St Gilles Gillis

1 0 6 0

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 06 janvier 2026
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 06 januari 2026

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. Bogaerts

Patrimoine / Erfgoed : Mme. De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : /

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 **PU2025-174** : démolir l'annexe et la servitude de passage, étendre le commerce du rez-de-chaussée au 1er étage, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et installer une hotte non domestique et une enseigne / het slopen van het bijgebouw en van het erfdienstbaarheidsgebouw, het wijzigen van de bestemming van de 1e verdieping van woning naar snack, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras, van een afzuigkap en van een uithangbord : Chaussée de Waterloo 73 Demandeur / Aanvrager : Madame Saliha Aharchi
Point 2. 09:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-240** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras : Rue de la Victoire 91 Demandeur / Aanvrager : Madame Emilie Randrianarison
Point 3. 10:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-233** : modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Avenue Jef Lambeaux 7 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Peter Wagner
Point 4. 10:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-108** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, isoler l'immeuble et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, het isoleren van het gebouw en het aanleggen van terrassen : Rue du Tir 6 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Nicolas Pilet
Point 5. 11:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-91** : démolir le bâtiment en fond de parcelle, changer la destination du rez-de-chaussée de remise à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het slopen van het achtergebouw, het wijzigen van de gelijksvloer van remise naar woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het wijzigen van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras : Rue de l'Eglise Saint-Gilles 20 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Farid Ameziyan 17/06/2025
Point 6. 11:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-241** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanlagen van terrassen : Rue de la Linière 29 Demandeur / Aanvrager : Madame Vanja Ferlez

Point 7. 13:15	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-231** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue de Savoie 8 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Frédéric Gautier
Point 8. 13:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-149** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse sur pilotis avec rehausse des murs mitoyens / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel en het aanleggen van een terras op palen met de tussenmuren verhogen : Avenue Ducpétiaux 10 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Michel NIL
Point 9. 14:10	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-162** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager une terrasse et construire des lucarnes sur la toiture / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, het volume, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het aanleggen van een terrass, en de constructie van dakkapellen : Rue Vanderschrick 113 Demandeur / Aanvrager : GREENNOVA - S.A. (M. Bedie Olivier) 06/01/2026
Point 10. 14:35	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-67** : modifier l'utilisation du commerce en commerce de nuit, la façade et le volume avec travaux structurels et placer une enseigne parallèle à la façade / het wijzigen van het gebruik van de handel in nachtwinkel en van de gevel en het volume met stabiliteitswerken en het plaatsen van een uithangbord evenwijdig met de gevel : Parvis Saint-Gilles 8 Demandeur / Aanvrager : Madame Laila Corradetti
Point 11. 15:00	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-122** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager des escaliers extérieurs / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het inrichten van buitentrappen : Rue de Parme 66 Demandeur / Aanvrager : Madame Lara Goldschmidt
Point 12. 15:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-217** : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à bureau, les aménagements intérieurs, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de gelijksvloer van handel naar kantoor, van de binnen ruimtelijke inrichtingen, van het volume en van de gevel : Rue Arthur Diderich 48A Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ricardo Jimenez Jimenez
Point 13. 15:45	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-183** : modifier la façade / het wijzigen van de gevel : Rue Arthur Diderich 53 Demandeur / Aanvrager : Monsieur Krzysztof Pleśniak
Point 14. 16:05	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-66** : régulariser la pose de 29 panneaux photovoltaïques en toiture / het regulariseren van het plaatsen van 29 fotovoltaïsche panelen op het dak : Rue Maurice Wilmotte 28

	Demandeur / Aanvrager : Madame Sylvie Maudhuit
Point 15. 16:25	Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2025-4** : Réaménager de façade à façade la rue Emile Féron, deux tronçons de la rue Joseph Claes, et des portions des rues Fernand Bernier, d'Angleterre, de Suède, de Hollande et de Mérode ; abattre 3 arbres à haute-tige et planter 273 nouveaux sujets. / Herinrichten van gevel tot gevel van de Emile Féronstraat, twee wegsegmenten van de Joseph Claesstraat, en gedeelten van de Fernand Bernierstraat, de Engelandstraat, de Zwedenstraat, de Hollandstraat en de Mérodestraat ; Vellen van 3 hoogstambomen en aanplanten van 273 nieuwe individuen. : Rue Emile Feron 1 - 195 Demandeur / Aanvrager : Commune de Saint-Gilles (Mme. Lydie Segura)

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

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

Point 0. Approbation du PV de la séance précédente

Point 1.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-174** : démolir l'annexe et la servitude de passage, étendre le commerce du rez-de-chaussée au 1er étage, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et installer une hotte non domestique et une enseigne / het slopen van het bijgebouw en van het erfdienstbaarheidsgebouw, het wijzigen van de bestemming van de 1e verdieping van woning naar snack, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras, van een afzuigkap en van een uithangbord
Chaussée de Waterloo 73

Demandeur / Aanvrager : Madame Saliha Aharchi
N° dossier : PU2025-174 / 13/AFD/1993483

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
Article 4 (profondeur de la construction)
Article 6 (hauteur de la construction)
Article 10 (élément en saillie sur la façade)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
Article 10 (éclairement naturel)

Règlement communal sur les bâtisses :
Article 46A (enseignes et publicités)
Article 62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi qu'en zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour la publicité les enseignes ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-310) visant à changer la destination du 1er étage de logement en commerce de restauration avec consommation sur place, modifier l'aménagement du logement des étages avec travaux structurels, placer une hotte non-domestique, un auvent et une enseigne parallèle, que le refus de ce permis a été notifié le 02/04/2021 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial et maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à démolir l'annexe et la servitude de passage, étendre le commerce du rez-de-chaussée au 1er étage, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager une terrasse, installer une hotte non domestique et placer une enseigne et plus précisément :
- Démolir l'ancienne servitude de passage du n°71 ;

- Etendre le snack au 1er étage ;
- Aménager deux nouvelles cages d'escalier ;
- Supprimer les deux murs porteurs intermédiaires ;
- Reconstruire une nouvelle annexe ;
- Isoler la façade postérieure par l'extérieur ;
- Modifier la vitrine du rez-de-chaussée commercial ;
- Aménager une terrasse en toiture plate du 1er étage à des fins commerciales ;
- Placer une descente d'eau pluviale en façade avant ;
- Placer une enseigne parallèle à la façade ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/12/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise à démolir le volume ancien de servitude de passage surplombant le jardin de la parcelle concernée et l'annexe, que ceux-ci sont globalement vétustes et que la servitude de passage pour l'évacuation de l'ancien cinéma sis chaussée de Waterloo 69/71 n'est plus utilisée depuis longtemps, que sa démolition est bienvenue ;

Considérant que la démolition de l'annexe s'accompagne de la reconstruction d'un nouveau volume qui, sans la contrainte du volume de servitude de passage, permet d'offrir des espaces intérieurs de bien meilleure qualité, notamment pour la hauteur sous plafond ;

Considérant toutefois que l'annexe reconstruite dépasse légèrement en profondeur et en hauteur l'annexe du n°75 et déroge de la sorte sur sa partie supérieure aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations sont peu justifiées et nécessitent une rehausse du mur de clôture mitoyen elle aussi en dérogation en profondeur et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que le retour à une zone de jardin planté est bienvenu, qu'il y a cependant lieu de ne pas y donner accès à la clientèle du commerce ni de l'utiliser à des fins commerciales ;

Considérant que l'extension du commerce au 1er étage est compatible avec la condition 7° de la prescription 0.12 du PRAS concernant la suppression du logement en ce qu'elle permet, au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial ;

Considérant également que la superficie commerciale projetée est largement inférieure aux 1000m² autorisés en liseré de noyau commercial ;

Considérant que l'extension du commerce au 1er étage avait été refusée par le PU2019-310 principalement parce qu'elle ne répondait pas à la remarque de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente qui demandait une deuxième voie d'évacuation pour les salles de consommation au premier étage arrière, que dans la présente demande le 1er étage a été rendu traversant ;

Considérant toutefois qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances générées par ce type de commerce (bonne gestion des déchets, nuisances sonores et olfactives…) ;

Considérant que la demande vise également à aménager une très grande terrasse en façade postérieure au 1er étage sur la toiture de l'annexe, que celle-ci est pensée pour être utilisée à des fins commerciales ;

Considérant que cet aménagement génère une dérogation importante à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, nécessite une rehausse conséquente du mur mitoyen avec le numéro 75 et est susceptible d'induire de nombreuses nuisances en intérieur d'îlot, que l'aménagement proposé n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de supprimer la terrasse et d'y prévoir une toiture végétalisée extensive inaccessible permettant d'améliorer les qualités végétales et la gestion des eaux pluviales de la parcelle, qu'un garde-corps devra également être placé au droit de la baie y donnant accès ;

Considérant que la cuisine du snack est située dans la nouvelle annexe et qu'une hotte y est placée, que son moteur n'est toutefois pas représenté et qu'il convient de le prévoir au sein du volume bâti ;

Considérant que le conduit d'évacuation de la hotte déroge à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'il doit remonter à 2,20m au-delà de la corniche, que celui de la chaudière du logement doit remonter à 1m au-delà du niveau du versant du toit où il sort, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que les étages sont réaménagés afin de proposer un logement duplex de 2 chambres, que la cage d'escalier centrale est remplacée par un escalier le long du mitoyen de gauche ;

Considérant que l'escalier d'origine divisait chaque étage en deux petites pièces sans connexion possible, que la modification de la circulation permet d'offrir au logement un séjour traversant ;

Considérant que le séjour déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour son éclairement naturel insuffisant, que la dérogation est toutefois compensée par le caractère traversant des pièces de vie et la générosité de leur superficie ;

