



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 27 janvier 2026
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 27 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 Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchêne

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaeys

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - BRUXELLES MOBILITÉ / GEWESTELIJK
OVERHEIDSDIENST BRUSSEL - BRUSSEL MOBILITEIT :** /

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - PERSPECTIVE / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST
BRUSSEL - PERSPECTIVE :** /



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 0.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 1. 08:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-254 : modifier les aménagements avec travaux structurels et le volume et placer une enseigne lumineuse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume en het plaatsen van een lichtgevend uithangbord : Avenue Louise 45</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GARDEN STORES LOUISE - S.A. (M. LE-NHU)</p>
Point 2. 09:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2025-7 : Modifications au permis d'urbanisme notifié le 22/12/2023 - RÉF. 13/PFD/1782007 / Wijzigingen aan de stedenbouwkundige vergunning aangekondigd op 22/12/2023 - REF. 13/PFD/1782007 : Chaussée de Charleroi 239</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Koramic Investment Group (M. Lambert)</p>
Point 3. 09:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-117 : modifier la destination des 1er, 2e et 4e étages de bureau à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, les façades et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van de 1ste, 2de en 4de verdiepingen van kantoorruimte naar woning, van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van de gevels en het aanleggen van een terras : Rue Berckmans 151</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Mihai Agheorghiesei</p>
Point 4. 10:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-290 : modifier la destination de bureau et garage du bâtiment arrière en logement unifamilial et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van de kantoor en de garage van het achtergebouw naar woning en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Rue Bosquet 4</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Margaux Lejeune</p>
Point 5. 10:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-246 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume en het aanlagen van terrassen : Rue d'Albanie 33</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Isabelle Bucher</p>
Point 6. 11:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-221 : modifier les aménagements intérieurs de l'hôtel avec travaux structurels, le volume, la façade et placer des installations techniques et une enseigne / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van het hotel met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van technische installaties en een uithangbord : Avenue Fonsny 9A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Fierce Enterprise</p>



<p>Point 7. 11:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-242 : modifier les aménagements intérieurs du duplex inférieur avec travaux structurels, le volume, la façade et étendre la terrasse arrière / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen voor de onderste duplex, het volume, de gevel en het uitbreiden van het achterste terras : Avenue du Parc 80</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Marion Descamps</p>
<p>Point 8. 12:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : 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</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Commune de Saint-Gilles (Mme Segura)</p> <p>06/01/2026</p>
<p>Point 9. 13:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-151 : modifier la destination du bureau du 1er étage en logement et modifier la terrasse / het wijzigen van de bestemming van het kantoor van de 1e verdieping naar woning en het wijzigen van het terras : Rue de Tamines 18</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Emmanuel Simonis</p>
<p>Point 10. 13:45</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-258 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et installer trois pompes à chaleur / het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel, het aanlagen van terrassen en het plaatsen van drie warmtepompen : Rue Américaine 34</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Thérèse Vanspringel</p>
<p>Point 11. 14:20</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-247 : modifier les aménagements intérieurs 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 Ducpétiaux 97</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur oscar jottrand</p>
<p>Point 12. 14:50</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-271 : rehausser le volume, modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses / het verhogen van het volume, het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond en kelder tot woning, het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binnenruimtelijke inrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume en de gevel, de inrichting van terrassen : Avenue Henri Jaspas 116</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Philippe Van Cutsem</p>
<p>Point 13. 15:20</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-289 : modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Avenue du Roi 80</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Arnaud Matthews</p>



<p>Point 14. 15:50</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-264 : prolonger le logement du 3ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse tropézienne, et placer une pompe à chaleur et 12 panneaux photovoltaïques sur le versant avant / de uitbreiding van de woning van de tweede verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een dakterras en het plaatsen van een warmte pomp en 12 fotovoltaïsche panelen op de voorste helling van het dak : Avenue des Villas 1A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Adrien-Joseph Letartre</p>
<p>Point 15. 16:20</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-173 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en de inrichting van een terras : Avenue Fonsny 87</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Antonio Teixeira Loureiro</p>
<p>Point 16. 16:50</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-55 : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial du bâtiment central et de l'atelier du bâtiment arrière vers un équipement d'intérêt collectif (maison médicale), modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et les façades / het wijzigen van het gebruik van de commerciële begane grond of het centrale gebouw en de werkplaats of het achterste gebouw tot een openbare voorziening (medisch huis), het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevels : Chaussée de Forest 176a</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Maison Medicale ASASO - A.S.B.L. (M. Watterman)</p> <p>08/07/2025</p>
<p>Point 17. 17:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-186 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume en het aanlagen van een terras : Rue de Portugal 8</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Maaheen Ahmed</p> <p>07/10/2025</p>
<p>Point 18. 17:25</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-160 : isoler la façade latérale et la façade arrière en partie de l'immeuble / het isoleren van de zijgevel en de achtergevel van een deel van het gebouw : Chaussée de Waterloo 200A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles, chaussée de Waterloo 200, "La Barrière de Saint-Gilles" (Mme Becker)</p>



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 **PU2025-254** : modifier les aménagements avec travaux structurels et le volume et placer une enseigne lumineuse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume en het plaatsen van een lichtgevend uithangbord

Avenue Louise 45

Demandeur / Aanvrager : GARDEN STORES LOUISE - S.A. (M. LE-NHU)

N° dossier : PU2025-254 / 13/AFD/2006687

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, 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

Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE"

Zone de protection : /

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

Règlement régional d'urbanisme, Titre VI :

Article 37, §2 (enseignes perpendiculaires à la façade)

Règlement communal sur les bâtisses :

Article 46A (enseignes)

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en liseré de noyau commercial ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant pour la partie du bâti donnant sur l'avenue Louise 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 "Règlement des terrasses et occupation privative de la voirie « Quartier Louise »" côté avenue Louise, le long d'une voirie régionale, en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes côté avenue Louise, et en zone générale côté rue Dejoncker ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de commerce (grand commerce spécialisé) et bureaux ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements avec travaux structurels et le volume et placer une enseigne lumineuse et plus précisément :

- Modifier des murs porteurs et une dalle de plancher ;
- Modifier la configuration d'un escalier ;
- Remplacer un escalier par un escalier mécanique ;
- Aménager un escalier dans la cour anglaise ;
- Construire un volume vitré au-dessus de la cour anglaise ;
- Placer une enseigne lumineuse perpendiculaire ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/01/2026 (favorable sous conditions) ;



Considérant que les modifications structurelles sont ponctuelles et n'impactent pas fondamentalement le bâtiment et son fonctionnement, qu'elles ne soulèvent de la sorte pas d'objection ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement de l'escalier intérieur par des escaliers mécaniques et la création d'un escalier au niveau de la cour anglaise, au sein d'un volume vitré, afin de répondre aux exigences du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que le nouveau volume construit en intérieur d'îlot, déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que même si son emprise est limitée, ce dernier vient supprimer une surface perméable dans un intérieur d'îlot déjà fortement bâti et minéralisé ;

Considérant qu'au vu de l'ampleur de la surface commerciale, d'autres alternatives seraient envisageables dans le volume bâti ;

Considérant que l'architecte explique en séance les contraintes techniques et budgétaires qu'induirait la démolition de la dalle intérieure pour la création d'une nouvelle trémie et propose en séance de maintenir l'escalier dans la cour mais dans une structure ajourée de type caillebottis et sans construire le volume vitré ;

Considérant qu'un escalier extérieur en structure légère et sans couverture permettrait en effet de maintenir la perméabilité de la cour anglaise et serait acceptable ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire à la façade est placée contre la limite parcellaire de droite en zone restreinte du PRAS, que cette implantation déroge à l'article 37, §2 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle est située à moins de 50cm de la limite mitoyenne ;

Considérant que le caractère entièrement vitré de la façade avant rend toutefois complexe le placement d'une enseigne esthétique et conforme auxdits règlements, que son positionnement au niveau du montant du châssis à l'extrémité droite reste discret et acceptable ;

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

- **Maintenir la zone de la cour anglaise perméable et ne pas y construire de nouveau volume**

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 et à l'article 37 du titre VI du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'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 **FD2025-7** : Modifications au permis d'urbanisme notifié le 22/12/2023 - RÉF. 13/PFD/1782007 / Wijzigingen aan de stedenbouwkundige vergunning aangekondigd op 22/12/2023 - REF. 13/PFD/1782007

Chaussée de Charleroi 239

Demandeur / Aanvrager : Koramic Investment Group (M. Lambert)

N° dossier : FD2025-7 / 13/PFD/1979733

EXPOSE DU DOSSIER

1/ Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien est dans le périmètre du RCUZ (Règlement communale d'urbanisme zoné) « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Attendu que le bien est inscrit à l'inventaire légale du 19/08/24, sous le nom de « Chaussée de Charleroi 233-235-237-241, Rue Moris 14, 24-26-28-30 » ;

