un retrait moindre des 2 étages, l'augmentation de la hauteur de la loggia, un traitement beaucoup plus transparent des deux niveaux et/ou une même matérialité pour la toiture et la façade du 2^e étage permettraient de répondre à la demande de diminuer les vocabulaires architecturaux et de proposer une expression sobre et intégrée ;

Considérant que l'escalier principal n'est plus en colimaçon mais en double quart tournant, que cet aménagement ainsi que le déplacement de l'ascenseur permettent l'aménagement d'espaces de rangements et de toilettes dans la pièce résiduelle, que cette configuration est plus rationnelle et diminue les risques de nuisances sonores et vibratoires pour les maisons voisines dès lors que l'ascenseur est éloigné du mur mitoyen ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière déroge à l'art.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, qu'il y a lieu de s'y conformer ;



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

- Revoir le rehausse de la façade avant en diminuant le nombre de couches de matérialités tout en proposant une expression sobre et intégrée ;
- Se conformer à l'article 62 du règlement communal sur les bâtisses pour le conduit d'évacuation de la chaudière ;
- Prévoir des toitures végétalisées semi-intensives sur l'ensemble des toitures plates ;

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).

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-10** : modifier les façades et isoler les façades avant et arrière et les pignons et placer un escalier de secours en façade arrière / het wijzigen van gevels en isoleren van de voor en achtergevels en zijgevels en het plaatsen van een brandtrap op de achtergevel

Chaussée de Waterloo 255

Demandeur / Aanvrager : Immobiliere Greenwich - S.P.R.L. (M. Kervyn)

N° dossier : PU2025-10 / 13/AFD/1969690

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

☐ ~~en liseré de noyau commercial~~

☐ ~~en point de variation de mixité~~

☒ le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

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 - hauteur)

dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.3 (implantation)

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

art.10 (éléments en saillie sur la façade)

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

art. 10 (relief des façades)

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

art. 15 (généralités)

art. 16 (portes)

art. 19 (fenêtres et portes fenêtres)

art. 23 (généralités)

art. 25 (balcons et barres d'appui)

art. 29 (généralités)

art. 43 (volets)

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



Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de bureaux avec rez-de-chaussée commercial et parkings au sous-sol ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les façades et isoler les façades avant et arrière et les pignons et placer un escalier de secours en façade arrière ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 08/04/2025 libellé comme suit :

(...) Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025, une réclamation a été introduite portant sur :

- *La pose de volets bienvenue afin de limiter les nuisances (tags, incivilités, etc) ;*
- *Le fait que les escaliers de l'entrée du Carrefour ne seront plus accessibles la nuit et que cela permettra d'éviter les incivilités ;*
- *La recommandation de convertir certains étages de l'immeuble en appartements afin de créer plus de présence la nuit ;*
- *Les horaires de livraison problématiques et les nuisances sonores qu'ils induisent ;*
- *Le questionnement quant à la destination licite des lieux et les manœuvres possibles pour contrôler les horaires de livraison ;*
- *Une demande de précision du type de chauffage pour l'immeuble ;*
- *Le fait que l'isolation et la rénovation de façade permettront de changer la dynamique de ce quartier/carrefour ;*

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17/03/2025 favorable sous conditions, notamment de placer en lieu et place des échelles à crinoline en façade arrière, un escalier extérieur ;

Avis d'Urban. Brussels - Direction de l'Urbanisme

Considérant que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en supermarché a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2002-145) octroyée en date du 29/10/2003 ;

Considérant que la présente demande ne porte que sur des modifications des façades, que les horaires de livraison ne sont pas du ressort de l'urbanisme ;

Considérant que l'immeuble a été construit dans les années 70 dans une structure en béton armé habillée d'une façade rideau composée d'éléments vitrés et d'éléments pleins en aluminium, qu'il présente une mauvaise performance énergétique et une faible inertie engendrant des problèmes de confort thermique et acoustique ;

Considérant qu'il est proposé d'améliorer ce revêtement par la pose d'une « seconde peau » sous la forme de cadres en aluminium de ton beige perlé entièrement remplis d'isolant thermique, que ce mur rideau est apposé sur l'ossature existante conservée ;

Considérant qu'un contour autour de ces capots métalliques, sur toute la périphérie de la façade, est réalisé en enduit sur isolant de ton blanc perlé ;