Considérant que le reste du logement est conforme aux normes d'habitabilité, que les espaces de vie sont généreux et les aménagements rationnels ;

Considérant que le reportage photo intérieur laisse apercevoir un plafond mouluré d'origine présentant un intérêt patrimonial dans la pièce avant du 1er étage, que les aménagements projetés permettent de le préserver et qu'il y a lieu de le maintenir apparent ;

Considérant que la vitrine commerciale a été remplacée sans autorisation entre 2013 et 2017, que la vitrine mise en place en 1964 ne présentait pas de caractéristiques architecturales remarquables justifiant sa conservation, que la nouvelle vitrine répond mieux à l'usage de snack du rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que les menuiseries sont prévues en bois blanc, ce qui est bienvenu, qu'il y aurait lieu de diminuer légèrement la hauteur de l'allège pleine, d'en prévoir une alignée à celle de la vitrine pour la porte d'entrée et d'y prévoir des panneaux en bois mouluré ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de diminuer légèrement la hauteur de l'imposte de l'ensemble ;

Considérant que l'enseigne parallèle proposée déroge à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses (non-respect du retrait de 1.00m par rapport aux limites mitoyennes), mais que celle-ci est alignée à la baie de la vitrine conformément à l'article 36 du Titre VI du règlement régional d'urbanisme en zone générale pour les enseignes, est réduite par rapport à la précédente devanture commerciale et s'intègre de façon satisfaisante à la façade ;

Considérant qu'une seconde enseigne est actuellement en place entre les deux baies du 1er étage et qu'une tente solaire et un caisson de volet roulant sont actuellement en place et occultent partiellement l'imposte de la vitrine, que ces éléments ne figurent pas dans la demande et qu'il est donc supposé qu'ils seront supprimés, ce qui est bienvenu ;

Considérant que la descente d'eau pluviale prévue en façade avant déroge à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et appauvrit l'aspect architectural de la façade et qu'il convient de la faire passer au sein d'une gaine à l'intérieur de la bâtisse ou en façade arrière ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière de la bâtisse, bien que dérogeant à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme, présente un impact limité et permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble ;

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

- **Aligner l'annexe reconstruite à la profondeur et à la hauteur de l'annexe mitoyenne du n°75 ;**
- **Supprimer la terrasse sur la toiture de l'annexe reconstruite, y prévoir une toiture végétalisée extensive inaccessible et un garde-corps au droit de la baie y donnant accès ;**
- **Ne pas donner accès à la zone de cours et jardins à la clientèle du commerce et ne pas l'utiliser à des fins commerciales ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances générées par le commerce (bonne gestion des déchets, nuisances sonores et olfactives…) ;**
- **Prévoir le moteur de la hotte au sein du volume bâti ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les conduits d'évacuation des chaudières et de la hotte ;**
- **Préserver et maintenir apparent le plafond mouluré de la pièce avant au 1er étage ;**
- **Diminuer légèrement la hauteur de l'allège pleine de la vitrine, en prévoir une alignée à celle de la vitrine pour la porte d'entrée et y prévoir des panneaux en bois mouluré ;**
- **Diminuer légèrement la hauteur de l'imposte de la vitrine ;**
- **Supprimer la descente d'eau pluviale en façade avant ;**

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-240** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras
Rue de la Victoire 91

Demandeur / Aanvrager : Madame Emilie Randrianarison
N° dossier : PU2025-240 / 13/AFD/2004805

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
Article 4 (hauteur sous plafond minimale)
Article 10 (éclairement naturel)

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-136) visant à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, que ce permis a été refusé en date du 10/02/2022 ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :
- Démolir les cheminées ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Démolir une partie de la dalle du grenier ;
- Aménager un plancher vitré dans la pièce avant du 1er étage ;
- Démolir et reconstruire l'annexe de droite au rez-de-chaussée ;
- Construire une lucarne en versant postérieur de la toiture ;
- Modifier les châssis ;
- Modifier la porte d'entrée ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de la nouvelle annexe ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 ;

Considérant que les plans de la maison en situation de fait ne sont pas conformes à la situation de droit en ce que des volumes annexes ont été ajoutés au rez-de-chaussée et qu'une lucarne a été créé en versant arrière de la toiture, qu'une trémie a été créée dans le plancher de la pièce avant du 1er étage afin d'aménager un escalier la connectant avec le rez-de-chaussée, que le demandeur précise que la mauvaise gestion de la maison a gravement porté atteinte à certains éléments anciens ;

Considérant que la démolition de l'annexe de gauche au rez-de-chaussée, construite sans autorisation, permet de créer une large ouverture vers le jardin, ce qui est bienvenu ;

Considérant également que la cabane de jardin au fond de la parcelle est démolie au profit d'un espace de jardin plus généreux ;

Considérant que la requalification des espaces de séjour par d'importantes modifications structurelles et la construction d'une annexe à droite permet de lui offrir une grande superficie de plancher et un éclairement naturel généreux ;

Considérant que l'annexe infractionnelle construite en partie droite est démolie et reconstruite afin de pouvoir offrir plus de hauteur sous plafond au séjour, afin de pouvoir l'isoler et afin de proposer une terrasse de plain-pied avec la chambre au 1er étage ;

Considérant que l'annexe reconstruite est conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme et permet d'offrir au logement un local habitable plus ample et entièrement ouvert sur le jardin ;

Considérant que la présence d'un bâti mitoyen de grande hauteur du côté droit et la distance importante par rapport au profil mitoyen de gauche permet l'aménagement d'une terrasse sur l'annexe elle aussi conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme et présentant un impact limité ;

Considérant que la cuisine présente ponctuellement une hauteur sous plafond de 2.45m dans la partie gauche, en dérogation aux normes minimale d'habitabilité des logements (Règlement régional d'urbanisme, Titre II, article 4), mais que cette dérogation est compensée par la grande hauteur du reste de la pièce de séjour ;

Considérant qu'il apparaît sur le reportage photographique que de nombreux éléments de décors intérieurs de la maison ont été endommagés par divers travaux sans autorisation, que cela est regrettable, et qu'il ya lieu de s'assurer de préserver et maintenir apparent les plafonds moulurés des pièces avant et centrale au rez-de-chaussée et avant au 1er étage ;

Considérant qu'il est prévu de combler la trémie irrégulière de l'escalier entre le 1er étage et le rez-de-chaussée par une dalle vitrée, que cette solution est acceptable moyennant la reconstitution des moulures supprimées afin de retrouver la cohérence de l'ensemble ;

Considérant que la gaine technique placée dans les pièces de gauche à chaque étage en partie avant et le tuyau du poêle sont susceptibles de porter atteinte à la moulure du plafond du salon, ainsi qu'à celle du 1er étage, qu'il y aurait lieu de les déplacer en conséquence ou, pour la gaine technique, de prouver l'impossibilité technique de la déplacer ;

Considérant que le bureau de l'entresol présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour sa hauteur sous plafond limitée à 2.33m, que celle-ci est toutefois inhérente à la conception de la bâtisse et qu'il s'agit d'un local accessoire, deux autres bureaux étant prévus aux 1er et 2e étages ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux suites aux 1er et 2ème étages, que celles-ci sont toutes deux en déficience d'éclairement naturel, mais que cela est compensé par les très grandes superficies de plancher et les hauteurs sous plafond dépassant les 3.00m ;

Considérant qu'une cloison divisant la pièce avant est placée à tous les étages afin d'aménager des salles de bain dans la partie de gauche, que cette intervention porte à nouveau atteinte au plafond mouluré de la pièce de vie du 1er étage et qu'il y a lieu, à cet étage, de prévoir la salle de bain sous la forme d'une boite dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond ;

Considérant que les mansardes sont aménagées en deux chambres et une salle de bain, que ces espaces sont conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme et présentent des superficies généreuses ;

Considérant qu'il est prévu de démolir partiellement la dalle du grenier afin d'offrir suffisamment de hauteur sous plafond dans les chambres, que cette modification est bienvenue ;

Considérant que la lucarne construite en versant postérieur de la toiture est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et présente un gabarit limité et acceptable ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des menuiseries en méranti sans respecter les caractéristiques d'origine (proportion de l'imposte, non-respect du cintrage des baies), que ces modifications portent atteinte à l'architecture de la façade et qu'il y a lieu de les reproduire fidèlement ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée, bien qu'en bois, présente peu d'éléments moulurés et présente une imposte non alignée au châssis du rez-de-chaussée, qu'il y a lieu à nouveau de prévoir une porte conforme aux caractéristiques d'origine ;

Considérant que la modification de la lucarne en versant avant de la toiture permet un meilleur éclairement de la chambre attenante et ne soulève pas d'objection ;

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

- **Reconstituer les parties de moulures supprimées au plafond de la pièce avant du rez-de-chaussée et déplacer le conduit du poêle en conséquence ;**
- **Déplacer la gaine technique des salles de bain dans la cage d'escalier ou prouver l'impossibilité technique de le faire ;**
- **Préserver et maintenir apparent le plafond mouluré de la pièce centrale du rez-de-chaussée et de la pièce avant du 1er étage ;**
- **Prévoir la salle de bain du 1er étage sous la forme d'une boîte dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques des menuiseries d'origine (dessin de la porte d'entrée, proportion des impostes des châssis des étages et leur double-cadre, respect du cintrage des baies,..) ;**

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 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-233** : modifier les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen
Avenue Jef Lambeaux 7

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Peter Wagner
N° dossier : PU2025-233 / 13/AFD/2004320

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, 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 de la maison de l'architecte Paul Hamesse, de la maison Peereboom et de l'ensemble de la prison de 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. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
application de 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))

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (profondeur de la construction)
art.13 (maintien d'une surface perméable)

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

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
art. 15 (Généralités)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 25 (Balcons et barres d'appui)