Attendu que le bien se situe dans une zone de protection UNESCO, dénommée « Hortamus » ;

Attendu que le bien se situe du côté de la chaussée de Charleroi près d'une zone de protection, dénommée « *Maison personnelle et atelier de l'architecte Victor Horta* » ;

Attendu que le bien se situe du côté de la rue Moris près d'une zone de protection, dénommée « *Maison personnelle et atelier de l'artiste-peintre Jean Gouweloos* »

Vu la demande de permis d'urbanisme (réf Nova : 13/PFD/691088) introduite le 13/07/2018, pour « *transformer et démolir partiellement un ancien garage automobile reconverti actuellement en grand commerce spécialisé en 60 logements répartis sur 2 bâtiments à front de rue et en intérieur d'îlot, commerces au rez-de-chaussée côté chaussée de Charleroi et partiellement dans les structures maintenues en intérieur d'îlot, et parking souterrain de 67 emplacements* » ; que cette demande a été clôturée et classée sans suite;

Vu la demande de permis d'urbanisme (réf Nova : 13/PFD/1782007) introduite le 02/04/2021 et octroyée le 22/12/23 pour « *réaffecter le site garage Paul Cousin - démolir/reconstruire partiellement, transformer et étendre l'immeuble sis Chaussée de Charleroi 233-239 - démolir/reconstruire l'immeuble sis rue Moris 24-30 - construire un bâtiment sis rue Moris 14 - démolir partiellement et transformer les constructions situées en intérieur d'îlot* » ;

Attendu que le projet vise à modifier ce permis d'urbanisme notifié le 22/12/2023 (réf Nova : 13/PFD/1782007) ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- application de la 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/12/2025 au 12/01/2026, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite;

3/ Situation existante - objet de la demande

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis octroyée le 12 décembre 2023 ; que la nouvelle demande vise à modifier des aspects mineurs de ce permis d'urbanisme afin d'améliorer l'impact du projet sur son voisinage ; que cela concerne uniquement les bâtiments rue Moris, avec une réduction de certaines terrasses en façade arrière au n°24-30 (retraits supplémentaires de 40cm par rapport à la mitoyenneté du n°22), l'ajout d'un brise-vue sur une terrasse au R+2 et l'installation d'un écran végétal sur un des murs mitoyens entre le n°16 et le n°18 ;



AVIS MAJORITAIRE de la direction de l'urbanisme, de la direction du patrimoine culturel et de Bruxelles Environnement :

Motivation

A/Ecran végétal

Considérant que le projet prévoit d'installer un écran végétal au niveau du mur mitoyen entre le n°16 et le n°18 (mur de fond de parcelle du n°16) ; que cela engendre la 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot) ; que cela déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Que le demandeur précise en séance que cette demande émane du voisin n°12 de la rue Moris ; que ce n'est pas une demande venant des propriétaires du n°16 et n°18 concernés par l'installation de cet écran végétal ; que le demandeur n'a fait aucune demande d'accord avec les copropriétaires de ce mur mitoyen (n°16 et n°18) pour des actes et travaux sur leur bien ; qu'il y aurait eu lieu de le faire; que cet écran ne profite même pas aux propriétaires concernés par l'installation mais au voisin n°12, deux maisons plus loin ;

Que de plus l'emplacement pour cet écran végétal est mal choisi car il ne protège pas le bien n°12 des vues venant des nouvelles constructions prévues par le précédent permis (n°233-239 de la chaussée de Charleroi) ; qu'au contraire il est même préjudiciable pour les rdc et premiers étages des biens n°16, n°14 et n°12 , leur coupant la vue vers le futur intérieur d'ilot dégagé et verdoyant prévu dans la précédente demande de permis ;

Que le dossier mentionne aucun détail concernant cet écran (composition, structure, fonctionnement, essence végétale utilisée pour persister l'hiver); qu'il est installé sur le haut d'un mur mitoyen (correspondant au R+1 du n°16), entouré de toitures plates et donc loin d'un espace de pleine terre ; qu'en séance l'architecte mentionne que cet écran pourrait être composé d'un système de bac en dessous avec de l'eau et/ou de la terre; que ces informations sont peu précises ;

Que cet écran mis en hauteur est impactant en intérieur d'ilot, nuisible pour les propriétaires concernés et semble être une solution non pérenne ; que pour l'ensemble de ces raisons il y a lieu de le supprimer ;

B/Bâtiment Moris 24-30

Considérant qu'en façade arrière du bâtiment n°24-30 de la rue Moris, du 1er jusqu'au 3ème étage, le projet prévoit un recul supplémentaire de 40cm entre les terrasses projetées à droite de la façade et l'immeuble mitoyen n°22 ; que selon le demandeur en séance cette demande émanerait des voisins n°22/18/16 ; que ces retraits créent une distance de 2,30m au lieu des 1,90m prévus initialement entre le rebord de la terrasse et la mitoyenneté; que ces retraits de 40cm permettent d'améliorer l'intimité entre voisins et de réduire leur emprise en intérieur d'ilot ; que cela est le bienvenu ;

Que cela s'accompagne aussi d'une réduction de 40cm des baies donnant sur ces terrasse, engendrant des dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ;

Qu'en effet au 1er étage, la réduction de 40 cm la baie donnant sur la chambre engendre une dérogation en éclairage ; que les nouvelles dimensions de la baie, avec un vitrage de 0,80mx2,17m (au lieu de 1,2mx2,17m) offrent une surface éclairante de 1,75m² (au lieu de 2,6m² dans le précédent permis) ; que sa surface éclairante est insuffisante par rapport à la superficie de la pièce, ne répondant pas à une superficie nette éclairante de minimum 1/5ème de la superficie de plancher (9/5=1,8m²) ; que cette baie réduite est dans le coin de la chambre ; que cela appauvrit fortement l'éclairage naturel initialement prévu, diminuant les qualités spatiales de la pièce ;

Qu'il en est de même pour le 2ème et 3ème étage, où la réduction des baies de 40cm impacte l'éclairage naturel des « séjour/cuisine » qui s'y trouvent derrière ; que leur nouvelle surface de vitrage à une surface éclairante de 6,7m² (au lieu de 7,5m² dans le précédent permis) ; que sa surface éclairante est insuffisante par rapport à la superficie de la pièce, ne répondant pas à une superficie nette éclairante de minimum 1/5ème de la superficie de plancher (36,7/5=7,34m²) ; que cela réduit les qualités spatiales de la pièce de vie principale de ces deux appartements 2 chambres ; que des dérogations en éclairage naturel (article 10 du titre II du RRU) pour un bâtiment neuf est difficilement acceptable ; que les 1/5ème de la surface au sol est la norme minimale à respecter dans une nouvelle construction; qu'ainsi il y a lieu de respecter l'article 10 du Titre II du RRU en rajoutant une baie à droite de chaque balcon réduit, du R+1 au R+3, dans un alignement cohérent avec celle du 4ème étage, afin d'améliorer l'éclairage naturel de ces pièces ;

Considérant que le projet initial délivré en décembre 2023 prévoyait déjà un brise-vue sur les terrasses au R+3 et R+4 du côté du mitoyen n°22 ; que la demande de modification du permis prévoit de garder ces brise-vues prévus et d'en rajouter un au 2ème étage car le mur mitoyen ne dépasse que d'environ 1,50m le niveau de la terrasse du 2ème étage ; que cela engendre la 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot) ; que la distance de 2,30m entre la terrasse et le mur mitoyen est déjà conforme au code civil (1m90); que l'installation d'un brise-vue sur cette terrasse au R+2 permet la



possibilité un jour de réduire le gabarit de ce haut mur mitoyen, témoin des parties démolies du bâtiment, qui n'a plus besoin d'être aussi haut (fragilité du mur et impact en intérieur d'îlot) ;

Considérant que pour une question d'alignement dans la composition de la façade arrière le projet prévoit au 4ème étage le même retrait de 40 cm au niveau de la corniche qui surplombe la terrasse du 3ème étage ; que cela est cohérent et acceptable ;

Considérant que la demande répond dans l'ensemble au bon aménagement des lieux et permet d'améliorer l'impact du projet en termes de vues en intérieur d'îlot, préservant ainsi l'intimité entre voisins ;

Avis Favorable à conditions de :

- **Supprimer l'écran végétal sur le mur mitoyen entre le n°16 et le n°18 de la rue Moris ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du RRU en prévoyant une baie à droite de chaque balcon réduit, du 1er au 3ème étage en façade arrière du bâtiment n° 24-30 de la rue Moris, dans un alignement cohérent avec celle du 4ème étage, afin de compenser le déficit en éclairement naturel engendré par la réduction des baies des terrasses ;**

.....