Considérant que ces modifications créent une surépaisseur à la façade (dépassement de l'ordre de 60 cm par rapport au plan de façade) en dérogation à l'article 3 (implantation), à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant en effet que ces interventions augmentent la hauteur et la saillie du bâtiment, qu'il s'agit déjà d'un gabarit plus important que celui des immeubles mitoyens ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et que les modifications précitées engendrent les dérogations suivantes :

- *Dérogation à l'article 10 (relief des façades) pour la mise en œuvre de saillies plus importantes par rapport au nu de la façade ;*
- *Dérogation à l'article 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades) pour le remplacement du béton apparent par du crépis et de l'aluminium et pour la surépaisseur de la façade avant induite par l'isolation et interrompant l'alignement des façades de la rue ;*
- *Dérogation à l'article 23 (saillies) du fait que le capot métallique isolé au niveau de la saillie existante en façade accroît son volume ;*
- *Dérogation à l'article 29 (généralités) du fait que la pose du capot métallique isolé n'est pas considérée comme un élément de décor ponctuel puisqu'il occupe l'entièreté des façades avant ;*



Considérant toutefois qu'un retrait est proposé entre les éléments métalliques en saillie et les limites mitoyennes et que l'isolation des façades n'est prévue qu'à partir du 1er étage, que ces dispositions permettent un raccord avec les bâtiments mitoyens ;

Considérant également que les capotages sont prévus de manière à s'affiner progressivement, que cette configuration permet de limiter leur impact visuel ;

Considérant que la saillie d'environ 60cm est justifiée par le fait que les capotages jouent à la fois le rôle de pare-soleil et permettent de respecter la distance coupe-feux exigé par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente sans avoir recours à du vitrage résistant au feu pour la partie inférieure des châssis ;

Considérant que l'isolation du bâtiment par l'extérieur permet d'en améliorer sensiblement la performance énergétique en évitant les phénomènes de ponts thermiques, que la composition générale de la façade d'origine est maintenue ;

Considérant que la dérogation induite à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la rehausse de la façade est très faible, mais que l'enduit sur isolant blanc perlé placé sur le couronnement de l'immeuble est très présent visuellement, qu'il y aurait lieu de proposer une modénature permettant d'en limiter l'impact visuel ;

Considérant que les châssis des étages sont remplacés par des menuiseries en aluminium beige clair se rapprochant des caractéristiques à l'exception de la suppression des allèges pleines et de la modification de la teinte, que des lisses métalliques de teinte blanc perlé sont prévues en guise de protection au dernier étage ;

Considérant que le projet maintient les menuiseries existantes du rez-de-chaussée excepté la porte d'entrée menant aux étages, qu'un châssis en aluminium de teinte identique aux vitrines est prévu ;

Considérant que ces modifications induisent des dérogations aux articles suivants du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

- Dérogation aux articles 15 (généralités) et 19 (fenêtres et portes-fenêtres) pour la suppression des allèges et du matériau des châssis des étages ;*
- Dérogation à l'article 16 (portes) pour la simplification de la composition de la porte d'entrée ;*
- Dérogation à l'article 25 (balcons et barres d'appui) pour le placement des lisses ne respectant pas l'aspect d'origine de l'immeuble ;*

Considérant toutefois que la lecture et la composition de la façade d'origine sont à nouveau maintenues, que la suppression des allèges pleines des fenêtres permet un meilleur éclaircissement des locaux et une simplification de la façade ;

Considérant cependant que la prévision de parties ouvrantes uniquement à gauche pour chacun des châssis déséquilibre la composition de la façade, qu'il y aurait lieu de prévoir une expression symétrique pour l'ensemble des menuiseries des étages en prévoyant des doubles cadres dans les parties fixes ;

Considérant que les façades arrière et pignons actuellement en brique rouges sont recouverts d'un enduit sur isolant de ton blanc perlé (RAL 1013) ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, n'est pas de nature à impacter les propriétés voisines ou l'intérieur de l'îlot au vu de la modification minime de la volumétrie, que cette intervention permet à nouveau d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de la bâtisse ;

Considérant que le choix d'une teinte claire permet de ne pas favoriser la création d'îlots de chaleur, qu'une attention particulière devra toutefois être apportée aux différents raccords avec les propriétés mitoyennes ;