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

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

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

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

- Réaliser une trémie et placer un escalier d'accès à la mezzanine (régularisation) ;
- Démolir une cheminée au rez-de-chaussée (régularisation) ;
- Couvrir la cour anglaise au sous-sol (régularisation);
- Aménager une terrasse sur la plateforme de l'annexe au 2e étage (régularisation) ;
- Rehausser les deux murs mitoyens à l'arrière du 2e étage pour la terrasse (régularisation) ;
- Construire une lucarne au versant arrière de la toiture (régularisation) ;
- Modifier les châssis de la façade avant (régularisation) ;
- Aménager une terrasse sur pilotis au niveau du jardin au rez-de-chaussée (régularisation) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 ;

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

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 27/11/2025 :

- *Les actes et travaux visés par la demande sont sans impact négatif sur les perspectives vers et depuis les biens situés à proximité. La demande n'appelle pas de remarques d'ordre patrimonial ;*
- *De manière générale, au regard de l'intérêt patrimonial de l'œuvre de l'architecte Maeschalck — réputé pour le haut degré de finition de ses réalisations, en particulier des menuiseries intérieures — la CRMS demande de veiller à la préservation maximale des éléments de décor intérieur présentant une valeur patrimoniale*

Considérant que la création de la terrasse sur pilotis à l'arrière du rez-de-chaussée, dans la zone de cours et jardins, déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que cette dernière s'avance au-delà des ¾ de la parcelle et excède donc la profondeur admise pour une construction à cet étage ;

Considérant également que la création de cette terrasse déroge à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la majorité de la surface est imperméabilisée et que la partie plantée présente une surface fortement réduite ;

Considérant que bien que la plateforme de cette terrasse sur pilotis créée tende à simplifier l'accès extérieur depuis les espaces de séjour de la maison unifamiliale, cette dernière n'offre pas de réelle amélioration de cet espace extérieur et porte atteinte à l'intérieur d'îlot et à la bonne gestion des eaux pluviales au sein de la parcelle ;

Considérant que celle-ci prive également l'étage du sous-sol d'éclairement naturel, ce qui est regrettable ;

Considérant également que les murs de clôture mitoyens ne disposent pas de la hauteur de 1,90m requise sur toute l'emprise de la terrasse pour éviter de potentielles nuisances (visuelles) au regard des propriétés voisines ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de supprimer la terrasse sur pilotis et de revoir les aménagements de la zone de cours et jardins afin de se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales est encore représentée en coupe, qu'il y a lieu de s'assurer de son maintien et de son utilisation à des fins sanitaires ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une deuxième terrasse sur la toiture de l'annexe au 2e étage, que cette dernière déroge de manière significative à l'article 4 du titre I de ce même règlement d'urbanisme en ce que son emprise s'avance largement au-delà de la profondeur autorisée ;

Considérant que sa profondeur excessive et son implantation en promontoire surplombant les parcelles voisines sont propices à engendrer des nuisances (visuelles et sonores) au regard de l'intérieur d'îlot ;

Considérant de plus que la création de cette terrasse nécessite la rehausse des murs de clôture mitoyens à cet étage, que ces actes sont également dérogatoires à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et augmentent considérablement le gabarit de la construction à cet étage, que la rehausse de droite accentue l'enclavement des parcelles à l'angle de l'ilot et diminue leur apport en luminosité ;

Considérant que la diminution de l'emprise de la terrasse et des rehausses mitoyennes à une profondeur de 1,50m par rapport à la façade arrière permettrait de diminuer les dérogations et l'impact de la terrasse tout en maintenant un espace extérieur qualitatif ;

Considérant également que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait non accessible de cette plateforme permettrait une meilleure gestion des eaux pluviales et une amélioration de la qualité de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la chambre à coucher (n°5) à l'avant du 3e étage présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son éclairement naturel est insuffisant, que la dérogation nuit à son habitabilité et qu'il y a lieu de s'y conformer par l'ajout ou l'agrandissement d'une fenêtre de toiture ;

Considérant que la salle de douche de ce même étage présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car sa hauteur sous plafond est insuffisante, que la suppression du faux-plafond permettrait d'atténuer la dérogation ;

Considérant qu'à ce même étage, la chambre à coucher arrière présente une dérogation à ce même article 4 pour sa hauteur sous plafond insuffisante sous la lucarne (2,27m) ;

Considérant néanmoins que la dérogation est ponctuelle et est compensée par une hauteur sous plafond généreuse sur le reste de la superficie de la chambre ;

Considérant que la lucarne construite en versant arrière de la toiture semble ancienne, est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et présente une emprise restreinte permettant de limiter son impact, que sa régularisation est acceptable ;

Considérant la suppression malheureuse du corps de cheminée de la pièce arrière du rez-de-chaussée, qu'il s'agit d'une maison inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural, que les décors actuellement présents dans la bâtisse présentent une valeur patrimoniale non négligeable et qu'il convient de les préserver et de les maintenir apparents ;

Considérant également que l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites du 27/11/2025 mentionne la haute valeur patrimoniale des réalisations de l'architecte Maeschalck, de ses des décors intérieurs et qu'ils doivent strictement être préservés (carrelages anciens, plafonds moulurés, porte vitrée au bel étage,…) ;

Considérant que le plan fourni du rez-de-chaussée laisse apparaitre l'aménagement d'un WC au droit de la cage d'escalier mais qu'une erreur de représentation ne permet pas de distinguer l'accès à cet espace et qu'il convient de corriger le plan ;

Considérant que le dessin sommaire de ses menuiseries dans l'élévation projetée ne permet pas de transcrire avec précision la configuration existante des châssis en place ;

Considérant que l'architecte précise en séance que les châssis ont été remplacés dans les années 80, que les plans d'archives renseignent des menuiseries à haute valeur patrimoniale comme en témoigne l'imposte de la porte d'entrée d'origine encore en place ;

Considérant que la simplification des menuiseries et le dessin simplifié des ferronneries entraine des dérogations aux articles 15, 19 et 25 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que celles-ci ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il y aurait dès lors lieu de prévoir des menuiseries se rapprochant au maximum des caractéristiques d'origine en s'inspirant des plans des archives et de maintenir les ferronneries d'origine encore sur place ;

Considérant que l'élévation arrière laisse apparaitre un conduit d'évacuation de chaudière à l'arrière du rez-de-chaussée, que celui-ci déroge à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses en ce que le conduit ressort perpendiculairement à la façade et qu'il y a lieu de se conformer audit article ;

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 :

- **Supprimer la terrasse sur pilotis (un palier et un escalier d'accès pourraient toutefois être maintenus) et prévoir un aménagement de la zone de cours et jardins conforme à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Maintenir la citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires ;**
- **Limiter la profondeur de la terrasse et des rehausses mitoyennes du 2e étage à 1,50m, matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait non accessible ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour l'éclairement naturel de la chambre à l'avant du 3e étage ;**
- **Supprimer le faux-plafond de la salle de douche du 3e étage ;**
- **Préserver et maintenir apparents tous les décors intérieurs de la maison (plafonds moulurés, carrelages, porte vitrée du bel étage, manteaux des cheminées,..) ;**
- **Préciser l'accès au WC du rez-de-chaussée ;**
- **Se conformer au maximum aux caractéristiques d'origine des châssis de la façade avant et maintenir toutes ses ferronneries ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais**

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

La dérogation à l'article 4 du titre II et à l'article 4 du titre I (pour l'éventuel palier et escalier d'accès au jardin) du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (en cas de légères modifications par rapport aux élévations des archives) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-108** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, isoler l'immeuble et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, het isoleren van het gebouw en het aanleggen van terrassen
Rue du Tir 6

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Nicolas Pilet
N° dossier : PU2025-108 / 13/AFD/1983507

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, 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 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 titre I :
art.4(profondeur de la construction)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce dans les pièces avant du rez-de-chaussée, bureau dans les pièces arrière du rez-de-chaussée et du sous-sol, caves pour les logements et le commerce dans les pièces avant du sous-sol, 4 logements aux étages ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 05/10/2018 pour :

- La modification du nombre et de la répartition des logements ;
- Le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, isoler l'immeuble et aménager des terrasses et plus précisément :
- Modifier le niveau de certains paliers de la cage d'escalier commune ;
- Déplacer les escaliers internes entre les annexes arrière et le bâtiment avant aux 1er et 2e étages ;
- Isoler les façades arrière ;
- Agrandir la terrasse du 1er étage ;
- Modifier l'emprise des terrasses aux 2e et 3e étage ;
- Démolir les anciennes annexes WC de la façade arrière ;
- Modifier les aménagements intérieurs des annexes aux 1er et 2e étages ;
- Placer une hotte non domestique ;

- Modifier l'accès au logement du dernier étage ;
- Aménager une terrasse au dernier étage sur la toiture de l'annexe ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- Les incohérences entre la situation réelle et celle représentée en plan au niveau des bureaux (pas d'accès à la pièce arrière du sous-sol, pas de représentation des sanitaires existants, présence d'un autre escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, différence de niveau non représentée entre les pièces du rez-de-chaussée, cloison entre la cour et le local vélos non représentée,…) ;
- Les vues sur la cour qu'induiront les terrasses projetées aux 1er, 2e et 3e étages ;
- Le manque de précision quant au détail en coupe des terrasses ;
- Le fait que les parois de la salle de bain centrale au 1er étage ne s'alignent pas sur les murs du rez-de-chaussée et que cela augmente les risques de transmission de bruit entre l'appartement et les bureaux ;
- Le fait que la privatisation d'une partie de la cage d'escalier au profit du logement du dernier étage n'a pas fait l'objet d'un accord auprès de l'assemblée des copropriétaires ;