AVIS MINORITAIRE de la commune de Saint-Gilles :

Motivation

A/Ecran végétal

Considérant que le projet prévoit d'installer un écran végétal au niveau du mur mitoyen entre le n°16 et le n°18 (mur de fond de parcelle du n°16), que cette intervention est réalisée en intérieur d'îlot et déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le demandeur précise en séance que cette demande émane du voisin n°12 de la rue Moris et non des propriétaires du n°16 et n°18 concernés par l'installation de cet écran végétal, qu'aucune demande d'accord avec propriétaires des n°16 et 18 n'a cependant été fournie ;

Considérant que le placement de l'écran végétal ne permet pas de limiter les vues vers la parcelle du n°12 depuis les nouvelles constructions et portera préjudice aux rez-de-chaussée et premiers étages des biens n°16, n°14 et n°12 dès lors qu'il supprimera les vues vers le futur intérieur d'îlot dégagé et verdoyant prévu par le permis d'urbanisme octroyé ;

Considérant de plus qu'aucun détail n'a été fourni à l'appui de la demande concernant cet écran (composition, structure, fonctionnement, essence végétale utilisée pour persister l'hiver) installé sur le haut d'un mur mitoyen (correspondant au R+1 du n°16), entouré de toitures plates et donc loin d'un espace de pleine terre permettant aux plantes de prendre racine ;

Considérant qu'en séance l'architecte mentionne que cet écran pourrait être composé d'un système de bacs plantés en partie inférieure avec de l'eau et/ou de la terre ; que ces informations sont peu précises ;

Que cet écran placé en promontoire est impactant pour l'intérieur d'îlot, est nuisible pour les propriétaires concernés et semble être une solution non pérenne ; que pour l'ensemble de ces raisons il y a lieu de le supprimer ;

B/Bâtiment Moris 24-30

Considérant qu'en façade arrière du bâtiment n°24-30 de la rue Moris, du 1er jusqu'au 3ème étage, le projet prévoit un recul supplémentaire de 40cm entre les terrasses projetées à proximité de l'immeuble mitoyen n°22 ; que le demandeur précise en séance que cette demande émanerait des voisins des n°22/18/16 ; que ces retraits permettent d'obtenir une distance de 2,30m au lieu des 1,90m prévus initialement entre le rebord de la terrasse et la mitoyenneté ; que ces 40cm supplémentaires permettent d'améliorer l'intimité entre voisins et de réduire leur emprise en intérieur d'îlot ; que cela est le bienvenu ;

Considérant que la réduction de l'emprise des terrasses s'accompagne aussi d'une réduction de 40cm des baies adjacentes, engendrant des dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) pour les pièces de vie qui y sont situées ;

Considérant que les dérogations appauvrissent fortement l'éclairage naturel initialement prévu et diminuent les qualités spatiales des pièces de vie, que cela n'est pas acceptable pour un immeuble neuf ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer à l'article 10 du Titre II du RRU en ajoutant une baie supplémentaire en façade arrière du 1er au 3e étage et dans un alignement cohérent avec celles du 4ème étage ;



Considérant que le projet initial délivré en décembre 2023 prévoyait déjà un brise-vue sur les terrasses au R+3 et R+4 du côté du mitoyen n°22 ; que la demande de modification du permis prévoit de garder ces brise-vues et d'en rajouter un au 2ème étage ;

Considérant que pour une question d'alignement dans la composition de la façade arrière le projet prévoit au 4ème étage le même retrait de 40 cm au niveau de la corniche qui surplombe la terrasse du 3ème étage ; que cela est cohérent et acceptable ;

Considérant toutefois que les objections émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins pour le permis d'urbanisme précédemment octroyé restent d'actualité, que les terrasses induisent d'importantes dérogations en profondeur de construction et des vues fortement préjudiciables au voisinage, qu'un retrait de minimum 4m pour les terrasses de la travée de gauche en mitoyenneté avec le n°22 de la rue Moris aux 2^e, 3^e et 4^e étage permettrait de limiter sensiblement leur impact ;

Avis Favorable à conditions de :

- **Supprimer l'écran végétal sur le mur mitoyen entre le n°16 et le n°18 de la rue Moris ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du RRU en prévoyant une baie supplémentaire du 1er au 3ème étage en façade arrière du bâtiment n° 24-30 de la rue Moris, dans un alignement cohérent avec celles du 4ème étage, afin de compenser le déficit en éclairage naturel engendré par la réduction des baies ;**
- **Prévoir un retrait de minimum 4m pour les terrasses de la travée de gauche (mitoyenne au n°22 rue Moris) aux 2ème, 3ème et 4ème étages de l'immeuble sis rue Moris 24-30 ;**

Avis reporté à la date du 02/02/26 pour signature.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-117** : modifier la destination des 1er, 2e et 4e étages de bureau à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, les façades et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van de 1ste, 2de en 4de verdiepingen van kantoorruimte naar woning, van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van de gevels en het aanleggen van een terras

Rue Berckmans 151 – Avenue Henri Jaspar 105

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Mihai Agheorghiesei
N° dossier : PU2025-117 / 13/DER/1984121

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, 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 : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Dillens » approuvé par arrêté royal en date du 05/07/1989.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11 du CoBAT : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- art.8 (WC)
- art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses

- art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Considérant que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Dillens » approuvé par arrêté royal en date du 05/07/1989 et le long d'une voirie régionale ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : bureau du rez-de-chaussée au 2e étage, 1 logement au 3e étage, locaux d'archivage sous les combles, caves en sous-sol et parking pour l'emplacement couvert, côté rue Berckmans n°151 ;

Considérant que la demande vise à régulariser une situation infractionnelle et à modifier la destination des 1^{er}, 2e et 4^e étages de bureau à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, les façades et aménager une terrasse et plus précisément :

- Ouvrir une baie au R+3
- Placer des garde-corps en verre transparent ;
- Placer des garde-corps en ferronnerie noire ;
- Modifier le parement de la rehausse de façade et les divisions des châssis ;



- Repeindre la corniche en gris foncé ;
- modifier les portes donnant sur la Rue Berckmans ;
- Aménager un logement de 1 chambre au 1^{er} étage
- Aménager un logement de 1 chambre au 2^e étage ;
- Prolonger le logement du 3^e étage dans les combles ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/12/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, d'entreprise et de commerce du Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Dillens » approuvé par arrêté royal en date du 05/07/1989, que cette zone est réservée principalement à l'habitation, que dès lors le changement de destination de bureaux à logement ne soulève pas d'objection sur le principe ;

Considérant toutefois que la disposition en 3 logements (2 logements d'une chambre et un logement de 3 chambres) ne rencontre pas les volontés régionale et communale visant à créer une majorité de logements capables d'accueillir des familles avec enfants ;

Considérant de plus que les logements d'une chambre aux 1^{er} et 2^e étages dérogent à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour tous leurs espaces habitables (chambre et séjour-cuisine de chaque logement) ;

Considérant que le séjour-cuisine du logement du 3^e étage déroge lui aussi à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la superficie devrait être supérieure au minimum requis par ledit titre dès lors qu'il s'agit d'un logement de 3 chambres ;

Considérant que l'aménagement de 3 logements aux étages du bâtiment excède sa capacité, qu'il y a lieu de revoir les aménagements pour n'aménager que deux logements de plusieurs chambres chacun et conformes aux normes d'habitabilité régionales ;

Considérant que le placement de deux portes entre la pièce arrière, le hall et la pièce avant du 3^e étage permettrait aisément de supprimer la dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations des pièces avant du 3^e étage et sous les combles à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II sont acceptables en raison de la configuration d'origine des baies en façade et de leur position en hauteur, le long de la très large avenue Henri Jaspar et bénéficiant dès lors d'un grand dégagement visuel ;

Considérant toutefois que les dérogations des pièces arrière du 3^e étage et sous les combles à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II nuisent à leur habitabilité, que l'aménagement d'un séjour traversant au 3^e étage permettrait de se conformer aux articles 3 et 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse accessible depuis le 1^{er} étage déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle dépasse de plus de 3m la profondeur du profil mitoyen au n°103 de l'Avenue Henri Jaspar (côté rue Berckmans) ;

Considérant toutefois qu'elle améliore sensiblement l'habitabilité du logement qui en est doté et qu'elle n'engendre pas de vue préjudiciable, qu'elle est dès lors acceptable tout comme la dérogation qu'elle engendre ;

Considérant que le bâtiment bénéficie d'un garage permettant d'entreposer une voiture, ainsi que de deux grandes caves qui peuvent être utilisées par les deux logements comme espaces de rangement privés, que les locaux des compteurs sont aisément accessibles par les circulations communes, ce qui relève du bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement de logements devrait s'accompagner d'une offre en espaces de rangement et en espaces communs, que la présence d'une porte de garage côté rue Berckmans permettrait un accès aisé à un local pour les vélos depuis la rue ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la pose de garde-corps aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages en façade avant ;

