St Gilles Gillis

1 0 6 0

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 18 novembre 2025
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 18 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 : 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. 09:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2025-3** : Rénover le bien et créer deux appartements / de renovatie van het goed en twee appartementen te creëren : Rue Fernand Bernier 33 Demandeur / Aanvrager : Commune de Saint-Gilles (M. Willem)
Point 2. 09:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-191** : étendre le logement au rez-de-chaussée et au bâtiment arrière, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le relief du sol et les aménagements de la zone de cours et jardins, le volume et la façade / het uitbreiden van de woning aan de begane grond en het achtergebouw, het wijzigen van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van de bodemreliëf en van de aanleg van de zone voor koeren en tuinen, van het volume en van de gevel : Rue de la Filature 4 Demandeur / Aanvrager : NEYBOR FILATURE 4 - S.R.L. (M. VAN SCHEVENSTEEN)
Point 3. 10:20	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-202** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et étendre une terrasse / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het uitbreiden van een terras : Rue Garibaldi 69 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Romain Jeannaud
Point 4. 10:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-197** : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), le nombre et la répartition des logements, le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels, placer une pompe à chaleur et rehausser les murs mitoyens / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van handel naar voorziening van collectief belang (medischepraktijk), van het aantal en van de verdeling van de woningen, van het volume de gevel en de binnenruimtelijke inrichtingen met stabiliteitswerken, het plaatsen van een warmtepomp en het verhogen van de mandelige muren : Rue de Rome 39 Demandeur / Aanvrager : Madame Sophie Guillaume
Point 5. 11:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-155** : 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, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel : Rue Guillaume Tell 47 Demandeur / Aanvrager : Madame Aïda Benaïssa
Point 6. 11:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-215** : placer un conduit de sortie de hotte à usage non domestique en façade arrière / het plaatsen van een niet-huishoudelijke kapuitlaat aan de achtergevel : Parvis Saint-Gilles 49 Demandeur / Aanvrager : CIPIACE - S.P.R.L. (M. Petruzzi)
Point 7. 13:35	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-213** : modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau et atelier à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse couverte / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van bureau en atelier naar woning, van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume en het aanleggen van een overdekt terras : Rue Joseph Claes 42 Demandeur / Aanvrager : Atelier Claes 42 - S.R.L. (M. Vekemans)
Point 8. 14:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-187** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager une cour anglaise / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume en het aanlagen van een Engelse binnenplaats : Rue Américaine 6

	Demandeur / Aanvrager : Monsieur Laurent Clerget
Point 9. 14:30	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-59** : aménager un logement au 4e étage de l'immeuble avec travaux structurels et modifier le volume / het aanleggen van een woning op de 4de verdieping van het gebouw en het wijzigen van het volume : Rue Arthur Diderich 28 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Gautier Gérôme 08/07/2025
Point 10. 14:55	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-209** : modifier la destination du rez-de-chaussée du bâtiment arrière d'atelier à commerce de biens meubles et la façade / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van het achtergebouw van atelier naar handelszaak van ontroerende goederen en de gevel : Rue Théodore Verhaegen 194 Demandeur / Aanvrager : PORTALIS GROUP - S.P.R.L. (M. EL AYADI)
Point 11. 15:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-251** : modifier le relief du sol afin d'aménager une cour anglaise pour le duplex inférieur, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het grondoppervlak om een Engelse binnenplaats te creëren voor de onderste duplex, het uitvoeren van structurele werken en het plaatsen van terrassen : Rue Berckmans 84 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Patrick Fitzpatrick
Point 12. 15:35	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2025-2** : Réaliser une fresque sur la façade de la maison de repos les tilleuls suite aux travaux. / : Rue Antoine Bréart 108 Demandeur / Aanvrager : CPAS de Saint-Gilles (M. SOR)

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 **FD2025-3** : Rénover le bien et créer deux appartements / de renovatie van het goed en twee appartementen te creëren
Rue Fernand Bernier 33

Demandeur / Aanvrager : Commune de Saint-Gilles (M. Willem)
N° dossier : FD2025-3 / 13/PFD/1994597

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

1/ Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien est inscrit à l'inventaire légale du 19/08/24, sous le nom de « Rue Fernand Bernier 33 » ;

Attendu que le bien fait partie du contrat de quartier durable CQD « Midi » ;

Considérant que le bien est une maison mitoyenne de type bruxelloise, de gabarit R+2+Toiture à versants ; que le bien possède des caractéristiques patrimoniales intéressantes mais se trouve dans un état très abimé ;

Attendu que le projet vise à rénover le bien et créer deux appartements ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'interieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation;
- Application de l'article 188/7 du COBAT : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;
  - concernant les dérogations visées à l'article 126 §11, au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
    - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
    - 6 : toiture d'une construction mitoyenne;

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

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2025 au 03/11/2025, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite;

Vu que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente n'a pas encore remis d'avis ;

3/ Situation existante - objet de la demande

Considérant que le bien est une maison unifamiliale mitoyenne de style néoclassique datant de 1902 ; que la demande concerne sa rénovation et sa division afin de proposer 2 logements duplexés ; que le bien est dans un état dégradé ;

Que le rapport de stabilité relève plusieurs problèmes dus aux fléchissement des planchers, à la structure de la toiture déformée et à un tassement de l'axe central ; que les interventions proposées dans le projet vont se concentrer sur la rénovation complète de la toiture, des planchers (renforcement avec des nouveaux gites et remplacement du voligeage), et des linteaux en bois des fenêtres qui datent de l'époque de la maison (remplacement des linteaux sauf pour ceux en face externe de la façade avant pour préserver l'esthétique de la façade) ;

Considérant que le bien fait partie du contrat de quartier durable CQD « Midi », qui a pour objectif principal de «créer de nouveaux logements publics qui répondent aux besoins de la population », dont dans ce cas-ci des logements de grandes tailles pour accueillir des familles ;

Que pour cela le projet rénove entièrement la maison et propose deux nouveaux logements, dont un triplex de 3 chambres aux premiers niveaux ouvert sur la cour-jardin et un duplex de deux chambres aux deux derniers étages avec une terrasse tropézienne en toiture; que l'initiative du projet est de s'inscrire dans les objectifs du Contrat de Quartier durable MIDI ;

4/ Motivation
A/ Les logements
a/ Le triplex

Considérant que le projet propose une division raisonnable de la maison afin de favoriser des logements de grandes tailles comme voulu par le CQD Midi ; qu'il propose en premier un triplex 3 chambres (sous-sol arrière, rez-de-chaussée avec un demi-niveau côté arrière et le 1er étage) ;

Considérant que ce bien possède en situation existante une cour située au niveau du sous-sol arrière (rez de jardin), la rendant résiduelle et insalubre car l'accès ne se fait que par les caves ; que la cour n'est pas assez profonde pour y intégrer facilement un escalier extérieur depuis le rez-de-chaussée ; qu'ainsi le projet prend parti d'intégrer la partie arrière du sous-sol au logement afin de l'ouvrir sur cet espace extérieur ; que cela permet de redonner une seconde vie en le réaménageant en jardin avec terrasse ;

Que la hauteur sous plafond de ce sous-sol arrière en situation existante est de 2,53m, hauteur suffisante pour une pièce de vie ou une chambre (normes RRU) ; que le rez-de-chaussée possède une très grande hauteur sous plafond de 3,71m, accueillant à l'origine toutes les pièces de vie ;

Vu que les planchers doivent être revus et renforcés dû aux problèmes de stabilité de la maison, le projet prend parti de détruire une partie du plancher du rez-de-chaussée côté jardin pour le rehausser, afin d'agrandir à 3,39m la hauteur sous plafond de la pièce située en dessous pour y aménager le séjour ouvert sur le jardin ; que la surélévation du plancher permet d'installer de grandes ouvertures en façade arrière dans ce séjour ;

Que cela permet de jouer avec des demis niveaux en façade arrière dans ce triplex, apportant une configuration intéressante à ce logement avec une circulation fluide entre les niveaux, reliant la cuisine située au RDC avant au séjour situé au sous-sol arrière, le rendant ainsi traversant, et permettant des amenées de lumière Sud/Est dans un espace orienté Nord/ Ouest ;

Que cela permet aussi d'avoir la partie nuit dès le demi niveau situé au-dessus du séjour, en mettant ainsi les 3 chambres près les unes des autres ; que la création d'un escalier pour accéder à l'étage est moins imposant grâce à un demi-niveau intermédiaire ; que le changement de niveau renforce ainsi la communication visuelle, spatiale et lumineuse de ces espaces et crée une dynamique au sein du logement ;

Considérant que pour une question d'accessibilité directe, le projet prévoit de mettre un petit local vélos au rez-de-chaussée derrière l'escalier pouvant accueillir 3 vélos ; que cela est peu pour ces deux logements qui comportent en tout 5 chambres ; que la cave du logement n°1 est plus petite et accessible directement en sous-sol par le logement, ce qui ne permet pas de descendre aisément un vélo (sauf peut-être des vélos d'enfant); que cependant la cave du logement n°2 accessible par les communs est assez grande pour contenir des vélos ; que malgré un petit local vélos au rez-de-chaussée, celui-ci peut être compensé par une grande cave pour le logement n°2 ;