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

Considérant que la demande vise régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant que la modification du niveau du premier palier de l'escalier principal engendre une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond prévue pour le passage du premier palier est inférieure aux 2,20m requis ;

Considérant toutefois que cette intervention permet de retrouver une hauteur sous plafond conforme et un accès plus aisé pour le passage du rez-de-chaussée vers la cour et que la dérogation pour le 1er palier est ponctuelle et acceptable ;

Considérant que seul le percement d'une baie de porte vers l'espace arrière condamné au sous-sol est prévu, que ce dernier ne soulève pas d'objection et que tous les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée et du sous-sol correspondent au dernier permis délivré PU 2019-214 ;

Considérant que le déplacement des escaliers entre le bâtiment avant et l'annexe arrière aux 1er et 2e étage contre le mur mitoyen de gauche permet une distribution plus rationnelle des espaces en supprimant des couloirs résiduels ;

Considérant que les chambres à coucher du logement au 2e étage dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que leur éclairement naturel est insuffisant mais que la situation est acceptable au vu du fait que ces chambres présentent des dimensions amples et des hauteurs sous plafond généreuses permettant de compenser la dérogation ;

Considérant que la modification de l'emprise des terrasses du 1er, 2e et 3e étages est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la hauteur du mur mitoyen de 2,16m au niveau de la terrasse du 1er étage permet de limiter les vues depuis cette dernière, que la proximité avec la fenêtre du bureau au rez-de-chaussée induit cependant des vues problématiques et qu'il y aurait lieu de réduire sa profondeur à celle des étages supérieurs ;

Considérant que l'emprise des terrasses des 2e et 3e étage et leur situation enclavée est peu susceptible d'induire des nuisances problématiques pour les bureaux du rez-de-chaussée, que leur superficie a été diminuée suite à la suppression des annexes WC et que la configuration proposée est plus opportune ;

Considérant que les détails techniques et d'étanchéité des terrasses seront définis par les plans d'exécution et sont soumis au suivi d'un architecte ;

Considérant que la modification des cloisons de la salle de bain au 1er étage n'induit pas de dérogations et est exemptée de permis d'urbanisme ;

Considérant que la modification du positionnement de l'entrée de l'appartement supérieur ne soulève pas d'objection sur le principe, que les permis d'urbanisme sont soumis au droit des tiers ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-153) visant à changer l'utilisation d'un commerce en lavoir automatique, que ce permis a été notifié en date du 23/05/2020 ;

Considérant que dans le cadre de ce permis, un conduit de ventilation pour le lavoir du rez-de-chaussée a été octroyé le long de la façade arrière, qu'il y aurait lieu de le représenter en s'assurant de se conformité à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la modification de l'entrée au logement du dernier étage ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe au dernier étage induit une dérogation importante à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et induit des vues problématiques vers l'intérieur de l'îlot de par sa position en promontoire, que son aménagement n'est pas acceptable ;

Considérant que les remarques soulevées lors de l'enquête publique font état d'incohérences entre la situation de fait du rez-de-chaussée et sous-sol arrière et celle des plans projetés (pas de représentation des sanitaires existants, présence d'un autre escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, différence de niveau non représentée entre les pièces du rez-de-chaussée, cloison entre la cour et le local vélos non représentée,…) ;

Considérant en effet qu'aucun accès n'existe au sous-sol vers une pièce arrière et qu'une porte coulissante était prévue entre le local vélos et la cour, qu'il y aurait lieu de modifier les plans en conséquence ;

Considérant qu'hormis ces deux remarques, les plans projetés correspondant au permis précédemment octroyé et qu'il y a lieu de s'y conformer ou de mettre à jour les plans afin de régulariser la situation ;

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

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

- **Aligner la profondeur de la terrasse du 1er étage à celle des étages supérieurs et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;**
- **Représenter le conduit de ventilation du commerce du rez-de-chaussée en conformité à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**
- **Supprimer la terrasse du dernier étage ;**
- **Supprimer l'accès à la dernière pièce du sous-sol et représenter la porte coulissante entre le local vélos et la cour ;**
- **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 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (palier escalier et éclairement chambres du 2e étage) et à l'article 4 du titre I du RRU (isolation) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-91** : démolir le bâtiment en fond de parcelle, changer la destination du rez-de-chaussée de remise à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse / het slopen van het achtergebouw, het wijzigen van de gelijksvloer van remise naar woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het wijzigen van het volume en van de gevel en het aanlagen van een terras
Rue de l'Eglise Saint-Gilles 20

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Farid Ameziyan
N° dossier : PU2025-91 / 13/AFD/1980114

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : **Eglise Saint-Gilles** sise Parvis Saint-Gilles

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé Eglise Saint-Gilles, sis parvis Saint-Gilles ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale dans le bâtiment avant avec caves au sous-sol, remise au rez-de-chaussée, mansarde et greniers sous combles, et hangar pour le bâtiment arrière ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 05/08/2024 pour :
- Le changement partiel de destination du rez-de-chaussée de hangar ou remise en logement et des combles de mansardes et greniers en logement ;
- La modification du nombre et de la répartition des logements aux étages ;
- Le non-respect des normes d'implantation et de gabarit des constructions et d'habitabilité des Titres I et II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Le placement d'une évacuation de chaudière non conforme à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;
- Les modifications de façade ;
- La modification de volume et la réalisation de travaux structurels (chien assis en versant postérieur de la toiture, terrasse en toiture plate d'annexe au 1er étage ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à démolir le bâtiment en fond de parcelle, changer la destination du rez-de-chaussée de remise à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :
- Démolir le bâtiment en fond de parcelle sans reconstruction ;

- Aménager un duplex aux rez-de-chaussée et 1er étage ;
- Aménager un second duplex au 2ème étage et sous combles ;
- Démolir une cheminée ;
- Aménager un escalier et sa trémie dans la pièce arrière entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
- Construire une lucarne en versant arrière de la toiture (régularisation) ;
- Agrandir l'annexe du rez-de-chaussée (régularisation) ;
- Remplacer la porte de la remise par un châssis tripartite avec soubassement en pierre bleue ;
- Remplacer les châssis et la porte d'entrée de la façade avant (régularisation) ;
- Modifier la corniche de la façade avant (régularisation) ;
- Aménager une terrasse au 1er étage en façade postérieure ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 17/06/2025 libellé comme suit :

(…)

Considérant qu'aucune réaction n'a été introduite pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/05/2025 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 06/06/2025 :

Le bien fait partie d'un petit ensemble de trois maisons identiques de style néoclassique, dont l'expression architecturale sobre est caractéristique du paysage urbain du 19e siècle et présente dans la quasi-totalité de la rue. La CRMS préconise, à l'occasion de cette rénovation complète du bien, de retrouver la cohérence de cet ensemble. Elle demande à cette fin d'aligner les dimensions de la nouvelle baie du rez-de-chaussée sur celles des baies des nos. 16 et 18, d'aligner la plinthe avec celle des voisins et de remplacer les menuiseries existantes en PVC par des modèles en bois, à division tripartite et profil traditionnel.

Considérant que la démolition du bâtiment en fond de parcelle permet de retrouver un jardin de pleine terre plantée de plus grande ampleur et de dédensifier l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'architecte précise en séance que le demandeur envisage également le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales, que ce dispositif est bienvenu et qu'il y aurait lieu de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant que la division de la maison unifamiliale en deux logements est envisageable sur le principe au vu des superficies disponibles au sein de l'immeuble ;

Considérant que le séjour du duplex inférieur est aménagé au rez-de-chaussée, que les 3 pièces en enfilade d'origine sont retrouvées et le garage en façade avant supprimé ;

Considérant que les photographies jointes au procès-verbal de constat d'infraction laissent apercevoir un plafond mouluré qualitatif dans la pièce avant du rez-de-chaussée qu'il y aurait lieu de restaurer et de maintenir apparent ;

Considérant que ledit séjour présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la baie de la façade arrière a toutefois été agrandie au maximum et que la dérogation est compensée par une hauteur sous plafond et une superficie généreuse ;

Considérant que la petite annexe du rez-de-chaussée construite sans autorisation est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et n'a pas induit de modification du mur de clôture mitoyen contre lequel elle s'implante, que cette construction est dès lors acceptable ;

Considérant que 2 caves de taille très généreuse et un local poubelles commun sont proposés au sous-sol dans le cadre de la division de l'immeuble, qu'un local pour les vélos commun est également projeté dans l'annexe du 1er entresol, que ces aménagements sont bienvenus ;

Considérant qu'il serait opportun de prévoir une rigole le long de la volée d'escalier menant au local vélos pour en faciliter l'accès ;

Considérant qu'au vu de l'absence de décors intérieurs, les cloisonnements projetés au 1er étage afin d'aménager 1 chambre, 1 bureau et 1 salle de bain sont envisageables, que l'agrandissement du bureau afin de pouvoir obtenir 2 chambres conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme serait opportun pour un logement disposant de l'accès à un grand jardin ;

Considérant que le duplex supérieur dispose d'un séjour traversant au 2e étage et de 2 chambres au 3e étage, que les aménagements projetés sont rationnels et fonctionnels ;

Considérant que la hauteur du plafond des 2 chambres a été modifiée de manière à respecter l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,60m) ;

Considérant que la lucarne en versant postérieur de la toiture a été construite sans autorisation entre 1996 et 2004, qu'elle induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que sa largeur excède les deux-tiers de celle de la façade, que celle-ci vient également rompre la continuité des toitures de la rue de l'Eglise présentant des gabarits semblables ;

Considérant également que la lucarne induit une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond de la chambre qu'elle abrite est de 2,16m, que ladite chambre ne dispose également pas d'un éclairement naturel suffisant en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que cette construction supplémentaire n'améliore pas l'habitabilité de la chambre et qu'une telle augmentation volumétrique n'est pas justifiée ;