Considérant que si le garde-corps en ferronnerie noire placé au 2^e étage présente une intégration acceptable, les garde-corps en verre placés aux 1^{er} et 3^e étage portent atteinte à l'expression architecturale de la façade, que celle-ci présente une haute valeur patrimoniale ;

Considérant également que la multiplication des vocabulaires architecturaux des garde-corps n'est pas souhaitable, qu'il y aurait lieu de prévoir des ferronneries noires conformément aux autres bâtisses de la rue à chaque étage ;

Considérant qu'au vu de l'expression de la rehausse de la façade, l'ajout de garde-corps vitrés est acceptable à cet étage ;



Considérant que le remplacement du parement de la rehausse de la façade en ardoises réalisée dans les années 70 par du zinc anthracite à joints debouts permet d'en alléger l'expression, qu'il en va de même pour l'ajout de divisions aux menuiseries à cet étage ;

Considérant que le soubassement en pierre a été peint, qu'il y aurait lieu de retrouver l'expression d'origine et de le décaper ;

Considérant que la bâtisse forme un ensemble avec l'immeuble mitoyen de gauche, qu'il y aurait lieu de retrouver une cohérence entre les deux immeubles au niveau de la teinte de la corniche et des menuiseries ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation sur les cartes de Bruxelles environnement, qu'il serait bienvenu de proposer des dispositifs permettant une meilleure gestion des eaux de la parcelle (citerne, toitures végétalisées,...) ;

Considérant que la porte de garage et la porte d'entrée du côté rue Berckmans ont été remplacées par des menuiseries en PVC et que le soubassement a été peint, que ces interventions sont regrettables et que leur représentation en élévation ne correspond pas à la situation de fait ;

Considérant que l'évacuation des chaudières déroge à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que bien que l'aménagement de logements au sein de l'immeuble soit bienvenu sur le principe, le projet nécessite des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-290** : modifier la destination de bureau et garage du bâtiment arrière en logement unifamilial et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van de kantoor en de garage van het achtergebouw naar woning en de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken
Rue Bosquet 4

Demandeur / Aanvrager : Madame Margaux Lejeune
N° dossier : PU2025-290 / 13/AFD/2011903

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, 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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en 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 : bureau au rez-de-chaussée et 7 logements aux étages dans le bâtiment avant, garage et bureau dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-173) visant à modifier la destination des bureaux et du garage au rez-de-chaussée du bâtiment avant et tout le bâtiment arrière en logement avec bureau accessoire, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, que la demande a fait l'objet d'un avis favorable de la commission de concertation en date du 05/03/2024 à condition de :

- Conserver l'ensemble des arbres à haute tige du jardin, veiller à protéger les systèmes racinaires des végétaux existants lors des travaux de revêtement et de fondation et prévoir un aménagement de jardin conforme à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;
- Fournir une reconnaissance de l'état du sol et respecter les restrictions d'usage lors du chantier ;
- Prévoir le local vélos au sein du volume bâti ;
- Ne pas créer une unité de logement indépendante dans la partie avant ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;

Considérant qu'en l'absence de plans modifiés déposés, la demande a été refusée en date du 7/10/2024 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination de bureau et garage du bâtiment arrière en logement unifamilial et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et plus précisément :

- Modifier la destination de garage et bureau de l'entièreté du bâtiment arrière pour aménager un logement de 3 chambres ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Modifier le cloisonnement ;
- Ouvrir/modifier des baies dans des murs porteurs ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, 1 réaction a été introduite portant sur le manque de précision sur le maintien ou non des arbres à haute tige et sur l'occultation des baies du hall d'entrée et de la cage d'escaliers ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 22/01/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation existante de droit, un garage et un bureau sont aménagés, qu'il s'agit d'une entité indépendante disposant d'un accès depuis le hall d'entrée commun ;

Considérant la situation du bien en zone d'habitation, que la création d'un grand logement de 3 chambres disposant d'un accès à un espace extérieur généreux est bienvenue sur le principe ;

Considérant que l'aménagement du logement ne nécessite pas la construction de volumes supplémentaires pour y accéder, que l'emprise du bâtiment arrière est inchangée ;

Considérant que l'emplacement des compteurs du logement n'est pas précisé, qu'il y a lieu de les représenter ;

Considérant que les modifications structurelles liées aux baies du rez-de-chaussée permettent une ouverture entre les 2 pièces de séjour et un éclairage naturel plus important ;

Considérant que la chambre principale déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois relativement faible (13m²) et compensée par son ouverture sur un vaste espace de salle de bain attenant ;

Considérant que chambres 1 et 2 dérogent également à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour leur déficience en éclairage naturel, que la dérogation est importante et nuit à leur habitabilité, que l'ajout de fenêtres de toiture permettrait aisément de s'y conformer ;

Considérant que les baies de la façade au rez-de-chaussée ont été modifiées par rapport à la dernière situation légale de 1952, que la composition proposée s'en rapproche toutefois et présente une intégration satisfaisante ;

Considérant que la note explicative mentionne un accord de la copropriété quant au placement de films translucides sur la façade arrière du bâtiment avant pour les fenêtres du rez-de-chaussée et des 2 premiers niveaux de la cage d'escaliers, que ce dispositif permet de régler les vues problématiques entre les bureaux et l'entrée du logement ;

Considérant toutefois qu'aucun accord de la copropriété ou PV de l'assemblée générale n'a été fourni, qu'une des réactions contredit cet accord et qu'il y a lieu de s'en assurer pour les baies du bureau du rez-de-chaussée induisant un vis-à-vis préjudiciable ;

Considérant que des vues depuis la cage d'escalier commune vers le jardin seraient acceptables, que la volonté de les rendre translucides dépend de l'accord de la copropriété et du droit des tiers ;

Considérant toutefois que la proximité importante entre les baies du 1^{er} étage et celles du 1^{er} étage du bâtiment avant abritant un logement, qu'il y aurait lieu d'y prévoir un vitrage translucide pour le châssis de la lucarne de la chambre 01 et une ouverture uniquement battante ;

Considérant que l'aménagement de l'espace de cours et jardins présente une proportion équilibrée entre superficie de pleine terre/plantée et imperméabilisée en conformité avec l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'au vu des photographies fournies et de celles transmises dans le cadre de la réaction émise lors de l'enquête publique, le jardin présente plusieurs arbres à haute tige, que les plans de la situation existante n'en font pas l'inventaire exhaustif et que la situation projetée est peu précise quant à leur maintien ou non ;

Considérant que l'architecte précise en séance que tous les arbres seront maintenus, que l'arbre devant la façade sera uniquement élagué, qu'il faudra faire attention aux racines des arbres existants et de maintenir un espace perméable de pleine terre plantée de minimum 2m² autour des arbres, à bonne distance du tronc ;

Considérant que le bien se situe sur une parcelle reprise en catégorie 0 (pollution possible) sur la carte de l'inventaire de l'état du sol de la région Bruxelloise, que le projet n'entraîne pas des travaux en contact direct avec le sol de plus de 20 m², que la fourniture d'une reconnaissance de l'état du sol n'est donc pas requise ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir un dispositif dans l'entrée cochère permettant de sécuriser les vélos ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, que celle-ci devra 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 :

- Veiller à la préservation de l'ensemble des arbres à haute tige du jardin et maintenir un espace perméable de pleine terre plantée de minimum 2m² autour des arbres, à bonne distance du tronc ;
- Préciser l'emplacement des compteurs et s'assurer de leur accès en tout temps ;
- Prévoir un vitrage translucide et une ouverture uniquement battante pour la fenêtre de la chambre 01 ;
- Prévoir un vitrage translucide pour la fenêtre arrière des bureaux au rez-de-chaussée du bâtiment avant et fournir l'accord de la copropriété ;
- 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 et accord de la copropriété).