Que ce local vélos prend place au niveau d'une ancienne annexe non légale (n'existant pas sur les plans de la situation de droit) dans la cour au R-1/RDC; qu'elle est vétuste et semble très ancienne ; qu'il en est de même pour une seconde annexe qui a été construite au sous-sol dans l'alignement de l'autre sur le reste de la façade arrière; que le projet prévoit, en corrélation avec l'idée de retravailler le niveau du plancher du RDC en façade arrière, de démolir ces annexes et de les reconstruire en rehaussant la deuxième jusqu'au plancher du 1er étage, afin de les intégrer harmonieusement dans l'ensemble de la façade; que la partie la plus haute du mur mitoyen de gauche est conservée ; que la forme de la nouvelle annexe découle de cette hauteur de mur mitoyen respecté et du jeu des demis niveaux à l'intérieur;

Qu'ainsi le projet modifie la façade arrière sur ses deux niveaux inférieurs (R-1/RDC) en s'alignant en profondeur au voisin mitoyen de droite par rapport à la façade arrière (débord de 2m par rapport à la façade principale en situation existante) ; que ces travaux engendrent la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'interieur d'îlot) et dérogent à l'article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du Titre I du RRU ; qu'en effet cette nouvelle annexe dépasse en profondeur de 94cm le voisin le plus profond (mitoyen de droite) mais aussi en hauteur de 1,62m ce même mitoyen ;

Que ce voisin mitoyen de droite possède sur presque toute sa façade arrière, sur sa partie de droite, une annexe beaucoup plus haute ; que la nouvelle annexe proposée par ce projet s'aligne en profondeur à cette haute annexe du mitoyen de droite ; que l'ensemble des façades arrière de cette rue possède des annexes beaucoup plus hautes et profondes que celle que propose le projet ; que proportionnellement à ces dernières la proposition du projet de reconstruire ces annexes en rehaussant une partie est très peu impactante dans l'interieur d'ilot et permet l'aménagment d'un grand appartement 3

chambres dans l'immeuble ; que améliore une situation existante peu heureuse d'anciennes annexes insalubres ; que ces dérogations ont un faible impact sur les constructions voisines ; que cela rend acceptable ces deux dérogations au Titre I du RRU ;

Considérant que la nouvelle façade de cette annexe est prévue en ossature bois avec isolation insufflée recouverte d'un parement en brique de teinte claire (blanc) ; que ce parement en brique se déconstruit au niveau du local vélos en moucharabieh pour intimiser le jardin et éviter les vues vers le voisin tout en offrant des amenées de lumière à ce local ; que ce nouveau volume sera réalisé avec deux niveaux de toiture plate végétalisée extensive dont l'entretient est aisé via la cage d'escalier commune ;

Considérant que le projet ne modifie pas le plancher de la zone couloir/local vélos au rez-de-chaussée ; que cela engendre dans une partie du séjour au sous-sol une hauteur sous plafond de 2,20m ; que cela déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du RRU en ne respectant pas les 2,50m d'hauteur sous plafond dans une pièce de vie ; que cela n'impacte qu'une petite partie du séjour le long du mitoyen gauche (par rapport à la façade arrière), où se situe un petit espace bureau et où une bibliothèque peut être aménagée ; que malgré cette différence de 30cm cela n'est pas très contraignant dans le bon fonctionnement du séjour au vu de son emplacement le long du mitoyen ; que cette dérogation devient acceptable ;

Considérant que les chambres prévues sont spacieuses (16,2m² pour la principale et 10,9m² et 15,5m² pour les deux autres chambres) ; que le projet prévoit une cuisines séparée de 16,5m² et un séjour de 34m², offrant ainsi un espace de vie de 50,5m² pour ce logement 3 chambres ; que l'aménagement prévu est bien pensé et généreux ;

<u>b/ Le duplex</u>

Considérant que le 2ème logement commence au R+2, avec la privatisation de l'escalier dès le palier du 1er étage ; que le projet prévoit d'aménager en premier les chambres à cet étage-là pour associer l'activité nocturne des deux logements qui se superposent ; que cela dégage ainsi un espace de vie au dernier étage sous les combles, offrant la possibilité d'y installer une terrasse tropézienne de 9,5m² en façade arrière avec une vue sur les potagers en intérieur d'îlot; que cette terrasse tropézienne reste en partie couverte pour respecter les vues vers les voisins ;

Que par contre la terrasse ne respecte pas le code civil sur une petite zone au bout de la terrasse, qu'il y a lieu d'obtenir la servitude auprès du voisin ou de placer un bac à plante en bout de terrasse pour se conformer au code civil ;

Que le séjour cuisine fait 33,3m² ; que les chambres sont spacieuses avec 17,2m² pour la principale et 13,8m² pour la chambre secondaire ; que ce logement est fonctionnel et bien aménagé ;

<u>c/ Les décors intérieurs</u>

Considérant que le bien est dans un état dégradé ; que cependant il possède encore quelques décors intéressants, comme le sol du hall d'entrée, la cage d'escalier, certains plafonds moulurés, des cadres de fenêtres, et certains manteaux de cheminées ; qu'il est important de conserver, dans cette maison située à l'inventaire, les quelques décors qu'il reste ; que dans l'ensemble le projet prête attention au patrimoine de ce bien ;

<u>C/ Les façades</u>

Considérant que le projet prévoit d'isoler la maison par l'intérieur en façade avant, afin de conserver ses caractéristiques patrimoniales (modénatures néoclassiques) ; que le projet prévoit de la restaurer ;

Que la façade avant et son chéneau sont entièrement nettoyés et repeints ; que les bandeaux, les soubassements et le balcon en pierre bleue sont également nettoyés ; que de nouveaux châssis en bois à double vitrage de teinte blanche, respectant les caractéristiques des menuiseries d'origine (bois moulurés, cintrage des impostes), sont installés ; que les volets en bois situés au niveau des deux fenêtres du rez-de-chaussée côté rue sont également rénovés ; que la porte d'entrée et les volets sont prévus dans une teinte rouge-bordeaux (code couleur néoclassique que l'on retrouve dans la rue) ;

Considérant que le projet prévoit de rajouter 3 velux en toiture côté rue et des panneaux solaires ; que 2 de ces velux remplacent des anciennes fenêtres de toit (tabatières) ; que le 3ème velux se place au milieu, tous les 3 positionnés dans l'alignement des fenêtres de la façade avant, respectant ainsi la symétrie de cette façade néoclassique;

Que les panneaux solaires ne sont pas visibles depuis la rue Fernand Bernier mais le sont depuis la rue du Tir (bien situé au croisement des deux rues); que le versant côté rue est celui le mieux orienté, côté Sud-Est ; qu'ils sont placés dans l'alignement des velux afin de les intégrer au mieux visuellement dans la symétrie de cette maison néoclassique ;

Considérant qu'en façade arrière, au-dessus de la nouvelle annexe, la façade est isolée par l'extérieur et enduite avec un crépi de teinte claire (blanc) ; que l'ensemble des châssis de cette façade sont prévus en aluminium thermolaqué de teinte « vieux rose » afin de lui apporter une petite touche de couleur discrète, en corrélation avec celle de la porte d'entrée et des volets en façade à rue ;

D/Environnement - PEB

Considérant que le projet prévoit une isolation complète du bâtiment, réalisée par l'intérieur pour la façade avant, dans la structure pour la nouvelle extension et sur la façade arrière pour les parties conservées ; que des équipements modernes tels qu'une chaudière au gaz à condensation, un système de ventilation double flux et des panneaux photovoltaïques placés sur le versant sud (côté rue au-dessus des fenêtres de toit) viennent renforcer les qualités énergétiques de cette rénovation ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer l'auvent illégal existant dans la cour afin de la dégager ; que la dalle existante est retirée afin de la transformer en jardin planté de 12m² ; que cette intervention réduit le niveau du jardin lui permettant d'être de plain-pied avec le séjour ; qu'une zone de terrasse de 11m² est maintenue, prévue en demi-cercle sur tout la largeur du jardin afin qu'elle soit bordée totalement par de la pleine terre pour l'infiltration de l'eau ; que le projet met en place un système de récupération des eaux de pluie sous la terrasse en y plaçant une double citerne de récupération d'eau de pluie (2x3000l) ; que ces travaux engendrent la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ; qu'ils permettent de transformer une vieille cour délabrée et pas utilisée en un jardin aménagé directement lié au logement ; que la forme courbe de la terrasse donne une impression de prolongation du séjour dans le jardin, offrant ainsi une vraie connexion avec l'extérieur ;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux ; que les logements sont fonctionnels et spacieux ; que les aménagements ont été pensé avec soin (lumière, espace traversant, pièces généreuses, optimisation de l'espace, fluidité des circulations, confort PEB, etc…) pour garantir un cadre de vie agréable aux familles ; que la restauration de cette maison néoclassique délabrée lui redonne son éclat d'antan ; que le projet s'inscrit dans les objectifs du Contrat de Quartier durable MIDI ;

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

- **Se conformer au code civil au niveau de la terrasse tropézienne ;**

Abstention de l'Administration communale de Saint-Gilles.