Considérant que la terrasse du 1er étage offre des dimensions réduites et n'est pas propice à générer des nuisances ;

Considérant que les châssis en place en façade avant ne respectent pas la forme arrondie des angles supérieurs des baies, que la modification de la division et de la matérialité appauvrit l'aspect architectural de la bâtisse, qu'il conviendrait de retrouver des châssis en bois présentant une division bipartite avec imposte et doubles-cadres en parties fixes tels qu'à l'origine ;

Considérant que le châssis proposé en lieu et place de la porte de garage au rez-de-chaussée présente une intégration peu heureuse, qu'il y aurait lieu, à l'occasion de la transformation du rez-de-chaussée en logement, d'aligner la hauteur de la baie du rez-de-chaussée sur celles des baies des n° 16 et 18, d'aligner la plinthe avec celle des maisons mitoyennes et de prévoir des menuiseries en bois avec des doubles-cadres pour les parties fixes ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée en PVC porte à nouveau atteinte à l'architecture de la façade et qu'il convient à nouveau de revenir à un modèle en bois similaire à celle encore en place au n°18, en alignant l'imposte vitrée avec celle du châssis tripartite ;

Considérant que la simplification du dessin de la corniche est acceptable et que la modification de teinte de la façade de gris à beige clair permet de retrouver une harmonie de l'ensemble de cette série de maisons néoclassiques identiques de la rue ;

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 le bureau au 1er étage afin de se rapprocher des 9m² requis par l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour une chambre secondaire ;***
- ***Supprimer la lucarne en versant arrière et revoir les aménagements intérieurs afin de proposer 2 chambres conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;***
- ***Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les châssis des étages en façade avant (imposte fixe et division inférieure bipartite, bois de teinte blanche ou naturelle, respect du cintrage des baies, doubles-cadres des impostes) ;***
- ***Aligner la hauteur de la baie du rez-de-chaussée sur celles des baies des nos. 16 et 18, aligner la plinthe avec celle des voisins et prévoir des menuiseries en bois avec des doubles-cadres pour les parties fixes ;***
- ***Respecter les caractéristiques d'origine de la porte d'entrée telles que visibles sur la bâtisse voisine sise rue de l'Eglise Saint-Gilles 18, et aligner l'imposte avec le linteau du châssis tripartite ;***
- ***Démolir le bâtiment arrière tel que prévu dans les plans ;***
- ***Préserver et maintenir apparent le plafond mouluré de la pièce avant du rez-de-chaussée ;***
- ***Réaliser les travaux dans les plus brefs délais.***

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 25/11/2025, 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 démolir le bâtiment en fond de parcelle, changer la destination du rez-de-chaussée de remise à logement, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Démolir l'arrière-bâtiment sans reconstruction ;
- Modifier la destination du rez-de-chaussée de remise ou hangar à logement ;
- Aménager un duplex au rez-de-chaussée et 1er étage ;
- Aménager un second duplex au 2ème étage et dans les combles ;
- Construire une lucarne en versant postérieur de la toiture ;
- Construire une petite annexe au rez-de-chaussée ;
- Remplacer la porte sectionnelle par un châssis tripartite avec soubassement en pierre bleue ;
- Changer la corniche ;
- Aménager une terrasse au 1er étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 16/12/2025 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 18/12/2025 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le projet modifié répond à la plupart des conditions de la commission de concertation précédente et présente :

- L'agrandissement du bureau au 1er étage afin d'atteindre plus des 9m² requis (11,50m²) par l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour une chambre secondaire ;
- Des châssis en bois de ton naturel en façade avant reproduisant les caractéristiques d'origine (imposte fixe et division inférieure bipartite, matériau et teinte, respect du cintrage des baies, double cadre des impostes,..) ;
- L'alignement de la baie du rez-de-chaussée et de la plinthe avec celles de la bâtisse mitoyenne du n°18 et un châssis en bois ;
- Une porte d'entrée en bois reproduisant les caractéristiques de celles de la bâtisse mitoyenne du n°18 ;
- La démolition du bâtiment arrière ;
- L'indication en plan et en coupe que les moulures existantes au plafond du rez-de-chaussée seront à conserver ;

Considérant que la seconde chambre aménagée en lieu et place du bureau au 1er étage présente une superficie de plancher conforme à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme mais un éclairement naturel insuffisant en dérogation à l'article 10 dudit titre II ;

Considérant toutefois que la dérogation est faible et ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre ;

Considérant que le projet modifié prévoit de reconstruire la lucarne afin d'obtenir une hauteur sous plafond continue de 2,60m dans la chambre qu'elle abrite et de supprimer de la sorte la dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le gabarit de la lucarne est relativement limité et est conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme, que sa construction permet une nette amélioration de l'habitabilité de la chambre et est acceptable dans la nouvelle configuration proposée ;

Considérant que la chambre principale sous la lucarne déroge aux articles 3 et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, que la dérogation pour la superficie (13,9m²) est toutefois très faible et acceptable ;

Considérant qu'au vu de la position de la chambre au dernier étage et bénéficiant de la sorte de plus de lumière, la dérogation pour l'éclairement naturel est également acceptable dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à l'habitabilité de la pièce ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée en façade avant ne présente pas de doubles-cadres pour la partie fixe et qu'il y a lieu d'également retrouver des épaisseurs identiques pour les traverses et montants verticaux ;

Considérant que les différences de niveau du soubassement de la façade avant est peu harmonieuse et qu'il y a lieu de retrouver un soubassement droit, conformément à l'origine ;

Considérant que l'imposte de la porte d'entrée n'a pas été alignée au linteau du châssis tripartite, que la baie du châssis a toutefois été alignée à celles des maisons de gauche et présente de la sorte une intégration harmonieuse ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que le plafond mouluré, bien qu'indiqué comme conservé, soit maintenu apparent ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que le bâtiment arrière soit bien démoli, conformément aux plans projetés ;

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 :

- **Prévoir un double-cadre pour la partie fixe et des épaisseurs identiques pour les traverses et montants verticaux pour le châssis du rez-de-chaussée :**
- **Ne pas prolonger le soubassement jusqu'à l'allège du châssis du rez-de-chaussée et en rétablir l'alignement horizontal conformément à l'origine ;**
- **Préserver et maintenir apparent le plafond mouluré de la pièce avant du rez-de-chaussée ;**
- **Démolir le bâtiment arrière tel que prévu dans les plans** *;*
- **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 3 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-241** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het aanlagen van terrassen
Rue de la Linière 29

Demandeur / Aanvrager : Madame Vanja Ferlez
N° dossier : PU2025-241 / 13/AFD/2004854

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, 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 :
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
Article 4 (profondeur de la construction)
Article 13 (superficie perméable)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
Article 4 (hauteur sous plafond)

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 légal du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : 1 duplex au sous-sol et bel-étage, 1 appartement au 1er étage et 1 duplex au 2ème étage et dans les combles, soit trois logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2016-244) visant à modifier les aménagements du duplex inférieur avec construction d'un escalier extérieur, que ce permis a été notifié en date du 06/09/2017 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : absence de zone de retrait pour la terrasse du bel-étage, modification des cloisonnements du rez-de-chaussée et déplacement de l'escalier intérieur au logement, et que le SIAMU a noté que les portes du logement n'étaient pas EI30 et qu'il était impossible de constater la capacité de résistance au feu de la paroi horizontale entre le duplex et l'appartement du 1er étage ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager des terrasses et plus précisément :
- Modifier l'escalier intérieur du duplex du sous-sol et du bel-étage ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Supprimer une cheminée ;
- Régulariser la hauteur sous plafond des pièces du sous-sol ;

- Déplacer les escaliers extérieurs ;
- Aménager une terrasse dans la zone de cour et jardin ;
- Aménager une terrasse suspendue en façade postérieure du bel-étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, 1 réclamation a été introduite portant sur le caractère historique des décors intérieurs préservés jusqu'à présent et l'importance de concilier leur préservation avec les exigences de sécurité incendie ;

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

Considérant que la chambre et la bibliothèque au sous-sol présentent une hauteur sous plafond de 2.47 à 2.48m en dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, et différentes des hauteurs renseignées aux précédents permis, que bien que le non-respect desdites permis soit regrettable, aucun faux-plafond n'est présent dans ces pièces et que le décaissement de la dalle nécessiterait des travaux structurels conséquents, que la dérogation est relativement faible et acceptable ;

Considérant que le déplacement de l'escalier et l'ouverture d'une baie entre l'annexe et la cour anglaise ne soulèvent pas d'objection particulière ;

Considérant que l'ouverture du mur porteur entre la cuisine et le séjour permet d'améliorer l'habitabilité et la fonctionnalité de ces pièces de vie ;

Considérant que la suppression de l'encadrement en bois mouluré de la double-porte entre le séjour et la chambre du bel-étage est regrettable au vu de sa valeur patrimoniale et qu'il convient donc de le conserver ;

Considérant de plus que les portes donnant sur le hall d'entrée présentent des moulures marquées et s'intègrent dans l'architecture de la maison, qu'un représentant d'une des copropriétaires de l'immeuble insiste en séance sur la nécessité de les préserver, qu'il y aurait lieu de laisser les feuilles de porte apparentes côté couloir tout en répondant aux exigences relatives à la sécurité incendie ;

Considérant la présence de plafonds moulurés et de décors muraux à haute valeur patrimoniale dans les pièces en enfilade du bel-étage, qu'il y aurait lieu de s'assurer de leur préservation et leur maintien apparents ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'un faux-plafond devra être placé afin de répondre aux exigences du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, que d'autres solutions permettant de maintenir les moulures doivent être trouvées en consultation avec ledit service (isolation par le plancher du 1er étage, détection incendie, sprinklage,…) ;