Considérant que les façades du rez-de-chaussée commercial font l'objet de nombreuses incivilités (tags, casses, effractions, ...), que la pose d'un volet métallique microperforé sur les vitrines côté Chaussée de Waterloo vise avant tout à leur assurer une protection nocturne supplémentaire ;

Considérant que ces dispositifs dérogent à l'article 43 (volets) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que ceux-ci présentent toutefois une intégration relativement discrète en retrait de la façade, que le métal microperforé permet de limiter les risques des graffitis ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'en fournir une documentation technique plus précise ;

Considérant que l'architecte précise en séance que des caissons seront également placés côté rue de Savoie, qu'il y a lieu de les représenter sur l'élévation ;



Considérant qu'il est également prévu de supprimer l'encadrement de la porte d'entrée des étages en acier Corten et de revenir à la pierre de type granit noir et au soubassement en pierre bleue présents en dessous de la structure en acier, que ces modifications restituent l'expression d'origine de l'entrée latérale du bien ;

Considérant que le projet prévoit de placer un dispositif de secours en façade arrière (échelle à crinoline et volées alternées avec une plateforme pour chaque niveau), que cette construction est dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'elle se situe au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et qu'elle dépasse la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que ce dispositif est indispensable dès lors qu'il permet d'évacuer les différents plateaux de l'immeuble en cas d'incendie, qu'il se situe à distance des limites mitoyennes et ne porte de la sorte pas atteinte à leur éclairage ni ne les enclave davantage ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente exige toutefois le placement d'un escalier de secours en lieu et place des échelles à crinoline, qu'il y aurait lieu de revoir le projet afin de s'y conformer tout en limitant au maximum l'impact de ces constructions dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les descentes d'eaux pluviales sont intégrées dans la façade avant et conformes à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (souche de minimum 1m de haut et intégrée dans la façade) ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de maintenir les plaques indiquant le nom des rues positionnées sur la façade ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Soigner les raccords avec les propriétés mitoyennes et l'isolation de la façade avant et des façades pignons (pose de pièces d'angle avec une finition sobre et s'intégrant harmonieusement) ;
- Alléger l'aspect du contour supérieur de la façade en enduit sur isolant (proposition de modénature) ;
- Prévoir une expression symétrique des châssis (doubles cadres pour les parties fixes) ;
- Maintenir les plaques indiquant le nom des rues positionnées sur la façade ;
- Représenter les caissons à volet sur l'élévation rue de Savoie et en fournir la référence technique ;
- Répondre à la remarque du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente concernant le placement d'un escalier extérieur en lieu et place de l'échelle à crinoline tout en limitant au maximum l'impact de ces dispositifs en intérieur d'îlot ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs) et, le cas échéant, à de nouveaux actes d'instruction (placement d'un escalier de secours).

Avis de la commune de Saint-Gilles :

Considérant que la commune est copropriétaire de l'immeuble, et s'abstient donc en séance ; »

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 25/09/2025, que ce dernier répondait à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant que les modifications apportées nécessitaient de repasser par de nouveaux actes d'instruction, principalement pour le placement d'une nouvelle cage d'escalier extérieure en façade arrière ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les façades et isoler les façades avant et arrière et les pignons et placer un escalier de secours en façade arrière et plus précisément :

- Remplacer le chemin d'évacuation en façade arrière ;
- Modifier le volume en isolant les façades ;
- Isoler la façade au rez-de-chaussée avec une finition en enduit de teinte blanche perlé ;
- Modifier l'expression des façades à rue en plaçant des éléments métalliques en saillie et les menuiseries ;
- Placer un caisson à volet au niveau du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Avis d'Urban. Brussels - Direction de l'Urbanisme et de Bruxelles Environnement :

Considérant que la présente demande porte uniquement sur des modifications de façades, que les améliorations proposées (nouveaux revêtement et châssis) permettent d'améliorer la performance énergétique du bien et son inertie, malgré les



nombreuses dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le couronnement de l'immeuble en enduit sur isolant a été diminué en réduisant son impact visuel, que l'isolation des façades est maintenue à partir du 1^{er} étage, que ces dispositions permettent un raccord avec les bâtiments mitoyens et le maintien de la composition générale de la façade d'origine ;