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2023-191** : étendre le logement au rez-de-chaussée et au bâtiment arrière, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le relief du sol et les aménagements de la zone de cours et jardins, le volume et la façade / het uitbreiden van de woning aan de begane grond en het achtergebouw, het wijzigen van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van de bodemreliëf en van de aanleg van de zone voor koeren en tuinen, van het volume en van de gevel
Rue de la Filature 4

Demandeur / Aanvrager : NEYBOR FILATURE 4 - S.R.L. (VAN SCHEVENSTEEN)
N° dossier : PU2023-191 / 13/AFD/1914276

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, 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
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'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I
- art. 4 (profondeur de la construction)
- art. 6 (toiture - hauteur)
- art. 13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
- art. 4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- art. 10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant que le bien est situé entre les parcelles entièrement bâties des n°s 18 à 24 de la Chaussée de Waterloo et la parcelle du n° 6 de la Rue de la Filature dont la profondeur du profil mitoyen existant de fait dépasse de plus de cinq mètres la profondeur du profil en situation de droit ;

Considérant que l'occupation légale du bâti en intérieur d'îlot ne ménageait plus qu'une étroite cour en forme de « L » entre le bâtiment à rue, les annexes mitoyennes au n° 22 de la Chaussée de Waterloo et les ateliers ;

Considérant que dès décembre 2020, des travaux de démolition, d'excavation et de reconstruction ont été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme y afférent n'ait été sollicité et obtenu ;

Considérant la situation légale de l'immeuble (après démolition des annexes entre bâtiment avant et arrière) : maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée dans le bâtiment avant et atelier dans le bâtiment arrière ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 04/07/2022 pour le changement de destination d'un atelier arrière, d'un magasin en pièce avant et d'un hangar à charrettes en logement, la création d'une cour basse, la démolition puis la reconstruction d'un plancher et d'une galerie, l'établissement de trois nouveaux escaliers, la modification de la structure par l'introduction de colonnes de reprises de charge dans les combles, l'aménagement de chambres privatives dans les combles et au sous-sol ne respectant pas les normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et la modification du relief du sol de la galerie ;

Considérant qu'il a également été constaté que l'immeuble a été aménagé dans son intégralité en établissement de coliving, que c'est en effet en ces termes que le bien est décrit sur le site web de la société qui met en location (pour une durée standard d'au moins six mois avec possibilité d'un séjour de 3 à 5 mois sur demande) les chambres avec salle de douche privative qui le composent ;

Considérant en effet que la configuration des lieux avec 15 chambres disposant chacune d'une salle de bain privative s'éloigne de la notion de maison unifamiliale et s'apparente à un changement de destination vers de l'établissement hôtelier ;

Considérant que les demandeurs et l'architecte confirment en séance qu'il s'agit bien d'un immeuble de coliving ;

Vu les recommandations en matière d'urbanisme concernant le coliving adoptées par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 24 juin 2021 et disponibles pour consultation sur le site web de la commune ;

Considérant que le bien répond à la définition de « logement de type coliving » qui y est donnée ;

Considérant qu'il est renseigné dans les recommandations précitées que « la transformation d'un logement unifamilial en un logement de type coliving comportant un minimum de 5 chambres constitue un changement de destination de l'immeuble et est soumis à permis d'urbanisme (cette limite est fixée par analogie à la réglementation sur l'hébergement touristique qui limite à 5 le nombre de chambres d'hôte dans un logement) » et qu' « un avis défavorable est remis pour les demandes de permis d'urbanisme visant un projet de logement de type coliving au sein d'immeubles d'habitation classique (maison unifamiliale, maison de maître…) sauf s'il est démontré que la fonction d'habitation classique ne peut être réalisée, par exemple, lorsque seule la reconversion en logement de type coliving permet le maintien d'éléments patrimoniaux intérieurs » ;

Considérant que la demande vise à étendre le logement au rez-de-chaussée et au bâtiment arrière, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le relief du sol et les aménagements de la zone de cours et jardins, le volume et la façade et plus précisément :

- modifier la destination du bâtiment arrière d'atelier en logement ;
- modifier la destination d'un magasin en pièce avant et du hangar à charrettes du bâtiment avant pour y étendre le logement ;
- démolir l'atelier le long de la limite mitoyenne au n°6 de la rue, creuser le sol, reconstruire un volume de connexion au plancher abaissé et l'affecter au logement ;
- créer une cour basse le long de la limite mitoyenne au n°22 de la Chaussée de Waterloo ;
- aménager des espaces de vie commune au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
- aménager 15 chambres avec salle de douche privatives dans le bâtiment avant et arrière ;
- ouvrir des baies ;
- créer des trémies d'escalier ;
- introduire des colonnes de reprise de charge ;
- intégrer le porche au volume intérieur en plaçant une porte d'entrée dans le plan de la façade ;
- modifier les menuiseries des baies aux étages et au sous-sol ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, une réaction a été introduite portant sur l'absence de documentation disponible en ligne ;

Considérant en effet que la version électronique du dossier n'a pas été chargée en vue de l'enquête publique, ce qui contrevient aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Considérant que l'absence de mise à disposition de la demande en ligne est de la responsabilité du demandeur conformément audit arrêté ;

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

Considérant que la demande d'avis audit service a été introduite en indiquant une maison unifamiliale, que l'immeuble n'est pas décrit comme un hébergement touristique ou une collocation bien que la configuration des lieux tende plus à un logement collectif qu'à une maison unifamiliale et que dans le cas de cohabitation, d'autres mesures supplémentaires doivent être prises ;

Considérant en effet que les chambres mono-orientées à l'arrière posent des problèmes d'évacuation en cas d'incendie dès lors qu'elles sont louées individuellement et peuvent potentiellement être fermées à clé par chacun des usagers par souci de sécurité ;

Considérant qu'à la suite de la démolition des volumes annexes entre les bâtiments avant et arrière, une zone de cours et jardins augmentée de deux tiers de la surface actuelle (soit près de 74m²) et constituant la situation légale a été mise au jour ;

Considérant que la reconstruction du volume de connexion entre les bâtiments avant et arrière a réduit cette zone de cours et jardins à 44m², que les aménagements projetés pour cette zone de cours et jardins renseignent une surface de pleine terre et plantée de 22,50m² ;

Considérant qu'en regard de la situation légale, les aménagements de la zone de cours et jardins projetés dérogent à l'article 13 (maintien d'une surface perméable suffisante) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en outre que le volume de connexion reconstruit entre les bâtiments avant et arrière déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Règlement régional d'urbanisme puisque cette construction dépasse les trois quarts de la profondeur de la parcelle et le profil mitoyen légal le moins profond de plus de 3m ;

Considérant que ces dérogations témoignent du mauvais aménagement de la zone de cours et jardins qui, dès lors qu'une surface légale de 74m² a été mise au jour, doit davantage contribuer à la perméabilisation de l'intérieur de l'îlot situé en zone d'aléa élevé de la carte d'aléa d'inondation dressée en 2019 par Bruxelles Environnement ;

Considérant également que la parcelle est répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise, qu'il y a lieu de soit maintenir la dalle ou ne pas excaver les terres sans accord préalable de Bruxelles Environnement (soilfacilitator@environnement.brussels) ;

Considérant que le placement des vélos dans la zone de cours et jardins ne permet pas de les sécuriser ni de les protéger des intempéries, que ces derniers encombrent également démesurément le seul espace extérieur de cet immeuble de 15 chambres ;

Considérant que la partie imperméable de la zone de cours et jardins a été creusée pour aménager une cour basse attenante à la chambre avec salle de douche privative au sous-sol ;

Considérant que les murs de la cour basse de 3,05m de haut sont situés en moyenne à 2,20m de la fenêtre de la chambre du sous-sol, de sorte que seul un tiers du vitrage est susceptible de recevoir de la lumière naturelle directe, que la chambre du sous-sol ne bénéficie pas de vue dégagée ni d'un éclairement naturel de qualité suffisante, ce qui ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement de locaux habitables au sous-sol (la chambre et la salle de cinéma sont destinées au séjour prolongé des personnes) n'est pas acceptable en raison du risque d'inondations récurrentes dans cette zone d'aléa élevé de la carte d'aléa d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu d'accorder la dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la salle de cinéma projetée en pièce avant du sous-sol ;

Considérant que le logement de type coliving compte plus de 12 chambres (15 au total), que plus de la moitié des chambres ne présentent pas une surface de plancher nette minimale de 14m² (non compris la salle de douche privative), que les espaces communs destinés à la préparation des repas, au séjour et à la détente ne comportent pas au minimum 10m² par chambre et que le nombre d'emplacement pour les vélos n'est pas proportionné au nombre de chambre, ce qui est contraire aux recommandations du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant que les chambres arrière des 1er et 2e étages du bâtiment avant dérogent à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'il leur manque entre 0,50m² et 0,80m² de superficie nette éclairante ;

Considérant qu'une partie des deux chambres sous combles se situe sous le plancher d'un espace de stockage et que la hauteur libre sous ce plancher est inférieure à 2,50m, ce qui déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la passerelle en caillebotis et l'échelle de secours à crinoline du bâtiment arrière dérogent à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elles dépassent les trois quarts de la profondeur de la parcelle et le profil mitoyen légal le moins profond de plus de 3m ;

Considérant que le projet présente de trop nombreuses dérogations au Règlement régional d'urbanisme et qu'il ne rencontre pas suffisamment les recommandations en matière d'urbanisme concernant le coliving adoptées par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 24 juin 2021 ;

Considérant qu'il n'a pas été démontré que la fonction d'habitation classique ne peut être réalisée ;