Considérant que la transformation de l'escalier extérieur en colimaçon génère une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur du nouvel escalier excède de plus de trois mètres celle du mitoyen le moins profond, que cette dérogation reste toutefois minime et acceptable ;

Considérant que le nouveau balcon filant en caillebotis métallique n'est que peu susceptible d'être porteur de nuisances, que cet aménagement permet de donner accès à la terrasse depuis le séjour également, ce qui améliore le confort du logement ;

Considérant que le déplacement de l'escalier entre la cour anglaise et le niveau du jardin ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins déroge à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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 ;

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

- **Conserver et maintenir apparents les décors intérieurs du bel étage (plafonds moulurés, décors muraux, encadrement de la porte entre la chambre et le séjour) ;**
- **Maintenir les feuilles des 2 portes donnant sur le couloir d'entrée apparentes côté couloir ;**
- **Revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins conformément à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**

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 et à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-231** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een terras
Rue de Savoie 8

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Frédéric Gautier
N° dossier : PU2025-231 / 13/AFD/2004096

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, 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 :
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS :

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

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

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)
art. 15 (Généralités)
art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
art. 22 (Lucarnes et fenêtres de toiture)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : garage au rez-de-chaussée, entresol commercial, 1 logement au 1er étage, 1 logement au 2e étage, mansardes et grenier ;

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 aménager des terrasses et plus précisément :
- Changer la destination du rez-de-chaussée et de l'entresol en logement ;
- Prolonger le logement du 2e étage dans les combles ;
- Construire une lucarne en versant avant ;
- Supprimer une partie de la toiture arrière ;
- Modifier la hauteur du plancher entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;

- Prolonger l'escalier jusqu'au dernier niveau ;
- Aménager un escalier et sa trémie pour le logement inférieur ;
- Modifier des baies en façade arrière ;
- Créer une terrasse au versant arrière de la toiture ;
- Modifier la façade avant au 1er étage ;
- Modifier la typologie de la façade au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/12/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'à l'origine l'entresol était lié au rez-de-chaussée commercial et en constituait la réserve, qu'à la suite d'un permis octroyé en 1988 pour aménager un garage au rez-de-chaussée, l'entresol reste un résidu de l'entité commerciale ;

Considérant que le changement de destination du garage au rez-de-chaussée et de l'entresol est envisageable sur le principe, le bien étant situé en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol et permet de redonner une cohérence aux différentes entités de l'immeuble ;

Considérant que les logements projetés sont majoritairement de plusieurs chambres et tendent de la sorte à rencontrer les volontés communales et régionales en matière de création de logements de grande taille permettant l'accueil de familles avec enfants et de création de logements aux typologies variées afin de permettre la mixité au sein des immeubles ;

Considérant que le premier logement se compose d'un séjour traversant au rez-de-chaussée et de deux chambres au 1er étage, que l'espace de séjour déroge à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa superficie est inférieure aux 28m² requis (26m²), que la dérogation est toutefois relativement faible et compensée par une hauteur sous plafond généreuse et par la large ouverture de baie en façade arrière donnant accès au jardin ;

Considérant également que le rétablissement d'un logement permet de retrouver une expression de façade plus harmonieuse et qualitative et de rétablir une interaction avec l'espace public que la porte de garage supprimait ;

Considérant qu'hormis la dérogation précitée, l'ensemble du projet est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que les logements présentent des aménagements fonctionnels et une utilisation rationnelle de l'espace ;

Considérant en effet que les séjours des 3 logements sont traversants, que les 2 logements de plusieurs chambres disposent d'un accès à un espace extérieur, ce qui est bienvenu ;

Considérant que la terrasse du logement supérieur est projetée dans le versant arrière de la toiture, que cette configuration permet de limiter les potentielles nuisances au regard du cadre bâti environnant ;

Considérant que l'aménagement du séjour du logement supérieur nécessite la construction d'une lucarne en versant avant de la toiture, que celle-ci déroge à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'elle n'est pas axée sur les baies des étages inférieurs ;

Considérant cependant que la dérogation est acceptable dès lors que la lucarne est centrée sur la toiture, que cette implantation offre un certain équilibre à la composition de l'ensemble et que son expression reprend les codes présents dans le cadre bâti environnant (cadre en bois blanc mouluré et châssis en bois blanc à doubles cadres) ;

Considérant également que sa perception depuis l'espace public reste limitée, qu'elle n'altère pas les gabarits des constructions voisines et que de façon générale, elle s'intègre harmonieusement ;

Considérant qu'une nouvelle expression de façade est proposée pour le rez-de-chaussée et le premier étage suite au changement de destination projeté, que cette intervention induit des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en que ce l'expression ne reprends pas strictement la composition d'origine de la bâtisse ;

Considérant toutefois que la nouvelle façade remplace une expression existante peu heureuse et propose une composition inspirée des maisons de la rue ;

Considérant en effet que la modification du niveau du plancher du 1er étage permet d'y proposer une porte-fenêtre comme c'est le cas de plusieurs bâtisses de la rue ;

Considérant que la division tripartite proposée pour le châssis du rez-de-chaussée est cohérente avec la largeur de la baie et permet une ventilation du séjour ;

Considérant qu'un enduit lisse de teint gris est proposée pour le parement du rez-de-chaussée et le soubassement en dérogation à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", que la nuance du gris n'est toutefois pas précisée ;

Considérant qu'une teinte gris clair offrirait une intégration acceptable pour le parement du rez-de-chaussée, qu'il y aurait toutefois lieu de retrouver un encadrement des 2 baies et un soubassement en pierre bleue ;

Considérant que la pose d'isolant au bout de l'annexe arrière déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que cet acte prend place au-delà des ¾ de la parcelle, que la pose de l'isolation n'est toutefois pas de nature à nuire aux constructions voisines et à l'intérieur d'îlot et qu'elle est bénéfique à la bâtisse par l'amélioration de ses performances énergétiques ;

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

- **Prévoir un enduit de teinte gris clair pour le parement du rez-de-chaussée ;**
- **Prévoir un encadrement des 2 baies et un soubassement en pierre bleue pour le rez-de-chaussée de l'immeuble ;**

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 4 du titre I, à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 12, 15, 19 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-149** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse sur pilotis avec rehausse des murs mitoyens / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel en het aanleggen van een terras op palen met de tussenmuren verhogen
Avenue Ducpétiaux 10

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Michel NIL
N° dossier : PU2025-149 / 13/AFD/1989881

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
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'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 Régional d'Urbanisme RRU – Titre II
art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » RCUZ
art.15 (généralités)
art.19 (fenêtres et portes fenêtres)
art.22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse sur pilotis avec rehausse des murs mitoyens et plus précisément :
- Rehausser les murs mitoyens :
- Construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
- Isoler la toiture principale par l'extérieur ;

- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse sur pilotis avec un accès vers le jardin ;
- Modifier la façade :

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant que la demande prévoit de maintenir le caractère unifamilial de l'immeuble tel qu'en situation de droit ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse surélevée au rez-de-chaussée induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et nécessite la rehausse partielle des 2 murs de clôture mitoyens afin d'obtenir une hauteur de 1,90m permettant de limiter les vues vers les propriétés voisines, que leur mise en œuvre induit à nouveau une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que si la rehausse de droite est limitée et acceptable, la rehausse du côté gauche est importante et enclave la propriété voisine ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de supprimer la rehausse mitoyenne de gauche et de soit prévoir un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche, soit fournir un projet d'acte notarié signé par les propriétaires du n°8 autorisant les vues vers leur propriété depuis la terrasse ;

Considérant que la structure de la terrasse sur pilotis permet de limiter son impact sur les surfaces perméables du jardin, ce qui est bienvenu ;

Considérant que l'escalier extérieur menant au jardin est également dérogatoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, mais que son emprise est limitée et présente un impact négligeable sur le voisinage ;

Considérant que les rehausses mitoyennes nécessitent l'accord des propriétaires concernés, qu'il s'agit de dispositions relatives au droit des tiers ;

Considérant qu'une salle de sports a été aménagée en partie arrière au sous-sol, que ce local déroge aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'il s'agit d'un local accessoire rendant les dérogations acceptables ;

Considérant que la chambre aménagée en partie arrière au 1er étage déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est relativement faible (inférieure à 2m²) et compensée par une surface généreuse et une hauteur sous plafond importante ;

Considérant que la chambre aménagée en partie avant au 2ème étage présente également une dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est liée à la configuration d'origine des baies et est compensée par une superficie généreuse pour une chambre secondaire (13,5m²) ;

Considérant que le local de rangement dans le grenier accueille maintenant un bureau, que celui-ci présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour son éclairement naturel insuffisant ; ;

Considérant de plus que son aménagement nécessite la construction d'une lucarne en versant arrière relativement importante, que malgré l'augmentation volumétrique la hauteur sous plafond du bureau sous la lucarne déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (2,32m), qu'un espace de bureau est difficilement acceptable au vu des points précités témoignant de sa mauvaise habitabilité ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaitre de nombreux décors intérieurs au rez-de-chaussée (plafonds moulurés, corps des cheminées), qu'il y a lieu de les conserver et de les maintenir apparents ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ne présentent pas de double cadre dans leurs impostes supérieures et latérales et que les allèges de la porte fenêtre au 1er étage ont été supprimées, que ces modifications induisent des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y a lieu de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine ;

Considérant que la fenêtre de toiture placée en versant avant, bien que dérogeant à l'article 22 du même règlement, est très peu visible depuis l'espace public, que la dérogation est acceptable ;

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

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

- **Conserver et maintenir apparents l'ensemble des éléments de décor intérieur (moulures aux plafonds du rez-de-chaussée, ...) ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques des châssis d'origine (doubles cadres des parties fixes, épaisseur constante des montants et traverses, allège pleine de la porte fenêtre) ;**
- **Ne pas aménager de chambre au sous-sol et y maintenir un local accessoire ;**
- **Ne pas aménager de pièce de vie sous combles, y maintenir un local accessoire (rangement, …) et supprimer la lucarne ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Supprimer la rehausse mitoyenne de gauche au niveau de la terrasse projetée et soit prévoir un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche, soit fournir un projet d'acte notarié signé par les propriétaires du n°8 autorisant les vues vers leur propriété depuis la terrasse ;**

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

Les dérogations à l'article 4 du Titre I et à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 9.