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-246** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume en het aanlagen van terrassen

Rue d'Albanie 33

Demandeur / Aanvrager : Madame Isabelle Bucher

N° dossier : PU2025-246 / 13/AFD/2005491

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 10 (éclairage naturel)

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

Article 11 (couverture des constructions)

Article 22 (fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-357) visant à modifier le nombre et la répartition des logements, aménager une terrasse en toiture plate et installer un escalier extérieur et des fenêtres de toitures, que ce permis a été refusé en date du 26/08/2009 ;

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

- Aménager 2 duplex de 2 chambres et 1 studio ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Démolir le petit escalier dans la pièce arrière de l'annexe au sous-sol ;



- Rehausser la toiture de l'immeuble ;
- Aménager une coursive à l'arrière du rez-de-chaussée et un escalier en colimaçon la reliant au jardin ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage et rehausser le mitoyen avec le n°31 ;
- Aménager une terrasse dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, 1 réclamation a été introduite portant sur :

- Les risques structurels potentiels de la rehausse du mur mitoyen ;
- Les vis-à-vis et l'atteinte à l'intimité générée par la création de terrasses dans les étages élevés du bien ;
- La surdensification de la maison liée à la création de trois logements ;
- Les nuisances du futur chantier ;
- Les problèmes d'étanchéité et la question de la gestion des eaux pluviales ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/12/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la division de la maison unifamiliale en trois logements répartis de la manière suivante : 1 duplex 2 chambres en sous-sol et au rez-de-chaussée, 1 studio au 1^{er} étage et 1 duplex 2 chambres au 2^{ème} étage et dans les combles permet de conserver une relative mixité de typologies de logement au sein de l'immeuble et de proposer une majorité de logements de plusieurs chambres aptes à accueillir des familles ;

Considérant qu'un local vélo commun de taille généreuse et 3 caves privatives sont prévues dans la partie avant du sous-sol, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le logement inférieur est globalement conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme et dispose d'un séjour en partie arrière du rez-de-chaussée et d'une chambre principale en partie avant, que la deuxième chambre se situe au sous-sol arrière ;

Considérant que la différence de niveau de 1,40m par rapport à la voirie et la présence d'une allège pleine au niveau du châssis permet à la chambre du rez-de-chaussée de bénéficier d'une certaine intimité ;

Considérant toutefois la situation du bien en zone d'aléa inondation (faible) sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'aucun dispositif n'est prévu afin de gérer les risques d'inondation pour la chambre aménagée au sous-sol ;

Considérant que la coursive au rez-de-chaussée et l'escalier en colimaçon vers le jardin sont implantés à plus de 3.00 mètres de profondeur par rapport au mitoyen le moins profond sis rue d'Albanie 35 sans retrait de 3m en dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la position de la coursive contre un mitoyen de grande hauteur à droite et à distance de la limite mitoyenne de gauche permet de limiter son impact, que l'escalier d'accès au jardin est également positionné de manière à éviter les vues préjudiciables ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir une coursive en matériau vitré ou ajouré afin de ne pas porter atteinte à l'éclairage de la chambre inférieure ;

Considérant qu'un studio est aménagé au 1^{er} étage, qu'un accès vers l'annexe est créé à l'arrière afin de donner accès à une salle de bain, que l'échappée de l'escalier n'est pas documentée en coupe et qu'un volume semble construit pour offrir la hauteur nécessaire ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse du studio nécessite une rehausse du mur mitoyen avec le n°31 de 0.15m en dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que l'intervention est toutefois très faible et la dérogation acceptable ;

Considérant que le logement supérieur dispose de 2 chambres au 2^e étage et de son séjour sous combles, que l'aménagement du séjour nécessite la rehausse de la toiture afin de le rendre habitable ;

Considérant qu'un 2^e brisis est construit en versant avant, que la superposition de 2 brisis surmontée d'un versant de toiture induit une dérogation à l'article 11 (couverture des constructions) du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et rompt la composition architecturale de la façade ;

Considérant que les fenêtres de toiture proposées en versant avant ne sont pas axées sur les baies des étages inférieurs et dérogent de la sorte à l'article 22 dudit règlement, qu'il y a lieu de préserver l'harmonie de l'ensemble ;

Considérant que, bien qu'une lucarne creusée dans le versant de la toiture soit envisageable, l'implantation proposée ne permet pas de supprimer les vues préjudiciables vers la propriété mitoyenne de droite ;

Considérant que la chambre du logement située au 2^e étage en façade avant déroge à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est importante et nuit à son habitabilité ;



Considérant en conclusion de ce qui précède que, bien que les aménagements proposés en plan soient qualitatifs, la nécessité de rehausser la toiture pour réaliser le programme projeté témoigne de la densité trop importante prévue pour cet immeuble d'une superficie de 224m², qu'une division en maximum 2 logements serait plus adaptée à la morphologie de la bâtisse ;

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

- **Ne pas rehausser l'immeuble et n'y prévoir que 2 logements ;**
- **Prévoir une coursive en matériau vitré ou ajouré pour l'escalier du rez-de-chaussée afin de ne pas porter atteinte à l'éclairage de la chambre inférieure ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II pour la chambre avant au 2^e étage ;**
- **Se conformer à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » pour les fenêtres de toiture ;**
- **Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires ;**
- **Se conformer à l'article 4 du titre II pour l'échappée de l'escalier entre le 1^{er} étage et l'annexe et fournir une coupe en attestant ;**

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

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-221** : modifier les aménagements intérieurs de l'hôtel avec travaux structurels, le volume, la façade et placer des installations techniques et une enseigne / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van het hotel met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van technische installaties en een uithangbord

Avenue Fonsny 9A

Demander / Aanvrager : Fierce Enterprise
 N° dossier : PU2025-221 / 13/AFD/2002424

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 29/12/2025 tot 12/01/2026, volgende briefwisseling toegekomen is ter bestemming van het College van Burgemeester en Schepenen: 0 brief

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : structurerende ruimten, linten voor handelskernen, sterk gemengde gebieden

- in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- in een lint voor handelskernen
- punt van wisselend gemengd karakter
- langs een structurerende ruimte

BBP: Gemeentelijk bouwreglement
 GemSV : /
 Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :

- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen)
- toepassing van het art.126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken
- toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I :

afwijking op art.4 (diepte van de bouwwerken)
 afwijking op art.6 (dak - hoogte)
 afwijking op art.6 (dak - technische elementen)

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel VI :

Afwijking op art.46A (uithangborden)

Overwegende dat het goed gelegen is in sterk gemengde gebieden, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van het hotel met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van technische installaties en een uithangbord betreft:

- Het wijzigen van dragende muren (regularisatie);
- Het wijzigen van de inrichting van de trap (regularisatie);
- Het wijzigen van het volume van de laatste verdieping (8^{ste} verdieping) (regularisatie);
- Het verhogen van des scheidingsmuur op de 1^{ste} verdieping t.o.v. de n°10 van de Fonsnylaan (regularisatie);
- Het plaatsen van een trap op het platte dak van het bijgebouw op de 1^{ste} verdieping (regularisatie);
- Het verwijderen van een deel van het dak (8^{ste} technische verdieping) (regularisatie);
- Het wijzigen van de raamkaders (regularisatie);
- Het plaatsen van glazen borstweringen (regularisatie);
- Het plaatsen van 5 airco-units op de 1^{ste} verdieping op het platte dak van het bijgebouw (regularisatie);
- Het plaatsen van een professionele afzuigkap en zijn afvoerpijp (regularisatie);
- Het plaatsen van zichtschermen op het platte dak van het bijgebouw (regularisatie);
- Het plaatsen van een haaks uithangbord (regularisatie);



Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 29/12/2025 tot 12/01/2026, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het ongunstig advies van de brandweerdienst van 27/12/2025:

- *De brandweer vraagt een bevestiging van de architect dat de conventionele hoogte van het gebouw < 25 meter opdat het gebouw (na verbouwing) nog steeds een middelhoog gebouw is. Zo lijken de plannen van de voorgevel geen rekening te houden met de hoogte van het trottoir ten opzichte van de rijweg;*
- *Gezien de herhaaldelijk ongunstige adviezen van de brandweer, raadt de brandweer de uitbater aan een beroep te doen op een gespecialiseerd bureau om een gedetailleerde analyse uit te voeren van alle toepasselijke regelgevingen, en het ontwerp in overeenstemming te brengen met deze regelgevingen;*
- *Regelgeving A, Bijlage 7, punt 3.10 Minstens een van de evacuatiewegen leidt rechtstreeks naar een straat via een beveiligde evacuatieleroute zoals voorzien in de basismethoden. => dit wordt niet gerespecteerd voor de kamers op de 1e verdieping. Een eerste evacuatieweg geeft uit in de eetzaal. Een 2e evacuatieweg loopt door een coworking space.*
- *Regelgeving A, Hoofdstuk 5, Art. 5.1: het ontwerp van de binnen- en buitentrappenhuizen voldoet aan de voorschriften van de basismethoden. Regelgeving B, Bijlage 3/1, Art. 4.2.2.2 De trappenhuizen moeten toegang geven tot een evacuatieliveau en tot alle bovenliggende bouwlagen, met uitzondering van de gevallen bedoeld in punt 4.2.2.3, derde en vierde alinea. => dit wordt bijvoorbeeld niet gerespecteerd voor de trappenhal tussen de eetzaal en de evacuatieweg op de 1e verdieping. Dit is enkel mogelijk mits afwijking. Tevens beschikt dit trappenhuis niet over een rookkoepel;*
- *Regelgeving B, Bijlage 3/1, Art. 4.2.2.3 Op iedere bouwlaag wordt de verbinding tussen de evacuatieweg en het trappenhuis verzekerd door een zelfsluitende deur met EI 30 die toegang geeft tot een overloop in het trappenhuis. Deze deur draait open in de vluchtzin en mag niet uitgerust zijn met een vergrendelingssysteem dat haar opening zou beletten. Haar nuttige breedte is groter dan of gelijk aan de vereiste nuttige breedte en bedraagt ten minste 0,80 m. => dit wordt niet overal gerespecteerd. Bijvoorbeeld, op de 1e verdieping geeft een co-working space rechtstreeks uit op de trappenhal. Dit is niet toegelaten. => op de ondergrondse verdieping geeft een lokaal/kast rechtstreeks uit op de trappenhal. Dit is niet toegelaten ;*