Considérant dès lors que les aménagements proposés ne sont pas acceptables en l'état et ne justifient pas les travaux structurels qui leur sont corollaires (ouvertures de baies et de trémies d'escalier, introduction de colonnes de reprise de charge) ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a autorisé la demande de PU2020-29 visant à remplacer le châssis de la fenêtre au rez-de-chaussée du bâtiment avant concerné par la présente demande par un châssis en PVC de couleur gris anthracite en faisant sien les motifs repris dans l'avis favorable de la commission de concertation du 23 juin 2020 ;

Considérant que la commission de concertation du 23 juin 2020 a conclu son avis favorable en mentionnant qu' « il y aura lieu, à l'occasion d'un remplacement des châssis, de prévoir des doubles cadres dans les parties fixes des châssis et une homogénéité dans les épaisseurs (plus fines) de profilés » ;

Considérant dès lors que les châssis en façade avant ne peuvent être régularisés en l'état ;

Considérant que la nouvelle porte en bois mouluré placée dans le plan de la façade s'accorde bien avec les caractéristiques urbanistiques du bâtiment situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol, que sa peinture de ton gris anthracite ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle, qu'en l'absence de l'introduction d'un projet modifié en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, il y a lieu de faire cesser les infractions dans les plus brefs délais en revenant strictement à la situation de droit ;

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

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-202** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et étendre une terrasse / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het uitbreiden van een terras
Rue Garibaldi 69

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Romain Jeannaud
N° dossier : PU2025-202 / 13/AFD/1998050

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
- art.4 (profondeur de la construction)
- art.13

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
- art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- art.8 (WC)
- art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
- art. 16 (Portes)
- art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

Considérant que le bien est repris 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 le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et étendre une terrasse et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements dont :
  - un duplex d'une chambre et bureau au sous-sol et rez-de-chaussée
  - un studio au 1er étage
  - un logement de 2 chambres aux 2e et 3e étages ;
- Modifier une baie au sous-sol (régularisation) ;
- Démolir des cheminées (régularisation) ;
- Construire un escalier et sa trémie entre l'entresol et le rez-de-chaussée ;
- Construire un escalier menant au grenier pour le logement supérieur (régularisation) ;
- Modifier des baies en façade arrière (régularisation) ;
- Construire un volume annexe pour la chambre au rez-de-jardin (régularisation) ;
- Placer des fenêtres de toiture (régularisation) ;
- Modifier la teinte de la porte d'entrée ;
- Etendre la terrasse à l'arrière du 1er étage (régularisation) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/11/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant le faisceau de preuves apporté à l'appui de la demande attestant de la division de l'immeuble tel qu'il l'est actuellement depuis au moins 1998 ;

Considérant qu'au vu de la superficie généreuse de l'immeuble, une division en plusieurs unités est envisageable ;

Considérant que le 2e sous-sol est destiné à accueillir 2 caves, un local de chaufferie et un espace polyvalent, qu'il y aurait lieu de s'assurer de ne pas prévoir de locaux habitables à cet étage, ce dernier ne se prêtant pas à des pièces de vie (hauteur sous plafond et éclairement insuffisants), et de préciser l'usage précis de ce local polyvalent ;

Considérant que le premier logement se développe sur le sous-sol arrière, le rez-de-chaussée et l'entresol, que la chambre principale se situe au sous-sol arrière ;

Considérant que la configuration de cet étage plus haut que le niveau du jardin permet de lui conférer un apport en lumière et un dégagement visuel ;

Considérant toutefois que l'annexe créé sous le volume de la terrasse du rez-de-chaussée, bien que n'impactant pas les propriétés voisines, induit un espace résiduel et restreint l'éclairement de la chambre, que son maintien nécessiterait d'ouvrir la baie vers la chambre au maximum ;

Considérant que moyennant cette modification la chambre dispose d'une hauteur sous plafond suffisante sur la majeure partie de son emprise, d'une superficie et d'une salle de bain généreuse, qu'il y a lieu de s'assurer d'y maintenir au minimum une hauteur de 2,50m dans la pièce principale ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) pour la zone de la chambre annexée sous la terrasse est ponctuelle et ne nuit pas à son habitabilité ;

Considérant que le reportage photo intérieur fait apparaitre une chambre dans la pièce avant du sous-sol, que les plans projetés prévoient toutefois un local vélos commun dans la partie avant de cette pièce et que l'autre partie est dédiée à un dressing pour le logement inférieur, qu'au vu du nombre de logements projeté il y aurait lieu de dédier l'ensemble de cette pièce à un espace commun ;

Considérant que le séjour du logement se situe au rez-de-chaussée, que la configuration traversante des pièces d'origine y est maintenue ;

Considérant que la démolition de la cloison de la cage d'escalier ne soulève pas d'objection et permet d'agrandir le passage vers l'annexe du rez-de-chaussée donnant accès à un bureau à l'entresol ;

Considérant que la pièce de l'entresol dispose de la superficie et de la hauteur sous plafond requises pour une 2e chambre et permettant dès lors de potentiellement retrouver 2 logements de plusieurs chambres au sein de l'immeuble sans nécessiter de demande de permis d'urbanisme dans une future utilisation ;

Considérant toutefois que la pièce ne dispose pas d'un éclairement naturel suffisant et déroge de la sorte à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant qu'une petite zone du bureau proche de la cage d'escalier présente une hauteur sous plafond en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois ponctuelle et relativement faible ;

Considérant la dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme de par l'absence de sas entre le WC et le séjour au rez-de-chaussée, que l'éloignement du local WC dans l'annexe rend toutefois la dérogation acceptable ;
Considérant que l'extension de la terrasse arrière attenante au séjour déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que celle-ci n'a toutefois pas nécessité de rehausse du mur mitoyen et présente une superficie relativement restreinte permettant de ne pas impacter les propriétés voisines ;

Considérant qu'un 2e logement de type indifférencié prend place au 1er étage, que ce dernier déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais que la dérogation est inhérente à la configuration des baies d'origine et est relativement faible ;

Considérant que le dernier logement prend place aux 2e et 3e étages, que l'espace de séjour au 2e étage ne dispose également pas d'un éclairement naturel suffisant mais que la dérogation soulève les mêmes remarques qu'à l'étage inférieur et est compensée par une hauteur sous plafond et une superficie très généreuses ;

Considérant que les 2 chambres au 3e étage sont globalement conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la salle de bain présente par contre une hauteur sous plafond très insuffisante en dérogation à l'article 4 dudit titre ;

Considérant qu'au vu de l'espace disponible, il y aurait lieu de revoir sa configuration en s'accolant à l'escalier menant au grenier afin de gagner de la hauteur sous plafond et de diminuer significativement la dérogation ;

Considérant que la modification de l'escalier menant au grenier ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la modification de la teinte de la porte d'entrée de bois naturel à noir, bien que dérogeant à l'article 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » reste sobre et présente une intégration acceptable ;

Considérant que les fenêtres de toiture ne sont pas axées sur les baies des étages inférieurs et dérogent à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que la hauteur de la bâtisse les rend cependant peu visibles depuis l'espace public et rend la dérogation acceptable ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations dans les documents graphiques, que le reportage photo laisse apercevoir une sortie de chaudière en façade arrière et que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le reportage photo laisse apercevoir des décors intérieurs présentant un intérêt patrimonial non négligeable (manteaux de cheminées en marbre, plafonds moulurés,..), qu'il y a lieu de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que l'herbe de la zone de cours et jardins visible dans le reportage photo fourni semble synthétique, que cette modification contrevient à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et qu'il y a lieu de s'y conformer en prévoyant au moins 50% de pleine terre plantée en se renseignant sur les plantes d'ombre adaptées à l'orientation du jardin ;

Considérant que les demandeurs précisent en séance qu'ils ont tenté de rétablir la citerne de récupération des eaux pluviales d'origine mais que celle-ci était dans un état de délabrement avancé, que si celle-ci n'est pas récupérable d'autres alternatives, comme le placement de citernes aériennes au sous-sol, sont possibles ;

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:

- **Agrandir la baie entre la chambre du 1er sous-sol et son annexe arrière au maximum ;**
- **Maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m dans la partie principale de la chambre arrière au 1er sous-sol ;**
- **Prévoir le local commun pour les vélos sur l'entièreté de la pièce avant au 1er sous-sol ;**
- **Ne pas prévoir de local habitable au 2e sous-sol et préciser la fonction de la pièce arrière ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la pièce de l'annexe à l'entresol ;**
- **Revoir la configuration de la salle de bain au 3e étage afin de diminuer significativement la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Préserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs (manteaux de cheminées en marbre, plafonds moulurés,..) ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins (50% de pleine terre plantée) ;**
- **Rétablir une citerne de récupération des eaux pluviales conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **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 à l'article 4 du titre I et aux articles 4, 8 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 16 et 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 **PU2025-197** : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), le nombre et la répartition des logements, le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels, placer une pompe à chaleur et rehausser les murs mitoyens / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van handel naar voorziening van collectief belang (medischepraktijk), van het aantal en van de verdeling van de woningen, van het volume de gevel en de binnenruimtelijke inrichtingen met stabiliteitswerken, het plaatsen van een warmtepomp en het verhogen van de mandelige muren
Rue de Rome 39

Demandeur / Aanvrager : Madame Sophie Guillaume
N° dossier : PU2025-197 / 13/AFD/1996669