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

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 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'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

DEROGATIONS :

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

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II
art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager des terrasses et construire des lucarnes sur la toiture ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 07/10/2025 libellé comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 03/11/2025, que ce dernier répondait à l'ensemble des conditions nécessitant de (re)passer par de nouveaux actes d'instruction et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager une terrasse et construire des lucarnes sur la toiture et plus précisément :

- Modifier le nombre et la répartition des logements de 4 à 6 logements :
- Aménager un logement de 3 chambres aux rez-de-chaussée et 1er étage ;
- Aménager un studio au 1er étage ;
- Aménager un logement de 3 chambres au 2ème étage ;
- Aménager un logement de 3 chambres au 3ème étage ;
- Aménager un studio et un logement de 1 chambre au 4ème étage ;
- Isoler la toiture à versants et y ajouter 2 lucarnes sur le versant arrière et 4 lucarnes sur le versant avant ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Démolir/reconstruire l'annexe arrière du rez-de-chaussée au 2ème étage ;
- Aménager des terrasses aux 1er et 2ème étages ;
- Modifier la façade ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 03/12/2025 (favorable sous conditions) ;

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

Considérant en effet que le nombre de logements a été réduit d'une unité en aménageant un seul logement de 3 chambres dans la travée de droite au rez-de-chaussée et 1er étage ;

Considérant que la chambre du rez-de-chaussée en façade avant a été supprimée au profit de l'aménagement d'un séjour traversant et globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le bâtiment arrière est entièrement démoli, mais que le projet modifié prévoit la construction d'une nouvelle annexe se développant sur le rez-de-chaussée et 1er étage ;

Considérant que, bien qu'induisant une dérogation aux articles 4(profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, la nouvelle annexe présente une profondeur nettement réduite par rapport à l'annexe actuelle et permet de retrouver un espace de cours et jardins qualitatif, que son positionnement contre le mur mitoyen de droite de grande hauteur et à distance de la limite mitoyenne de gauche permet de limiter son impact ;

Considérant également que la dérogation est due au fait que l'annexe projetée dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle, que la dérogation est très faible et que l'annexe ne dépasse pas le profil mitoyen le plus profond ni le profil mitoyen le plus profond de plus de 3m ;

Considérant que la construction de l'annexe est justifiée par la superficie relativement restreinte de la travée de droite, que cette construction permet d'aménager un logement spacieux de 3 chambres et un bureau disposant de l'accès au jardin et de proposer une superficie de séjour adaptée à ce programme ;

Considérant qu'au vu des points précités la reconstruction d'une annexe est acceptable ;

Considérant que les 2 chambres du duplex en façade avant au 1er étage présentent une superficie éclairante insuffisante en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dernière est toutefois inhérente aux baies d'origine de la façade avant et est relativement faible ;

Considérant que le local commun à l'avant de la partie gauche de l'immeuble contient également les compteurs, que cet emplacement est accessible par l'ensemble des habitants de l'immeuble en tout temps ;

Considérant que le local vélos a été sécurisé par la création d'un couloir d'entrée, ce qui est bienvenu ;

Considérant que le projet modifié prévoit le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 5000L, qu'il y a lieu d'étudier la réutilisation des eaux récupérées pour les sanitaires des logements ;

Considérant que les cloisonnements proposés aux étages sont identiques à la première demande, que ceux-ci ne portent pas atteinte aux plafonds moulurés d'origine encore présents dans les la travée de gauche des 1er, 2ème et 3ème étages, qu'il y a lieu de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que la façade a subi de nombreuses modifications, que le projet prévoit de remplacer les châssis infractionnels actuellement en place par des châssis en bois de ton brun, que ceux-ci respectent les caractéristiques des menuiseries d'origine (imposte pour les châssis de la travée de droite au 1er étage) ;

Considérant également que des lisses métalliques sont placées pour toutes les baies au 1er étage pour une cohérence d'ensemble ;

Considérant que les évacuations de chaudières ont été rendues conformes à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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

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

- **Conserver et maintenir apparents les plafonds moulurés de la travée de gauche aux 1er, 2e et 3e étages ;**
- **Utiliser la citerne de récupération des eaux pluviales à des fins sanitaires pour les logements ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-67** : modifier l'utilisation du commerce en commerce de nuit, la façade et le volume avec travaux structurels et placer une enseigne parallèle à la façade / het wijzigen van het gebruik van de handel in nachtwinkel en van de gevel en het volume met stabiliteitswerken en het plaatsen van een uithangbord evenwijdig met de gevel
Parvis Saint-Gilles 8

Demandeur / Aanvrager : Madame Laila Corradetti
N° dossier : PU2025-67 / 13/XFD/1976361

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection des biens classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde « Ancien Cinema Aegidium sis Parvis Saint-Gilles 18, « Eglise Saint-Gilles » sis Parvis Saint-Gilles 0 et « Ensemble d'immeubles, dont la brasserie Verschueren » sis Parvis Saint-Gilles 11-15

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'article 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

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

Règlement régional d'urbanisme – Titre VI
- art.36 §1 2° (enseigne placée parallèlement à une façade en zone restreinte)

Règlement communal sur les bâtisses
- art. 46A du RCB (Enseignes et publicités)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection des bien classés « Ancien Cinema Aegidium sis Parvis Saint-Gilles 18, « Eglise Saint-Gilles » sis Parvis Saint-Gilles 0 et « Ensemble d'immeubles, dont la brasserie Verschueren » sis Parvis Saint-Gilles 11-15 et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

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

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

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du commerce en commerce de nuit, la façade et le volume avec travaux structurels et placer une enseigne parallèle à la façade et plus précisément :
- régulariser la couverture de la cour ;
- régulariser l'aspect de la vitrine ;
- régulariser la pose d'un bardage en bois recouvrant le haut des baies du rez-de-chaussée ;
- régulariser la pose d'un volet de rideau de fer ;
- régulariser le peinturage d'éléments en pierre bleue ;
- élargir une baie ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/12/2025 (favorable sous conditions) ;

Vu le règlement communal relatif aux magasins de nuit, aux bureaux privés pour les télécommunications et librairie-presse saint-gillois ;

Considérant que le commerce de nuit est repris dans la liste des exploitations reconnues par décision du Collège ;

Considérant que le changement d'utilisation est compatible avec les prescriptions de la zone d'habitation du Règlement Régional d'Affectation du Sol, qu'il est adjacent à un pôle commercial important (Parvis Saint-Gilles) et qu'il bénéficie donc aux habitants du quartier ;

Considérant que l'aménagement du commerce de nuit a nécessité la réalisation de plusieurs travaux corollaires soumis à permis d'urbanisme que la présente demande vise à régulariser ;

Considérant que la couverture de la cour déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'un espace résiduel enclavé par l'ancien cinéma Aegidium et que la toiture n'a pas d'incidence sur les parcelles voisines, que cette construction est dès lors acceptable ;

Considérant que l'élargissement de la baie entre la cage d'escalier commune et les annexes arrière ne soulève pas d'objection ;

Considérant qu'une partie de l'imposte de la porte d'entrée des logements et de la baie de la vitrine est obturée par un bardage en bois supportant l'enseigne qui déroge aux articles 36 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme et 46A du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la vitrine est par ailleurs obturée par le caisson du volet métallique placé en infraction ;

Considérant que la vitrine d'origine a été remplacée par une vitrine composée de châssis en aluminium anodisé de ton champagne ne respectant pas les caractéristiques d'origine ;

Considérant que la régularisation en l'état de la façade au rez-de-chaussée n'est pas acceptable au vu de la situation du bien en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans le périmètre de protection des bien classés sis 0 et 18 parvis Saint-Gilles (Eglise Saint-Gilles et Ancien cinéma Aegidium), qu'il y a lieu de se rapprocher davantage des caractéristiques de la vitrine d'origine (vitrines et porte en bois, allège pleine en bois mouluré, respect des dimensions globales et des divisions des impostes), de supprimer le bardage en bois, de se conformer à la réglementation en vigueur pour les enseignes et de supprimer le caisson du volet mécanique ;

Considérant qu'il y a également lieu de rendre leur aspect naturel aux éléments en pierre bleue qui ont été recouverts de peinture ;

Considérant que les plans de la situation de fait renseignent 4 logements aux étages, qu'à défaut de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme visant à régulariser cette situation, il y a lieu de se conformer à la situation légale, qui est celle d'une maison unifamiliale, dans les plus brefs délais ;

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

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

- **se rapprocher davantage des caractéristiques de la vitrine d'origine (vitrines et porte en bois, allège pleine en bois mouluré, respect des dimensions globales et des divisions des impostes) ;**
- **décaper les éléments en pierre peints ;**
- **supprimer le bardage en bois placé en façade avant, au haut des baies du rez-de-chaussée ;**
- **se conformer à la réglementation en vigueur pour les enseignes ;**
- **supprimer le caisson du volet mécanique placé au haut de la vitrine ;**

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

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

Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-122** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager des escaliers extérieurs / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het inrichten van buitentrappen
Rue de Parme 66

Demandeur / Aanvrager : Madame Lara Goldschmidt
N° dossier : PU2025-122 / 13/AFD/1985191

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection du Parc Pierre Paulus de Parme sis rue de l'Hôtel des Monnaies 120 et de la Maison Pelgrims sise rue de Parme 69