Overwegende dat zonder gunstig advies van de brandweerdienst, geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, dat de plannen moeten worden aangepast of dat de nodige informatie (bekomen van afwijkingen) moet worden verstrekt om een gunstig advies van de Brandweer te verkrijgen;

Overwegende dat de vergunningsaanvraag de renovatie werken van het hotel in het kader van de vorige stedenbouwkundige vergunning (PU 2019-35) probeert te regulariseren;

Overwegende dat de wijzigingen in de dragende muren en het wijzigen van de hoofdtrappen geen opmerkingen aanhalen omdat deze wijzigingen betere functionaliteitskenmerken aan de ruimtes bieden en dus dat de binnen ruimtes in het algemeen een goede configuratie vertonen;

Overwegende dat de vijf airco-units op het platte dak aan de eerste verdieping afwijken van het artikel 4 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door hun overmatige diepte (>3m) t.o.v. van de diepste buurconstructie;

Overwegende dat de aanwezigheid van een gemene muur over de volledige diepte van de installaties toelaat om hun zichtbaarheid vanuit het linkse eigendom te beperken, en dat hun impact, mits plaatsing in een esthetische akoestische omkasting, aanvaardbaar is ;

Overwegende dat de vergroening van het dak van de linker annex eveneens zou toelaten om de afwijking te compenseren door een verbetering van de groene kwaliteiten van het binnengebied ;"

Overwegende dat deze airco-units ook van het artikel 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening afwijken omdat zij niet in een specifiek technische verdieping worden voorzien maar dat deze afwijking mag geaccepteerd worden door het respecteren van de bovenstaande configuratie voor deze toestellen om de potentiële lasten te limiteren;

Overwegende dat het plaatsen van de zichtschermen op datzelfde platte dak ook van het artikel 4 titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening afwijkt, dat deze installatie dieper dan de regelmatig 3m t.o.v. van de diepere buurconstructie wordt geplaatst dat zo'n een installatie niet aanvaardbaar is, dat de schermen het volume aan de achterkant wijzigen, dat ze geen harmonieuze integratie aan het gebouw bieden en dat ze geen verfraaiing van het binnen gebied bieden;

Overwegende dat de toegang op de platte daken van de 1^{ste} verdieping aanvaardbaar kan zijn, dat die platte daken enkel een technische bestemming hebben maar dus dat de toegang strikt voor technische redenen kan toegelaten worden;

Overwegende dat de toegangstrap voor die platte daken afwijkt van het artikel 4 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door zijn overmatige diepte (>3m) in verhouding met de rechtse buurconstructie;

Overwegende dat het echter gaat om een trap die enkel toegankelijk is voor het onderhoud van het dak, dat hij dus noodzakelijk is en dat het gebruik ervan zeer punctueel zal zijn, en dat het om een lichte, weinig ingrijpende structuur gaat;



Overwegende dat een gedeeltelijke verhoging van de scheidingsmuur aan de rechterkant van datzelfde platte dak wordt voorzien, dat die muur afwijkt van het artikel 4 van dezelfde stedenbouwkundige verordening voor dezelfde redenen ;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting verduidelijkt dat de eigenaars van het rechtse aanpalende eigendom de afbraak van deze muur niet wensen en voorstander zijn van het behoud ervan, en dat aan hun kant een muurschildering is aangebracht ;

Overwegende dat de afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;

Overwegende dat een strikt technisch toegang op dat platte dak de aanwezigheid van die muur ook niet rechtvaardigt;

Overwegende dat de bij de aanvraag ingediende foto's aantonen dat het plat dak van de bijbouw niet werd vergroend overeenkomstig de laatste verkregen stedenbouwkundige vergunning (PU2019-35), en dat eraan moet worden voldaan;

Overwegende dat de plannen het plaatsen van een professionele kap voor de keuken van het hotel vertonen, dat de tekeningen meer informatie over deze technische installatie zouden weergeven (plaatsing van de motor in plan, sneden en gevelaanzicht);

Overwegende dat de afvoerpijp van dat afzuigkap afwijkt van het artikel 62 van het Gemeentelijk Bouwreglement omdat het afvoerniveau van de pijp te laag is waardoor lasten kunnen veroorzaakt worden in het binnen gebied van de huizenblok en dus dat de pijp eerder aan het dak van het hoofdgebouw zou beëindigen;

Overwegende dat een wijziging van het profiel van het dak wordt voorzien, dat het gesloten volume van de achtste verdieping wordt geopend maar dat de bebouwde nieuwe volumens aan een lager niveau dan de buurprofielen worden behouden waardoor de integratie van het nieuw profiel van het dak bewaard wordt en acceptabel blijft;

Overwegende dat deze achtste verdieping een nieuwe configuratie biedt (opening van het volume) waardoor alle technische toestellen in afwijking zijn met het artikel 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening maar dat hun aanwezigheid op het dak toegelaten mag zijn als deze installaties akoestisch geïsoleerd worden en als ze een compactere inplanting bieden;

Overwegende dat het verlengen van het dakvlak en het plaatsen van schermen op dat laatste niveau goede condities bieden voor deze toestellen en dat zij dragen ook bij aan het limiteren van de potentiële lasten;

Overwegende dat de wijzigingen aan de ramen van de dakkapel en de gelijkvloers een goede integratie in de voorgevel bieden;

Overwegende dat in vergelijking met de legale toestand van de gevel, glazen borstweringen op verschillende niveaus werden geplaatst waardoor de gevel samenstelling verzwakt werd en dat metaal leuningens als borstweringen een betere integratie zouden bieden;

Overwegende dat de raamkaders van de eerste verdieping ook vervangt werden t.o.v. de legale toestand van de gevel, dat de nieuwe modellen geen goede integratie bieden aan het geheel, dat ze complexiteit aan de gevel brengen en dat eerder het respect van legale toestand (uit PU 2019-35) wordt gevraagd;

Overwegende dat het voorziene haaks uithangbord in afwijking is met het artikel 46a van het Gemeentelijke Bouwreglement omdat het te dicht wordt geplaatst t.o.v. het buurgebouw en dat het plaatsen van het uithangbord aan de rechter muurdam een betere optie zou zijn om een beter configuratie te bieden;

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

- **Het technische installaties op het platte dak van de eerste verdieping voorzien binnen een esthetische akoestische omkasting;**
- **Het verwijderen van de zichtscherms op het platte dak van de 1ste verdieping;**
- **Het respecteren van het artikel 62 van het Gemeentelijk Bouwreglement voor de kap, zijn afvoer en het hele toestel duidelijk zichtbaar maken op alle plannen (plannen, doorsneden et gevel aanzichten);**
- **Het groeperen en akoestisch isoleren van alle technische toestellen op het laatste niveau van het hoofdgebouw;**
- **Het vervangen van de glazen borstweringen van de ramen door metalen staven/leuningens;**
- **Het respecteren van de PU2019-35 voor alle raamkader van de voorgevel;**
- **Het respecteren van het artikel 46a van het Gemeentelijk Bouwreglement voor het haaks uithangbord;**
- **Het verkrijgen van een gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp;**
- **Groene daken voorzien op de twee platte daken van de begane grond ;**



De documenten die aan deze voorwaarden beantwoorden zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing met het artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen, administratieve documenten – Bijlage I, statistiek en EPB voorstel – aanvraagformulier van de brandweerdienst + beschrijvingsfiche).