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, 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 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.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
- art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), le nombre et la répartition des logements, le volume, la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels, placer une pompe à chaleur et rehausser les murs mitoyens et plus précisément :
- diviser le logement unifamilial en deux logements ;
- régulariser la rehausse de la cage d'escalier ;
- isoler la façade arrière et les toitures des annexes ;
- ouvrir, rehausser et élargir des baies ;
- supprimer des segments de corps de cheminée ;
- Régulariser la pose de briquettes en façade au rez-de-chaussée ;
- Régulariser la couleur bleue de la porte d'entrée ;
- Régulariser les menuiseries en PVC au rez-de-chaussée et aux étages ;
- Régulariser le peinturage des bandeaux et des seuils en pierre bleue ;
- Régulariser le peinturage du garde-corps en bleu-gris ;

- Régulariser l'habillage de la corniche en PVC blanc ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/10/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la modification de la destination du rez-de-chaussée de commerce à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) est conforme au Plan régional d'affectation du sol et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les aménagements des deux logements créés en divisant le logement unifamilial entraînent plusieurs dérogations à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que dans les cas de la chambre au 1er étage, de la chambre principale du 2e étage et du séjour au 3e étage, ces dérogations sont minimes (il ne manque pas plus de 0.15m² de superficie nette éclairante à ces trois locaux habitables) et donc acceptables ;

Considérant que le déficit de superficie nette éclairante est dû à la configuration d'origine des baies en façade avant pour la chambre secondaire du 2e étage et la cuisine/salle-à-manger du 3e étage, que ce déficit est compensé par l'apport accru de lumière naturelle à ces étages supérieurs, ce qui rend les dérogations acceptables ;

Considérant que chaque logement dispose d'un grand espace de rangement privatif, tout comme le cabinet médical, que l'accès aux compteurs est garanti à partir des communs et qu'un local pour les vélos et poussettes commode et proportionné aux nombres d'unités a été prévu au rez-de-chaussée, ce qui est bienvenu ;

Considérant que l'ouverture d'une baie entre la cuisine du cabinet médical n'engendre pas de vue préjudiciable et que la cour intérieure permet d'apporter de la lumière naturelle dans cette pièce, qu'il en est de même pour la nouvelle baie de la chambre du 1er étage ;

Considérant que l'élargissement de baies extérieures en façade arrière permet d'apporter davantage de lumière naturelle aux locaux habitables des 2e et 3e étages, ce qui est bienvenu ;

Considérant que le placement de nouveaux linteaux à certaines baies des façades arrière ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'élargissement de baies intérieures au bénéfice des nouveaux aménagements ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la démolition des corps de cheminée au 1er et 2e étages nécessite de renforcer structurellement les cheminées conservées au 3e étage ;

Considérant que l'isolation des façades arrière déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que cette dérogation est minime et permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme qu'engendre l'isolation de la toiture plate de l'annexe est acceptable pour les mêmes raisons ;

Considérant que la rehausse de la toiture au-dessus de la cage d'escalier est antérieure à 1971 et qu'elle est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur à l'époque, qu'elle est dès lors régularisable en l'état ;

Considérant que l'auvent aménagé au niveau de la terrasse du 1er étage, bien que dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet de l'abriter en cas d'intempéries et n'impacte pas les propriétés mitoyennes, qu'un auvent existait déjà depuis de nombreuses années ;

Considérant que l'installation d'une pompe à chaleur sur la toiture plate de l'annexe déroge à l'article 6 (éléments techniques) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme mais que son placement à près de 2m des limites mitoyennes aux nos 37 et 41 de la rue et son intégration dans un caisson acoustique contribuent à réduire suffisamment les nuisances sonores qu'elle pourrait engendrer, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la régularisation en l'état de la pose de briquette en façade avant, des menuiseries en PVC aux rez-de-chaussée, 2e et 3e étages, de la couleur bleue de la porte d'entrée, du peinturage des bandeaux et des seuils en pierre bleue, de la couleur bleu-gris du garde-corps et de l'habillage de la corniche en PVC blanc n'est pas acceptable pour ce bien situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol et faisant partie d'un ensemble de trois maisons semblables, qu'il y a lieu de revenir strictement à la situation légale ;

Considérant la situation du bien proche d'une zone d'inondation, qu'il serait bienvenu de profiter de la rénovation du bâtiment pour améliorer la gestion des eaux de pluie de la parcelle par la réalisation d'une toiture végétalisée sur l'annexe, qu'il serait bienvenu d'au moins prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour ladite toiture ;

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 :

- **Revenir à la situation légale pour la façade avant (parement du rez-de-chaussée, menuiseries en bois blanc respectant le cintrage des baies, couleur de la couleur bleue de la porte d'entrée, décapage des éléments en pierre, teinte du garde-corps, expression de la corniche,…) ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-155** : 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, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel
Rue Guillaume Tell 47

Demandeur / Aanvrager : Madame Aïda Benaïssa
N° dossier : PU2025-155 / 13/AFD/1990503

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, 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
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
- Article 10 (superficie nette éclairante insuffisante)

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

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

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :
- Aménager deux studios et un duplex de 2 chambres ;
- Démolir des murs porteurs ;
- Démolir les cheminées ;
- Démolir le W.-C. dans la cour ;
- Aménager 1 lucarne en versant avant et 1 lucarne en versant postérieur de la toiture ;
- Modifier la porte d'entrée, le châssis du rez-de-chaussée et le soupirail ;
- Placer trois boîtes à lettres ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, 1 réclamation a été introduite portant sur :
- Le format des nouvelles portes fenêtres en façade arrière encombrantes à l'ouverture et l'absence de garde-corps ;
- La question du maintien ou non de l'auvent dans la cour ;
- Les dispositions prises pour garantir une isolation du mur mitoyen ;
- La demande d'état des lieux de l'habitation mitoyenne avant le début des travaux ;
- La demande des propriétaires mitoyens d'être tenus au courant des horaires de chantier ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/10/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2024-126) 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 ;

Considérant que ladite demande prévoyait la division de la maison unifamiliale en 3 logements dont : 1 studio au rez-de-chaussée, 1 studio au 1er étage et 1 duplex de 2 chambres aux 2e et 3e étages, que celle-ci a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation du 24/09/2024 principalement aux motifs suivants :

- la division de la maison unifamiliale proposait une majorité de logements de très petite taille (studios) et ne rencontrait pas 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 ;
- le fait qu'au vu de la faible largeur de la maison (4.75m), la division en 3 unités semble peu adaptée à la morphologie du bâti et ne permet pas de créer des logements disposant de belles qualités spatiales ;
- les dérogations à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme témoignaient du fait que les 3 logements ne répondaient pas aux normes d'habitabilité des logements en termes d'éclairement naturel, que la dérogation était due à la suppression du caractère traversant des deux pièces historiques ;
- l'aménagement d'un séjour mono-orienté sur la voirie au rez-de-chaussée, avec les problèmes de nuisances sonores et d'intimité que cela implique, était peu souhaitable ;
- la création du duplex nécessitait une augmentation volumétrique non négligeable afin de pouvoir aménager les chambres sous combles qui ne permettait malgré tout pas d'offrir des conditions d'habitabilité optimales au logement ;
- la matérialité des lucarnes, en panneaux fibro-ciment noir ou anthracite avec des menuiseries en aluminium noir ou anthracite nuisait à l'harmonie de la façade et ne s'intègrait ni dans le style (traditionnel ouvrier), ni dans les alignements verticaux ou horizontaux de la façade ;
- au vu de la configuration la situation de la parcelle proche d'un angle et avec relativement peu de profondeur de jardin, les balcons projetés aux 1er et 2e étages dérogaient à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ajoutaient des constructions supplémentaires créant un vis-à-vis problématique vers la cour des immeubles sis rue Guillaume Tell, 41-45 et sis rue Théodore Verhaegen, 65 ;
- la couverture de la cour partielle était proposée afin d'y aménager un local vélos commun, que celle-ci induisait de nouvelles dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et imperméabilisait encore d'avantage la parcelle ;
- le nouveau châssis en bois du rez-de-chaussée ne respectait pas la composition du châssis d'origine, les menuiseries du soupirail et de la porte d'entrée étaient remplacées en PVC, que ces modifications appauvrissaient l'esthétique générale de la façade ;

Considérant que la commission de concertation concluait que la faible superficie de l'immeuble (186,9m²) malgré l'ajout de lucarnes et sa configuration (pièce arrière très étroite) se prêtait peu à une division en plusieurs logements, que le maintien d'une maison unifamiliale était souhaitable ;

Considérant la demande de suspension de l'instruction de la demande en vertu de l'article 126/1 du CoBAT introduite en date du 14/10/2024, qu'en l'absence de dépôt d'un projet modifié la demande a été déclarée caduque en date du 10/06/2025 ;

Considérant que la présente demande reprend la division en 3 unités mais que certaines améliorations ont été apportées au projet ;

Considérant en effet que les studios du rez-de-chaussée et du 1er étage ont été rendus traversants en supprimant toutes les cloisons de la pièce arrière et en déplaçant les sanitaires contre le mitoyen de droite ;

Considérant que le local vélos a été déplacé au sous-sol afin de dégager l'espace de la cour et de supprimer la couverture de cette dernière et que les balcons en façade arrière ont été supprimés, ce qui est bienvenu ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant sont à présent rétablies en bois de teinte blanche conformément à l'origine ;

Considérant toutefois que les remarques principales de la commission de concertation précédente restent d'actualité concernant la division en 3 unités majoritairement de petite taille, l'augmentation volumétrique de la bâtisse et l'expression des lucarnes ;