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS :

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

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
Article 4 (hauteur sous plafond)
Article 10 (éclairement naturel insuffisant)

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

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

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

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

Considérant que lors de la visite de contrôle du 26/04/2024, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : hauteur sous plafond inférieure à 2.50m dans les pièces de séjour du sous-sol, en dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, démolition de la cheminée de la pièce centrale, aménagement d'une salle de bain dans la pièce annexe du rez-de-chaussée et modification d'un mur porteur au rez-de-chaussée ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et aménager des escaliers extérieurs et plus précisément :

- Modifier les escaliers extérieurs ;
- Régulariser la suppression de la cheminée de la pièce centrale ;
- Régulariser la hauteur sous plafond et l'éclairement naturel insuffisant de la chambre en sous-sol ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 ;

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

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 27/11/2025 (pas d'objection majeure) ;

Report d'avis en attente d'une visite sur place.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-217** : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à bureau, les aménagements intérieurs, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de gelijksvloer van handel naar kantoor, van de binnen ruimtelijke inrichtingen, van het volume en van de gevel
Rue Arthur Diderich 48A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ricardo Jimenez Jimenez
N° dossier : PU2025-217 / 13/AFD/2001799

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

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

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
Article 4 (hauteur sous plafond minimale)
Article 10 (éclairement naturel)

Règlement communal d'urbanisme zoné RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » :
Article 15 (généralités)
Article 21 (fenêtres des caves)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, 1 logement pour le rez-de-chaussée du n°46, 1 commerce pour le rez-de-chaussée du n°48, 1 appartement par étage du 1er au 3ème étage et grenier sous combles, soit 4 logements et 1 commerce ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce à bureau, les aménagements intérieurs, le volume et la façade et plus précisément :
- Modifier la destination du commerce du rez-de-chaussée du n°48 pour aménager un bureau pour profession libérale ;

- Modifier les aménagements des appartements ;
- Régulariser le cellier du 1er étage ;
- Couvrir totalement la cour ;
- Régulariser les soupiraux ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/11/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien n'est pas situé en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol , que la suppression de commerce est donc envisageable sur le principe ;

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée du n°48 présente une superficie limitée (deux pièces pour un total d'environ 29m²) rendant complexe l'aménagement d'un commerce, que les bâtisses de ce tronçon de la rue Arthur Diderich sont très peu nombreuses à posséder un rez-de-chaussée commercial ; que l'aménagement d'un bureau pour profession libérale permet une utilisation opportune d'un espace à rue sans modification importante de la façade et sans désactiver totalement le rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de plans d'archives concernant les logements des étages, que ceux-ci présentent une configuration identique dans la situation existante de fait à savoir un séjour/cuisine dans la travée de gauche et 2 chambres en façade avant ;

Considérant que l'appartement du 1er étage présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les chambres et la cuisine, que la dérogation est toutefois faible pour les chambres et est inhérente à la configuration d'origine de l'immeuble pour la cuisine ;

Considérant qu'à chaque étage, les chambres principales et le séjour ainsi que la chambre secondaire au 1er étage dérogent à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation découle toutefois à nouveau de la conception de l'immeuble et de la configuration des baies d'origine ;

Considérant qu'au vu de sa situation particulièrement enclavée, bordée par les annexes des immeubles sis rue Arthur Diderich 50 et Avenue Ducpétiaux 147A, la couverture de la cour n'est pas problématique, que celle-ci permet d'offrir aux occupants de l'immeuble un local couvert et sécurisé pour vélos et voitures d'enfants ;

Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est prévue sur la toiture de la couverture projetée, que celle-ci permet de compenser partiellement la densification de la parcelle ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) que la couverture de la cour induit sont de la sorte acceptables et n'impactent pas les propriétés mitoyennes ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un espace de rangement privatif au sous-sol ainsi que d'un local pour les poubelles, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la modification des fenêtres de cave, bien qu'induisant des dérogations aux articles 15 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », n'altère pas fondamentalement l'aspect architectural de la façade et est acceptable ;

Considérant la présence d'une citerne de récupération des eaux pluviales dans la cour, qu'il y a lieu de la maintenir et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

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

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

- **Réaliser la toiture végétalisée extensive pour le local vélos ;**
- **Maintenir la citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et 4 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'aux articles 15 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-183** : modifier la façade / het wijzigen van de gevel
Rue Arthur Diderich 53

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Krzysztof Pleśniak
N° dossier : PU2025-183 / 13/AFD/1994582

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »
Article 13 (matériaux de couverture)
Article 15 (généralités)
Article 16 (portes)
Article 19 (fenêtres et porte fenêtres)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier la façade et plus précisément :
- Modifier la teinte des menuiseries et de la corniche ;
- Modifier les divisions de la porte d'entrée ;
- Modifier les châssis (divisions, suppression possible des doubles-cadres) ;
- Modifier la teinte des ferronneries du garde-corps du balcon ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 ;

Considérant que la façade a subi de nombreuses modifications regrettables sans autorisation préalable, que la demande projette de remplacer l'ensemble des menuiseries, ce qui est bienvenu ;

Considérant que la teinte proposée pour les menuiseries et la corniche (RAL7034, gris-jaune) diffère de la situation légale (bois ton naturel), et déroge de ce fait à l'article 15 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », mais permet d'unifier la teinte de l'ensemble des menuiseries, celles-ci présentant à l'heure actuelle des différences de nuances regrettables ;

Considérant que la nuance choisie présente une intégration sobre et en harmonie avec la teinte de la façade ;

Considérant que les divisions de la nouvelle porte d'entrée diffèrent des divisions d'origine (porte à deux vantaux symétriques), que bien que cette modification induit une dérogation à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », la composition de la porte s'inspire des caractéristiques d'origine de certaines des portes de la rue et présente une intégration harmonieuse ;

Considérant que les divisions des châssis tripartites sont modifiées en dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'hôtel de ville », qu'il conviendrait de retrouver une partie centrale plus large conformément au châssis du rez-de-chaussée encore d'origine ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de retrouver des doubles cadres au niveau des impostes, une proportion d'imposte légèrement moins haute pour le 2e étage et des profilés moulurés pour l'ensemble des châssis ;

Considérant que la ferronnerie du balcon du 1er étage est représentée sommairement sur le dessin de façade, qu'il conviendra de conserver la ferronnerie d'origine ;

Considérant que le placement de panneaux solaires sur le versant avant de la toiture induit une dérogation à l'article 13 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que ceux-ci seront toutefois peu visibles depuis l'espace public et que l'utilisation d'une énergie renouvelable est à encourager ;

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

- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine pour l'ensemble des châssis (partie centrale plus large pour les châssis tripartites, doubles-cadres des parties fixes, profilés moulurés, allège pleine moulurée pour la porte-fenêtre du 1er étage, légère diminution de la hauteur de l'imposte des châssis du 2e étage) ;**
- **Conserver les ferronneries d'origine ;**

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 13, 15, 16 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-66** : régulariser la pose de 29 panneaux photovoltaïques en toiture / het regulariseren van het plaatsen van 29 fotovoltaïsche panelen op het dak
Rue Maurice Wilmotte 28

Demandeur / Aanvrager : Madame Sylvie Maudhuit
N° dossier : PU2025-66 / 13/AFD/1976228

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »
art. 13 (matériaux de couverture)

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 légal du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : garage et atelier au sous-sol, 1 logement au rez-de-chaussée et 1 logement du 1er au 3ème étage ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (P2024-186) portant sur la modification de la destination du rez-de-chaussée de bureau à logement, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume, que ce permis a été notifié en date du 24/03/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la pose de 29 panneaux photovoltaïques en toiture et plus précisément :
- Régulariser la pose de 24 panneaux photovoltaïques sur les versants de la toiture ;
- Régulariser la pose de 5 panneaux photovoltaïques sur la toiture plate ;

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 08/12/2025 au 22/12/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation de la situation existante de fait, que les panneaux sont en place depuis 2023, que leur placement a induit une dérogation à l'article 13 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour le matériau de revêtement des toitures ;

Considérant toutefois que le versant principale et la toiture plate sont très peu visibles depuis l'espace public, que la visibilité des panneaux sur le versant du côté de la rue d'Espagne ne porte pas atteinte à la cohérence architecturale de l'immeuble, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les panneaux permettent d'améliorer les performances énergétiques du logement et que la production d'énergie renouvelable est bienvenue ;

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

La dérogation à l'article 13 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2025-4** : Réaménager de façade à façade la rue Emile Féron, deux tronçons de la rue Joseph Claes, et des portions des rues Fernand Bernier, d'Angleterre, de Suède, de Hollande et de Mérode ; abattre 3 arbres à haute-tige et planter 273 nouveaux sujets. / Herinrichten van gevel tot gevel van de Emile Féronstraat, twee wegsegmenten van de Joseph Claesstraat, en gedeelten van de Fernand Bernierstraat, de Engelandstraat, de Zwedenstraat, de Hollandstraat en de Mérodestraat ; Vellen van 3 hoogstambomen en aanplanten van 273 nieuwe individuen.
Rue Emile Feron 1 - 195

Demandeur / Aanvrager : Commune de Saint-Gilles (Madame Lydie Segura)
N° dossier : FD2025-4 / 13/PFD/2002924

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/11/2025 au 23/12/2025, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 99 lettres

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
PPAS : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)** dénommé **PPA N° 1QUARTIER DE L'AVENUE FONSNY II partiellement abrogé** par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/01/2005.
RCU : Règlement communal sur les Bâtisses
Zone de protection : Maison néoclassique, n°56 rue Coenraets

Dérogations : /

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 la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

Report d'avis dans l'attente de la réception des différents avis d'instance

Commune de Saint-Gilles : Abstention