De afwijking aan artikel 4 en 6 van de titel I van de GSV worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-242** : modifier les aménagements intérieurs du duplex inférieur avec travaux structurels, le volume, la façade et étendre la terrasse arrière / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen voor de onderste duplex, het volume, de gevel en het uitbreiden van het achterste terras

Avenue du Parc 80

Demandeur / Aanvrager : Madame Marion Descamps

N° dossier : PU2025-242 / 13/AFD/2004916

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones 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 Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier Hôtel de Ville »

art. 15 (généralités)

art. 16 (portes)

art. 19 (fenêtres et portes fenêtres)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de logements, 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage, pour un total de 3 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2014-201) visant à modifier la répartition des logements pour étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol avec augmentation de volume, que le permis a été notifié en date du 18/08/2015 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une seconde demande de permis d'urbanisme (PU2024-86) portant sur la modification des aménagements intérieurs du duplex inférieur avec travaux structurels, le volume, la façade et étendre la terrasse arrière que ce permis a été notifié en date du 06/01/2025 ;

Considérant que ce dernier permis a fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat ayant pour principal grief l'absence de formulaire d'avertissement au propriétaire du 1^{er} étage (annexe II) lors de l'instruction du dossier, et dès lors l'impossibilité pour ledit propriétaire de se manifester au sujet de l'objet de la demande qui serait contraire au règlement de copropriété ;



Considérant la décision de la demanderesse du permis de réintroduire la demande, accompagnée cette fois de l'avertissement au propriétaire du 1^{er} étage ;

Considérant que la demande est dès lors identique à celle du PU2024-86 et vise à modifier les aménagements intérieurs du duplex inférieur avec travaux structurels, le volume, la façade et étendre la terrasse arrière et plus précisément :

- Elargir des baies intérieures au logement ;
- Rehausser le mur mitoyen avec la propriété n°82 ;
- Augmenter la profondeur de l'annexe au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- Modifier le dessin des menuiseries ;
- Modifier le coloris des menuiseries ;
- Aménager un balcon le long de la façade arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, 1 réaction a été introduite portant sur :

- L'impossibilité d'aménager une terrasse sur l'annexe arrière au 1^{er} étage en raison de la hauteur de la construction et en contradiction avec l'acte de base qui stipule que le propriétaire du 1^{er} étage peut construire une terrasse au-dessus d'une possible annexe au rez-de-chaussée sur toute la surface de la cour mais, techniquement la terrasse doit être indépendante de la toiture de l'annexe pour éviter des surcoûts de renfort de la toiture et toute discussion en cas de fuite à la toiture ;
- La réalisation des travaux relatifs au PU2024-86 sur des parties communes sans l'accord de la copropriété ;
- Le fait qu'en cours des travaux, il a été demandé de soit maintenir une toiture plate pour l'annexe, soit racheter le droit à la construction de la terrasse au propriétaire du 1^{er} étage et qu'aucune suite n'a été apportée ;
- La demande que l'extension couvre toute la cour intérieure afin de pouvoir aménager une terrasse sur l'entièreté de la toiture ;
- Le fait que le placement du lanterneau dans la toiture de l'annexe a été placé plus haut que sur les plans du permis PU2024-86 et dépasse de 7 cm le niveau du plancher du 1^{er} étage et est donc 20cm au-dessus de la limite mitoyenne entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, ce qui induirait plusieurs marches pour la future terrasse ;
- La perte de surface utile d'une future terrasse à cause de la remontée de la toiture côté jardin ;
- Les problèmes d'évacuation des eaux de pluie avec la configuration de toiture réalisée ;

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

REPORT D'AVIS



Point 7.

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. Segura)
N° dossier : FD2025-4 / 13/PFD/2002924

EXPOSE DU DOSSIER **CONTEXTE LÉGAL**

Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 ;

Considérant que le projet se situe dans une zone de revitalisation urbaine 2016, à proximité d'un noyau d'identité locale existant, dans une zone prioritaire de verdoisement, traverse un ICR et une ligne de transport en commun de haute capacité existante, telles que définies par le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté du 12/07/2018 ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Midi ;

Considérant que le projet se situe en majeure partie en voirie communale et sur le territoire communal de Saint-Gilles ;

Considérant que le projet se situe partiellement sur une voirie régionale (rue Théodore Verhaegen) ;

Considérant que les voiries concernées par le projet sont reprises sur la carte de la Spécialisation Multimodale des Voiries (SMV) du Plan Régional de Mobilité (PRM) comme suit :

- Rue Émile Féron : piétons Plus, Confort et Quartier ; vélo Confort et Quartier ; auto Quartier ;
- Rue Joseph Claes : piétons Confort ; vélo Quartier ; auto Quartier ;
- Rue Fernand Bernier : piétons Plus ; vélo Quartier ; auto Quartier ;
- Rue d'Angleterre : piétons Plus ; vélo Confort ; TP Confort ; auto Quartier ;
- Rue de Suède : piétons Confort ; vélo Confort ; auto Quartier ;
- Rue de Hollande : piétons Confort ; vélo Quartier ; auto Quartier ;
- Rue de Mérode : piétons Plus et Confort ; vélo Confort ; auto Quartier ;

Considérant que le périmètre du projet la zone de protection d'un bien classé, à savoir la maison néoclassique sise au n° 56 de la rue Coenraets ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- application de la prescription 25.1 du PRAS : « *Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun* » ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'article 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)* » ;

Vu l'avis favorable émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 26/11/2025 ;

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité (réf. *DGI_2025_PU_244*) daté du 02/12/2025 ;

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Environnement, Division Autorisations et Partenariats (réf. *STG_AI_VR_EmileFeron1*) daté du 28/11/2025 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU (réf. *T.2025.0880/1*) daté du 04/01/2026 ;

Vu l'avis de Vivaqua (réf. *IN1449751*) daté du 18/11/2025 ;



Considérant que 99 réclamations ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 24/11/2025 au 23/12/2025, portant sur les aspects suivants :

Aménagement

- soutien ce projet qui sécurise les modes actifs, apporte de la convivialité et végétalise l'espace public ;
- estime que le choix des briquettes est intéressant ; que tout le quartier devrait à terme être refait de la sorte pour éviter l'effet patchwork ; demande à ce que le revêtement en pavés soit durable dans sa mise en œuvre (passage de véhicules lourds) ;
- estime que la localisation des chicanes devrait être pensée en lien avec les fonctions des rez-de-chaussée ;
- regrette que le projet n'ait pas été plus ambitieux, notamment en étendant les mesures aux voiries environnantes (rues de Hollande, de Mérode, de Danemark, carrefour avec l'avenue du Roi, ...) ;
- regrette que l'aménagement rue de Mérode devant la maison de la prévention (n°143) ne soit pas plus ambitieux, il pourrait être élargi aux n°145, 147 et 149, car ces bâtiments forment un ensemble architectural cohérent ;
- espère que l'antenne des Restos du Cœur à l'angle Féron/Bosnie a bien été prise en compte dans le projet ; demande si le projet pourrait prévoir une placette devant l'antenne située au n°22 de la rue de Bosnie ; demande de prévoir une placette devant les écoles Sainte-Marie et Gabrielle Petit ;

Piétons

- demande de réduire la bande de roulage sur Féron à 3,50m afin de disposer de 2m pour les piétons ;
- signale qu'il manque les dalles podotactiles aux croisements suivants : avenue du Roi / Féron, Bosnie / Féron, Danemark / Féron, Coenraets / Féron, Joseph Claes / Féron, Suède / Féron, Hollande / Féron, Angleterre / Féron ;
- signale que le traitement du square Gérard Van Caulaert n'est pas précisé ; qu'il serait opportun de vérifier l'état des dalles en béton 30x30 et de les remplacer lorsque cela s'avère nécessaire ;
- signale que le trottoir au croisement rue Théodore Verhaegen / Féron côté impair n'est pas suffisamment large et que le placement des dalles podotactiles n'est pas conforme au cahier de l'accessibilité piétonne ;
- attire l'attention sur le fait que la végétation pourrait créer des masques de visibilité (notamment Fernand Bernier 18-28, 47A, Hollande 49, Mérode 143-144) ;
- demande que les terrasses soient bien encadrées afin d'assurer un cheminement libre ;
- demande de placer les dispositifs ralentisseurs quelques mètres en amont et en aval du carrefour Danemark / Féron ;
- demande de garantir un cheminement de 1,5m sans joints enherbés devant l'école Ulenspiegel ;
- demande d'étudier la possibilité de piétonner davantage de sections, notamment aux heures de sortie des écoles ;
- estime que la suppression des bordures met en danger les piétons (vélos, trottinettes qui circulent le long des façades) ;
- demande de supprimer le passage piéton sur le parvis rue d'Angleterre (pas nécessaire car les piétons ont la priorité sur tout le plateau) ;

Cyclistes

- demande qu'un marquage au sol (bande cyclable suggérée) soit rajouté, en priorité pour le sens inverse de la circulation automobile ;
- propose de prévoir un dispositif pour assurer la sécurité des cyclistes qui arrivent en sens inverse à proximité des chicanes ; craint les masques de visibilité à hauteur des chicanes pour les cyclistes (ouvertures de portières masquées par la végétation) ;
- signale un manque de prise en compte pour les cyclistes sortant d'un SUL (potelet ou arbre dans le cheminement, manque de signalisation, ...) ;
- demande que le stationnement vélo soit davantage réparti sur l'ensemble du périmètre ; demande de prévoir plus d'arceaux vélos (rue Joseph Claes notamment) ; espère que le projet pourra prévoir l'installation de boxes vélos, d'arceaux sécurisés, de bornes de recharge ;
- dénonce la présence de nombreux obstacles dangereux pour les cyclistes : potelets peu visibles, barrières de protection, bancs en béton, hauteur des rainures des filets d'eau, ... ;