Considérant que les dérogations à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont toujours présentes pour les pièces de vie en façade avant du 1er, 2e et 3e étages, nuisant à leur habitabilité ;

Considérant que l'aménagement d'un logement indépendant au rez-de-chaussée reste problématique au vu de l'étroitesse des pièces et de leur situation de plain-pied avec la voirie ;

Considérant également que la douche placée à proximité de la fenêtre donnant sur la rue et sans porte compromet l'intimité des occupants ;

Considérant de plus que la zone nuit est aménagée côté rue et que sa largeur limitée à 2.38m rend le placement d'un lit fastidieux et limite fortement les qualités d'habitabilité du logement ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux en termes de densité, de respect de la morphologie de l'immeuble et de son identité architecturale et d'amélioration des qualités de l'intérieur de l'îlot ;

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

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-215** : placer un conduit de sortie de hotte à usage non domestique en façade arrière / het plaatsen van een niet-huishoudelijke kapuitlaat aan de achtergevel
Parvis Saint-Gilles 49

Demandeur / Aanvrager : CIPIACE - S.P.R.L. (M. Petruzzi)
N° dossier : PU2025-215 / 13/AFD/2001176

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, 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
Zone de protection : le bien est situé dans la zone de protection du bien classé sis Eglise Saint-Gilles

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)
- 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. 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)

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, 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 de protection d'un bien classé (Eglise Saint-Gilles) ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 2 logements aux étages et rez-de-chaussée commercial de type restauration rapide (snack/bar) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2025-4) portant sur la modification du volume et la réalisation de travaux structurels, que ce permis a été notifié en date du 21/05/2025 ;

Considérant que le reportage photo fourni dans la demande laissait apercevoir le placement de la motorisation d'une hotte non domestique en dehors du volume bâti sur la couverture de la cour en dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et un conduit d'évacuation en dérogation à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Considérant que la présente demande vise à placer un conduit de sortie de hotte à usage non domestique en façade arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, 2 réactions ont été introduites portant :

- Le fait que la signature reprise sur l'annexe II - formulaire d'avertissement envoyé à la propriétaire utilise une fausse signature sans son autorisation ;
- Le non-respect de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 16/04/2025 rédigé dans le cadre du permis d'urbanisme PU2025-4 ;
- Le fait que le rez-de-chaussée commercial de type restauration rapide est utilisé comme restaurant sans autorisation ni demande de permis au préalable ;
- Le fait que les parties communes des logements (hall d'entrée, cave commune) sont utilisées par le restaurant, que cela génère une insécurité pour les habitants de l'immeuble ;
- Les nuisances sonores engendrées par le passage du personnel du restaurant vers la cuisine au sous-sol ;
- Les nuisances sonores engendrées par l'ouverture des fenêtres du restaurant à l'arrière sur l'intérieur de l'îlot ;
- L'aspect nocturne de l'exploitation et les désagréments potentiels de la fermeture tardive ;
- L'absence d'information quant à la façon dont les travaux nécessaires au placement de la hotte sont prévus et sur l'entretien périodique de cette dernière ;
- Les nuisances sonores, esthétiques et olfactives générés par le placement du conduit d'évacuation de la hotte ;
- L'impact sonore du moteur de la hotte placée au sein du volume bâti sous la terrasse du logement du 1er étage ;
- L'absence de plan pour le sous-sol ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 03/11/2025 (favorable sous conditions) ;

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

Considérant que le passage d'un café/snack (dernière situation légale du permis d'urbanisme de 1979) pour le rez-de-chaussée à un restaurant est dispensé de permis d'urbanisme conformément au nouvel arrêté du 16 mai 2024 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que la gestion des nuisances sonores et les conflits avec les locataires tels que cités dans le cadre de l'enquête publique ne sont pas du ressort de l'urbanisme et dépend de la bonne gestion du commerce ;

Considérant que le projet vise à placer une hotte non domestique pour la cuisine du rez-de-chaussée, que la motorisation est prévue au sein du volume bâti et que le conduit d'évacuation est prévu le long de la façade latérale de l'annexe en remontant à 2,20m au-delà du niveau de la toiture, en dérogation à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses qui stipule que *les cheminées d'annexes doivent rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment.*

Considérant également que ledit conduit ne rejoint pas la façade postérieure du bâtiment principal, que l'intervention est réalisée au-delà des ¾ de la profondeur totale de la parcelle, dérogeant à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la configuration proposée rejoint l'esprit de l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et permet de limiter les nuisances pour le voisinage et les occupants de l'immeuble dès lors que le conduit est éloigné des pièces de vie, la propriétaire précisant en séance que l'annexe abrite les salles de bain ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que le plan du rez-de-chaussée fournit le positionnement du caisson motorisé de la hotte, que ce dernier est placé à l'intérieur du volume bâti afin d'éviter toute potentielle nuisance au regard des propriétés voisines en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'annexe II transmise en date du 11/09/2025 comporte une signature falsifiée de la propriétaire d'après la réaction émise dans le cadre de l'enquête publique, qu'il s'agit d'un contentieux relevant d'une matière étrangère à l'urbanisme et que, malgré l'usage de ce faux, la propriétaire a été dûment informée de la présente demande de permis ;

Considérant que le demandeur a envoyé en date du 30/10/2025 une annexe II à la propriétaire de l'immeuble afin par recommandé en fournissant la preuve d'envoi du document ;

Considérant la présente demande ne concerne que le placement de la hotte, que le respect de l'avis du Siamu du 16/04/2025 fait partie des conditions d'octroi du P2025-4 et devra être respecté ;

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

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

Les dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-213** : modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau et atelier à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse couverte / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van bureau en atelier naar woning, van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume en het aanleggen van een overdekt terras
Rue Joseph Claes 42

Demandeur / Aanvrager : Atelier Claes 42 - S.R.L. (M. Vekemans)
N° dossier : PU2025-213 / 13/AFD/2000737

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, 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
- art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II
- art. 10 (éclairement naturel)

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 : bureau au rez-de-chaussée, un logement par étage du 1er au 2e étage, mansardes et grenier sous les combles et caves au sous-sol pour le bâtiment avant, atelier au rez-de-chaussée et garages au rez-de-jardin en intérieur d'îlot (entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière) et un logement du rez-de-jardin au 1er étage et un logement au 2e étage et sous les combles pour le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau et atelier à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse couverte et plus précisément :
- ouvrir des baies ;
- transformer le bureau au rez-de-chaussée du bâtiment avant et l'atelier en intérieur d'îlot en logement avec bureau accessoire ;
- isoler le bâtiment en intérieur d'îlot ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/10/2025 (favorable sous conditions) ;
Considérant qu'afin d'éclairer naturellement le logement supplémentaire en intérieur d'îlot et de lui donner des vues vers l'extérieur conformes au Règlement régional d'urbanisme, plusieurs baies sont aménagées dans l'enveloppe de l'ancien atelier ;

Considérant en effet que le séjour et la cuisine sont éclairés par les baies coulissantes entourant la nouvelle terrasse couverte et deux fenêtres hautes donnant sur le logement du rez-de-jardin et du 1er étage du bâtiment arrière ;

Considérant que les fenêtres hautes sont placées à 2,40m du niveau du plancher du séjour, que les dimensions de leur vitrage sont réduites à 54cm de haut et 106cm de large et qu'en outre aucun vis-à-vis perpendiculaire n'est créé entre les vitrages des deux logements, que la configuration des fenêtres hautes est dès lors acceptable en dépit de la distance inférieure aux 8m recommandés entre les deux logements ;

Considérant que la terrasse couverte et les fenêtres des chambres et de la salle de bain donnent sur la voie carrossable permettant d'accéder au bâtiment arrière ainsi qu'aux garages situés sous le logement ;

Considérant les fenêtres et la terrasse sont situées à près de 2,60m de la limite mitoyenne au n°44 de la rue, qu'elles ne lui engendrent donc pas de vue préjudiciable ;

Considérant que la configuration des autres fenêtres et de la terrasse couverte est acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'un bureau accessoire au logement et conforme au Règlement régional d'urbanisme dans la pièce qui donne sur la rue du bâtiment avant est adéquat puisque cette utilisation peut se satisfaire d'une moindre intimité et permet d'activer l'espace public en retour ;

Considérant que le bâtiment avant dispose de nombreuses caves communes aux dimensions généreuses, que les vélos et poussette représentés en plan dans le passage cocher, près de la porte d'entrée des logements, pourront y être entreposés pour dégager le passage des conducteurs désirant accéder au garage ;

Considérant que l'isolation du bâtiment en intérieur d'îlot, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, est acceptable puisque l'isolation induit un accroissement réduit de la profondeur du bâti et qu'elle permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que l'isolation des garages n'appartenant pas au demandeur est accordée sous réserve du droit des tiers ;

Considérant que le demandeur et l'architecte précisent en séance que les 3 box situés sous le niveau du séjour du logement projeté sont dédiés à des rangements et non à du garage, qu'aucune voiture ne passe donc pas l'allée menant au bâtiment arrière, qu'il y a lieu de s'en assurer ;

Considérant que dans le cadre de la création d'un nouveau logement, il y aurait lieu de proposer une amélioration des qualités végétales et esthétiques de la parcelle et de prévoir au moins 50% de pleine terre plantée pour l'allée longeant le logement et menant au jardin arrière ;