Considérant que l'expression symétrique des menuiseries des étages (double cadre dans les parties fixes) a été modifiée et que la lecture et la composition de la façade d'origine sont maintenues ;

Considérant en effet que la note explicative précise que les ouvrants seront de type « cachés » dans l'épaisseur des dormants, et que les montants auront la même épaisseur sur l'ensemble de la façade ;

Considérant qu'une documentation technique plus précise sur le dispositif de volet prévu sur les façades du rez-de-chaussée a été fournie, que celle-ci est satisfaisante ;

Considérant que le projet prévoit maintenant le placement d'un escalier de secours en lieu et place des échelles à crinoline, que ce dispositif de secours en façade arrière est dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors qu'il se situe au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et qu'il dépasse la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que ce dispositif est indispensable dès lors qu'il permet d'évacuer les différents plateaux de l'immeuble en cas d'incendie, qu'il se situe à distance des limites mitoyennes et ne porte de la sorte pas atteinte à leur éclaircissement ni ne les enclave davantage ;

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

- Soigner les raccords avec les propriétés mitoyennes et l'isolation de la façade avant et des façades pignons (pose de pièces d'angle avec une finition sobre et s'intégrant harmonieusement) ;
- Maintenir les plaques indiquant le nom des rues positionnées sur la façade ;

Les dérogations aux articles 3, 4, 6 et 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 10, 12, 15, 16, 19, 23, 25, 29, 43 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Avis de la commune de Saint-Gilles :

Considérant que la commune est copropriétaire de l'immeuble, et s'abstient donc en séance ;



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-188** : modifier les châssis de la façade avant (permis modificatif du PU2024-41) / het wijzigen van de ramen van de voorgevel (wijzigende vergunning van de SV2024-41)
Rue Garibaldi 35

Demandeur / Aanvrager : Madame Fabienne Dewit
N° dossier : PU2025-188 / 13/AFD/1995434

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025, 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

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 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 d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

art. 15 (Généralités)

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2024-41) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements, la modification des aménagements intérieurs avec travaux structurels, celle du volume et de la façade, que ce permis a été notifié en date du 02/12/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le PU2024-41 et plus précisément les châssis de la façade avant de l'immeuble ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025 ;

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 proposer une composition différente pour les châssis de la façade avant ;

Considérant, en effet, que le précédent permis octroyé (PU2024-41) imposait le retour aux caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant ;



Considérant que cette imposition se fondait sur les dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » présentes dans cette précédente demande visant la régularisation de châssis en PVC sans doubles cadres aux impostes et aux divisions modifiées ;

Considérant que les châssis proposés dans la présente demande dérogent toujours aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » par le maintien d'une division bipartite pour les châssis de la travée principale de la façade et par la suppression de petits bois aux châssis latéraux différant de l'expression originale de ces menuiseries ;

Considérant que la note fournie à l'appui de la demande évoque les raisons pour lesquelles la division tripartite des châssis est problématique :

- La division tripartite des menuiseries diminuerait l'éclairage naturel des pièces de séjour adjacentes ne disposant déjà que d'une seule fenêtre ;
- Une division tripartite ne permettrait pas de prévoir des châssis à système oscillant-battant au niveau du 1er et 2ème étage, les surfaces vitrées étant trop étroites, ce qui est par contre possible dans le cas d'une division bipartite ;
- La division tripartite induit une difficulté lors des déménagements, les trois panneaux de la division tripartite ne pouvant être complètement ouverts et la cage d'escalier étant trop étroite pour passer des meubles ;

Considérant qu'en comparaison des autres façades de la rue, les baies accueillant les châssis aux divisions tripartites sont plus étroites, que la modification de la division en 2 parties ne porte pas démesurément atteinte à la composition générale de l'ensemble ;

Considérant que la suppression des petits bois des châssis de la travée de gauche n'altère pas l'expression de la façade et est acceptable ;

Considérant toutefois que l'élévation projetée ne permet pas de s'assurer de la présence d'un panneau en bois mouluré pour la partie inférieure de la porte-fenêtre, qu'il y a lieu de s'en assurer ;

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

- **Prévoir une allège pleine sous la forme de panneaux de bois mouluré pour la porte-fenêtre en façade avant ;**

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