Considérant qu'il serait opportun de profiter de la rénovation de la toiture afin d'envisager la réalisation d'une toiture végétalisée extensive pour la toiture plate du logement projeté afin de temporiser l'arrivée des eaux pluviales dans l'égout et d'améliorer la gestion des eaux de la parcelle, que le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales serait également bienvenu ;

Considérant qu'en cas d'impossibilité technique, il y aurait lieu d'au moins y prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevée) ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de l'évacuation de la chaudière, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses et ne pourra donc en aucun cas déboucher horizontalement sur le passage carrossable ou la cour intérieure ;

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

- **se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **ne pas autoriser l'accès aux voitures à l'entrée cochère et l'allée menant au bâtiment arrière ;**
- **prévoir une toiture végétalisée extensive pour la toiture du logement projeté, ou, en cas d'impossibilité technique de le réaliser (à justifier), prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) ;**
- **prévoir au minimum de 50% de pleine terre plantée pour l'allée d'accès au jardin arrière ;**

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

Les dérogations à l'article 4 du Titre I est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-187** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager une cour anglaise / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume en het aanlagen van een Engelse binnenplaats
Rue Américaine 6

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Laurent Clerget
N° dossier : PU2025-187 / 13/AFD/1995430

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, 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'architecte Victor Horta sise rue Américaine 23-25

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

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 de l'ensemble classé Maison personnelle et atelier de l'architecte Victor Horta sis rue Américaine 23-25 ;

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 : immeuble de trois logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis référencée PU2007-297, portant sur la réalisation de travaux impliquant la modification du nombre de logements avec modification de volume, que ce permis a été délivré en date du 03/12/2008 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une seconde demande de permis d'urbanisme référencée PU2010-168 visant à modifier les aménagements intérieurs, que ce permis a été délivré en date du 17/11/2010 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectaient pas les plans et impositions des permis délivrés : modifications structurelles, modification de la répartition des logements en dérogation aux normes minimales d'habitabilité des logements définies au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, modification des châssis en façade avant, aménagement d'un logement dans le local de rangement commun… ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une troisième demande de permis d'urbanisme, référencée PU2020-127 visant à réaménager le logement du rez-de-chaussée et du sous-sol, modifier la répartition entre les espaces communs et le logement, modifier la façade arrière en modifiant le relief du sol et aménager un escalier en intérieur d'îlot, que ce permis a été notifié en date du 14/01/2021 ;

Considérant qu'il apparaît sur les photographies jointes à la présente demande que les travaux n'ont pas été réalisés ;

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

- Etendre le logement en duplex au sous-sol et au rez-de-chaussée dans une partie des communs ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Supprimer l'escalier interne ;
- Modifier le volume en sous-sol pour l'aménagement d'une cour anglaise ;
- Isoler la façade postérieure par l'extérieur ;
- Aménager une cour anglaise en sous-sol et un escalier extérieur vers le jardin ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/10/2025 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 17/10/2025 : « Le projet n'a pas d'impact défavorable sur les vues vers et depuis le Musée Horta. La CRMS recommande, par ailleurs, lors d'une prochaine campagne de rénovation de la façade avant, de repeindre la façade à rue dans une teinte blanche, conformément à la typologie néoclassique du bien, et plus en phase avec le contexte du bien classé proche, et de remplacer les châssis en PVC par des châssis en bois de qualité. »

Considérant que les aménagements proposés sont très similaires à ceux du permis précédemment octroyé, que la modification de répartition entre les espaces communs de l'immeuble et le logement du rez-de-chaussée et du sous-sol permet l'aménagement d'une seconde chambre au sous-sol arrière, que celle-ci est conforme aux normes minimales d'habitabilité définies au Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'agrandissement du logement permet d'offrir une plus grande mixité dans les typologies des logements présents au sein de l'immeuble ce qui est bienvenu ;

Considérant que, comme dans le permis précédent, l'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée est privatisé et que l'accès au local commun du sous-sol en façade avant et au 2e niveau de sous-sol se fait via un escalier latéral dans le hall d'entrée ;

Considérant qu'hormis des modifications de cloisonnements afin d'aménager un espace de rangement, les aménagements du sous-sol sont identiques à ceux du PU2020-127 ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le WC a été déplacé dans la zone cuisine afin d'aménager une salle de douche pour la chambre du rez-de-chaussée, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

Considérant que les modifications principales se font au niveau de l'espace extérieur, que les escaliers ont été inversés par rapport à la précédente demande afin de permettre d'aménager un meilleur recul entre la baie de la chambre en sous-sol et le mur de soutènement de la cour anglaise ;

Considérant également que la note explicative justifie l'inversion par le gain en mobilier devant la fenêtre de la cuisine et la facilité d'un accès au jardin depuis le salon ;

Considérant toutefois que l'escalier entre le sous-sol et le jardin se situe proche de l'érable remarquable qui s'y trouve et qui est visible sur les photographies d'archives depuis au moins 1953, qu'il convient de veiller à ne pas y porter atteinte ;

Considérant que les photographies jointes à la demande laissent apparaître que les châssis n'ont toujours pas été remplacés par des modèles conformes aux caractéristiques d'origine (modifications des proportions et des épaisseurs des montants et des traverses, absence de doubles-cadres en parties fixes et de montants d'impostes à la porte-fenêtre du 1er étage), que ces modifications dérogent au Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » mais ne font pas partie de la demande, qu'il conviendra de mettre en conformité la façade dans les plus brefs délais ;

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

Considérant que sur le reportage photo fourni, la zone de cours et jardins est entièrement pavée, qu'il y a lieu de s'assurer de se conformer à l'articler 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et de prévoir 50% de pleine terre plantée ;

Considérant l'absence d'information quant à la présence d'une citerne de récupération des eaux pluviales sur place, qu'il y aurait lieu de réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier si celle-ci est encore présente et de la maintenir le cas échéant ;

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 :

- **Prendre toutes les précautions nécessaires afin de ne pas porter atteinte à l'arbre, à sa couronne ou à ses racines ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (50% de pleine terre plantée) pour la zone de cours et jardins ;**
- **Réaliser les sondages nécessaires afin de vérifier la présence d'une citerne de récupération des eaux pluviales et la maintenir le cas échéant ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-59** : aménager un logement au 4e étage de l'immeuble avec travaux structurels et modifier le volume / het aanleggen van een woning op de 4de verdieping van het gebouw en het wijzigen van het volume
Rue Arthur Diderich 28

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé « maison personnelle de l'architecte Paul Hamesse » située au n°25 de l'avenue Jef Lambeaux

Soumis à l'avis de la commission de concertation 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'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
- art.6 (toiture - lucarnes)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements avec garage au rez-de-chaussée, greniers et mansardes sous les combles ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 085/07/2025 libellé comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 15/10/2025, 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 aménager un logement au 4e étage de l'immeuble avec travaux structurels et modifier le volume et plus précisément :

- Supprimer un mur porteur sous les combles ;
- Ouvrir une baie dans un mur porteur ;
- Construire une lucarne au versant de la toiture à l'angle de l'immeuble ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025 ;

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

Vu la décision de la Commission royale des monuments et des sites du 10/11/2025 de ne pas remettre d'avis sur la demande ;

Considérant que la version modifiée du projet exclue le logement inférieur de l'objet de la demande, que celui-ci fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;

Considérant que le projet répond à la condition de la commission de concertation précédente en ajoutant une fenêtre de toiture au sein du séjour afin de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet propose de répondre différemment à l'autre condition de la commission de concertation précédente de rendre la chambre secondaire conforme au titre II du Règlement régional en ne modifiant pas le cloisonnement, comme demandé, mais en ajoutant une lucarne à l'angle de l'immeuble ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son volume dépasse le profil voisin le plus haut et autorisé mais que cette dernière s'intègre harmonieusement à la bâtisse par son alignement aux baies des étages inférieurs et aux autres lucarnes de la façade latérale ;

Considérant également la présence d'une lucarne à l'angle de l'immeuble situé en façade du bien concerné par la demande et présentant un gabarit similaire ;

Considérant que l'expression de la lucarne reprend celle des autres lucarnes de l'immeuble, que la finesse des joues, les détails de la corniche et les superficies vitrées généreuses rendent son intégration harmonieuse, qu'il y aura lieu de s'assurer de sa bonne exécution ;

Considérant que cette lucarne améliore nettement l'habitabilité de la chambre en lui offrant une superficie généreuse, une hauteur sous plafond plus confortable et un dégagement visuel ;

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

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

- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**

La dérogation à l'articles 3 du titre II (pour la chambre à coucher principale) et l'article 6 du titre I (pour la lucarne) du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-209** : modifier la destination du rez-de-chaussée du bâtiment arrière d'atelier à commerce de biens meubles et la façade / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van het achtergebouw van atelier naar handelszaak van ontroerende goederen en de gevel
Rue Théodore Verhaegen 194

Demandeur / Aanvrager : PORTALIS GROUP - S.P.R.L. (Monsieur El Ayadi)
N° dossier : PU2025-209 / 13/AFD/1999426

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, 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 3.3.al2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

DEROGATIONS : /

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 la situation légale de l'immeuble : trois logements dans le bâtiment avant et atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée du bâtiment arrière d'atelier à commerce de biens meubles et la façade et plus précisément :
- Aménager un commerce de détail (épicerie) à la place de l'atelier au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- Modifier la porte de l'entrée cochère au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025 ;

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

Considérant que la demande visant à aménager un commerce dans ce rez-de-chaussée du bâtiment arrière est envisageable en ce que le bien est situé en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol et que la superficie du commerce reste inférieure à 200m² (190m²) hors liseré de noyau commercial ;

Considérant que la note explicative précise qu'il s'agira d'un commerce qui s'adressera à une clientèle locale et que ses heures d'ouverture s'étaleront de 08h00 à 20h00 avec un jour de congé hebdomadaire ;

Considérant également que l'activité projetée n'est pas de nature à porter atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le commerce ne se limite qu'au rez-de-chaussée de ce bâtiment arrière, que le 1er étage et le sous-sol de ce bâtiment ne font pas l'objet de la demande ;

Considérant ces derniers ne sont accessibles que par le rez-de-chaussée arrière, que leur occupation est donc liée à la destination faisant l'objet de la demande, qu'il n'est dès lors pas possible d'émettre un avis favorable sans avoir une demande globale ;

Considérant également l'absence d'information quant à la destination de la pièce avant du rez-de-chaussée, qu'il s'agissait d'un bureau lié à l'activité d'atelier du bâtiment arrière et que ces locaux forment un ensemble ;

Considérant de plus que le 1er étage du bâtiment arrière semble accessible depuis la terrasse infractionnelle aménagée sur la toiture du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit également de régulariser la modification de la porte cochère située en façade du bâtiment avant et donnant accès au commerce, que d'après les vues Google Street view, celle-ci a été placée entre 2009 et 2013 ;

Considérant que la porte se rapproche des caractéristiques de la porte d'origine en présentant une imposte vitrée et deux ouvrants ornés de panneaux en bois mouluré, que les moulurages sont toutefois très superficiels et simplifiés et que l'imposte de la porte n'est pas alignée à celles des autres baies de la façade, que ces modifications rompent la composition de l'ensemble ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la demande n'est pas assez complète pour permettre de statuer sur le changement de destination et qu'un projet plus global doit être envisagé ;

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-251** : modifier le relief du sol afin d'aménager une cour anglaise pour le duplex inférieur, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse / het wijzigen van het grondoppervlak om een Engelse binnenplaats te creëren voor de onderste duplex, het uitvoeren van structurele werken en het plaatsen van terrassen
Rue Berckmans 84

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Patrick Fitzpatrick
N° dossier : PU2024-251 / 13/AFD/1968224

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, 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. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements :
- Un logement duplex aux sous-sol et rez-de-chaussée ;
- Un logement au 1er étage ;
- Un logement duplex aux 2ème et 3ème étages ;

Considérant que la demande vise à modifier le relief du sol afin d'aménager une cour anglaise pour le duplex inférieur, réaliser des travaux structurels et aménager une terrasse et plus précisément :
- Aménager une terrasse sur pilotis (structure métallique et plancher en verre) au rez-de-chaussée ;
- Modifier le relief du sol au niveau du sous-sol arrière sur une surface de +/- 7.85m² ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la demande concerne uniquement l'aménagement d'une terrasse en façade arrière sur pilotis avec une structure métallique et un plancher en verre au niveau du rez-de-chaussée, la création d'un escalier menant de la terrasse au jardin et la création d'une cour anglaise au sous-sol ;

Considérant que l'emprise de la terrasse déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant toutefois que celle-ci s'implante contre un profil mitoyen de grande hauteur du côté gauche, qu'elle permet d'améliorer nettement l'habitabilité de la chambre en lui offrant un grand dégagement visuel ;

Considérant que le projet ne nécessite pas de réhausse du mur mitoyen de gauche et prévoit un recul latéral suffisant (3,50m) du côté droit afin de limiter les vues préjudiciables vers ladite propriété ;

Considérant également sa matérialité en métal et en verre permettant d'alléger la construction et de préserver l'éclairement des espaces accessoires à la chambre (dressing et salle de bain) du sous-sol ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse permet également un accès direct depuis le rez-de-chaussée vers le jardin sans passer par le sous-sol ;

Considérant que la modification du relief du sol pour créer une cour anglaise est relativement limitée et ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la zone de cours et jardin déroge à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer en prévoyant 50% de pleine terre plantée ;

Considérant que le demandeur précise en séance que le jardin a été entièrement perméabilisé, qu'il y a lieu d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant également que l'arbre dans le fond du jardin a été étêté sans demande de permis d'urbanisme préalable, qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme dans les plus brefs délais afin de régulariser la situation ;

Considérant que le reportage photo fourni laisse apercevoir une évacuation de chaudière en façade arrière en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, 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 :

- **Se conforme à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**
- **Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardin (minimum 50% de pleine terre plantée) ;**

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

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2025-2** : Réaliser une fresque sur la façade de la maison de repos les tilleuls suite aux travaux. /
Rue Antoine Bréart 108

Demandeur / Aanvrager : CPAS de Saint-Gilles (M. Sor)
N° dossier : FD2025-2 / 13/PFD/1977404

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2025 au 03/11/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER
1/ Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien se situe dans le RCUZ « Quartier de l'hôtel de Ville » (règlement communal d'urbanisme zoné) ;

Considérant que le bien ne se situe pas dans une zone de protection ; qu'il n'est ni à l'inventaire légal du patrimoine culturel, ni classé ;

Attendu que le projet vise à réaliser une fresque sur la façade de la maison de repos les Tilleuls suite aux travaux de rénovation.

2/ Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- Application de l'article 188/7 du COBAT : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;
  - Concernant les dérogations visées à l'article 12 du Chapitre II du RCUZ : Matériaux de revêtement principal et traitement des façades

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/04/2025 au 05/05/2025, enquête pendant laquelle il y a eu 1 réclamation introduite; que cette plainte remet en question le fait d'apposer une fresque murale avant de finir les travaux des aménagements extérieurs du home les Tilleuls, car le home ne bénéficie quasiment pas, à ce jour, d'espaces extérieurs protégés ;

3/ Situation existante - objet de la demande

Considérant que la demande concerne la réalisation d'une fresque murale de 120m² sur le grand pignon existant du home les Tilleuls ; que le bien est un bâtiment de grande ampleur, de gabarit R+4 qui possède un grand pignon aveugle très visible depuis l'espace public à l'angle de la rue Arthur Diderich et rue Antoine Bréart ; que ce pignon semble, d'après les baies placées en demi-niveaux en façade avant, être le côté latéral d'une cage d'escalier/ascenseurs ;

4/ Motivation

Considérant que suite aux travaux de rénovation de la maison de repos, le demandeur (CPAS de Saint-Gilles) souhaite faire réaliser une fresque sur une partie aveugle d'une des façades de la résidence les Tilleuls afin de mettre en valeur ce mur très visible depuis l'espace public ; que son objectif est de la représenter, la symboliser, et de l'identifier dans le quartier ; qu'elle soit à l'image du lieu ; que ce projet artistique remet en valeur ce mur aveugle de manière poétique en abordant différentes thématiques ;

Que, selon la notice explicative, cette fresque véhicule une symbolique sur le multigénérationnel, où l'on distingue le profil d'un enfant au premier plan, puis celui d'un adulte au second plan pour devenir celui d'une personne plus âgée ; que ces trois silhouettes abstraites représentent les moments de la vie d'une personne, celle de l'enfance, de l'âge adulte et de l'âge mûr ; que ces 3 profils s'intègrent dans un paysage de collines et de montagnes, le tout dans un camaïeu de bleu et de blanc rappelant les différentes phases de la journée, la nuit et l'aube s'entrelaçant entre l'enfance et l'âge avancé, rappelant ainsi le temps qui passe ; que cette composition d'images représente symboliquement une fumée sortant de la cheminée d'une petite maison, située au bas de l'œuvre ; que cela donne le sentiment d'un lieu paisible, chaleureux et accueillant avec des

fenêtres éclairées et l'évocation d'un feu allumé dans la cheminée un soir d'hiver; que cette maison fait bien sûr référence au lieu de vie de la résidence les Tilleuls ;

Que la volonté du projet est de créer une œuvre surréaliste, faisant appel à l'imaginaire, au domaine des contes, des rêves et des souvenirs ; que l'effet visuel suggère le lien entre l'humain et la nature, entre le ciel et la terre, entre la mer et la montagne ;

Dérogations au RCUZ :
Considérant que l'article 12, chapitre II du RCUZ « hôtel de ville » mentionne que :

- *§1er. Les matériaux utilisés pour le revêtement principal des façades sont par leur nature leur traitement et leur couleur en harmonie avec ceux des constructions environnantes.*
- *§2. Les façades enduites ont un enduit lisse monochrome clair et non brillant.*
- *§3. Le traitement de surface ainsi que le choix des couleurs des peintures sont appréciées par l'autorité compétente.*

Qu'ainsi en appliquant une fresque murale colorée, le projet déroge à cet article 12 du RCUZ ; que cependant au vu du caractère artistique et symbolique de la fresque, cette œuvre habille de façon poétique ce grand mur aveugle, devenant un repère identitaire dans le quartier ;

Que le bâtiment présente depuis sa rénovation une architecture assez banale avec une façade peu animée ; que la demande émane d'un processus de participation citoyenne ;

Que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que cette fresque confère une véritable identité au bâtiment ; qu'elle est positive et permet d'identifier le bâtiment dans le quartier ; que c'est un projet artistique fort porteur d'un message universel; que la création de cette fresque n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à l'unanimité