Circulation

- estime que le trafic de transit doit être apaisé à l'échelle du quartier ;
- demande que le sens unique initialement prévu rue de Mérode soit réintégré dans le plan de circulation ;
- estime que les comptages de circulation sont lacunaires (pas d'analyse du report, notamment rue de Mérode) ;
- demande de prévoir une signalétique suffisante dans les rues adjacentes indiquant qu'il s'agit d'une zone apaisée ;
- estime que le projet pourrait aller plus loin en empêchant le passage des voitures à certains endroits ;
- espère que le projet aura des retombées positives pour la rue de Bosnie (moins de circulation) ;
- craint que les chicanes ne soient pas assez contraignantes et incitent à la vitesse (bords courbes) ; demande de privilégier des placettes aux formes angulaires et surélevées ; demande des dos d'âne ;



- craint que du trafic de transit puisse arriver depuis la rue Joseph Claes jusqu'à la porte de Hal en empruntant la rue Émile Féron ;
- dénonce l'étroitesse de la chaussée à hauteur du parvis rue d'Angleterre (problèmes de croisement bus, automobilistes, cyclistes) ; plaide pour le maintien d'une largeur de 4,5m ;
- suggère de remplacer les coussins berlinois prévus sur le parvis rue d'Angleterre par un rétrécissement de la chaussée ;

Stationnement

- estime que le stationnement devrait être diminué de manière progressive ;
- demande à ce que les habitants soient orientés vers des parkings hors-voirie ; estime que les pistes de mutualisation ne sont pas explicitées (combien de places disponibles exactement) ;
- demande des mesures compensatoires (tarifs préférentiels dans des parkings privés, accès parking de l'Intermarché en soirée, augmentation du nombre de stations Cambio, ...) ;
- demande de prévoir des zones de stationnement polyvalentes (livraisons, déménagements, interventions techniques, ...) ;
- estime que le projet pourrait être encore plus ambitieux en ce qui concerne la suppression du stationnement (abords d'écoles par exemple) ;
- signale l'absence d'une analyse du report de stationnement sur la rue de Mérode ; qu'il importe d'analyser plus finement l'impact de la suppression de places de stationnement ;

Espaces plantés et gestion des eaux

- propose de donner certains espaces plantés en gestion à des habitants (plantations grimpantes sur façades, jardins participatifs, ...) ;
- demande de diversifier les essences afin de limiter les risques sanitaires et climatiques ; privilégier des espèces indigènes ;
- demande s'il n'est pas possible de conserver les trois arbres abattus ;
- demande d'assurer un volume de sol suffisant et une gestion à long terme garantissant la pérennité des plantations ;
- estime que le projet devrait être valorisé dans le Plan national de restauration de la Belgique ;
- estime que le profil de voirie doit être adapté pour un rejet maximal des eaux de pluie dans les noues plantées afin d'éviter l'inondation des caves ;

Mobiliers et équipements

- signale que les poteaux existants réemployés ne sont pas conformes aux normes d'accessibilité PMR ;
- estime que les potelets ne devraient pas être utilisés en zone de rencontre pour délimiter les circulations ;
- demande de rationaliser le nombre de panneaux et les placer en façade lorsque cela est possible ;
- demande de viser l'enfouissement des armoires techniques ;
- demande de prévoir des conteneurs à déchets enterrés ;
- demande que le choix et la localisation du mobilier soient définis avec les riverains ;
- regrette l'absence d'éléments ludiques (jeux, parcours d'obstacles, ...) ;
- demande de remplacer les bancs en béton par des bancs en bois ;

Divers

- estime que les plans ne sont pas assez précis (détails techniques notamment) ;
- estime qu'un rapport d'incidences aurait dû être joint au dossier ;
- craint une augmentation de la criminalité (zones de rencontre pour le trafic de drogue) ;
- pointe l'absence de réflexion sur les valeurs foncières ;

SITUATION DE DROIT ET DE FAIT

Considérant que la rue Emile Féron est un axe très linéaire au cœur du quartier ; que la rue est marquée par un certain trafic de transit (en délestage de l'avenue Fonsny et de la rue de Mérode) qui impacte la qualité des usages et son habitabilité ;

Considérant qu'elle est marquée par une insécurité routière problématique, surtout aux carrefours ; que deux d'entre eux ne présentent pas d'oreilles de trottoir sécurisant les traversées ; qu'un certain nombre d'équipements sont présents et peu protégés du trafic ; qu'il s'agit avant tout d'un problème de configuration et de sécurité routière que d'un problème d'état dégradé ;

Considérant que la rue Joseph Claes est une petite rue perpendiculaire aux grands axes linéaires (Mérode et Féron) ; qu'elle ne présente pas d'oreilles de trottoir sécurisant les traversées aux carrefours ; qu'il s'agit d'une rue typique du quartier dans sa configuration, c'est-à-dire trop étroite pour accueillir 2 bandes de stationnement (une seule bande est aménagée en sections de part et d'autre) ; que les trottoirs sont étroits et qu'elle est très peu végétalisée ;



Considérant que le quartier est caractérisé par un nombre important d'écoles et d'équipements publics ; que toutes ces écoles ne bénéficient pas d'aménagements à leur sortie permettant de sécuriser les traversées et ralentir le trafic ;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que trois typologies d'aménagement sont prévues ;

Considérant que la rue Émile Féron devient une rue apaisée, caractérisée par un profil de voirie de plain-pied et asymétrique, composé de massifs végétalisés disposés en quinconce selon des contraintes d'accessibilité aux bâtiments, de vue ou de mobilité, et créant un système de chicane destiné à réduire la vitesse du trafic motorisé ;

Considérant que la rue Claes est prévue en rue résidentielle partagée ; qu'elle est traitée comme un espace de plain-pied doté d'un revêtement en pavés de terre cuite ; que la voirie est organisée en bandes parallèles destinées à accueillir chacune une fonction spécifique ;

Considérant que des placettes sont aménagées aux abords des équipements publics ; qu'elles prennent la forme de plateaux de plain-pied et accueillent chacune des arbres d'une essence spécifique ;

OBJECTIFS DU PROJET

Considérant que les objectifs poursuivis par le projet sont les suivants :

- apaiser la circulation automobile dans les rues Emile Féron, Joseph Claes, et aux abords des équipements publics ;
- végétaliser l'espace public ;
- améliorer la gestion des eaux pluviales en favorisant leur infiltration sur place ;

MOTIVATION

Aménagement

Considérant que le plan Good Move recommande pour le réseau Auto « Quartier » de limiter autant que possible le trafic de transit motorisé afin d'apaiser le quartier ; que le réseau Auto « Quartier » est notamment aménagé en zone 30, en zone de rencontre, en rue cyclable ou sous une autre forme d'aménagement apaisé ;

Considérant que le plan de circulation du Contrat Local de Mobilité (CLM) Parvis prévoit la mise en place de zones de rencontre dans :

- la rue Émile Féron entre l'avenue Théodore Verhaegen et la rue d'Angleterre ;
- la rue Joseph Claes entre la rue Émile Féron et la chaussée de Forest ;

Considérant que vu le caractère local et résidentiel de ces voiries ainsi que leur statut au PRM, le changement de statut en zone de rencontre de plain-pied se justifie ;

Considérant que le CLM prévoit également l'instauration de sens unique de circulation dans le tronçon de la rue Emile Féron compris entre la rue de Danemark et la rue de Suède, avec un principe de tête-bêche donnant l'accès depuis la rue Joseph Claes pour desservir la rue Emile Féron, par un système de boucles de desserte en direction de rue d'Angleterre d'une part, et de l'avenue Théodore Verhaegen d'autre part ;

Considérant que les aménagements prévus au projet (zone de rencontre et mise à sens unique) sont complémentaires et compatibles avec les autres mesures prévues dans le CLM et s'inscrivent dans le cadre d'une réflexion globale menée à l'échelle du quartier du Midi ;

Considérant que, selon la rubrique 19 de l'annexe B du CoBAT, un rapport d'incidences est requis pour « *tous travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant* » ; qu'au vu des éléments du dossier, et du statut des voiries concernées reprises en Auto « Quartier », il a été estimé que le projet n'entraîne pas une modification substantielle du régime de circulation (pas de coupure de voirie modifiant drastiquement les flux) ; que dès lors un rapport d'incidences n'est pas requis ; qu'en outre, les modifications de sens de circulation sont également encadrées par le CLM qui a fait l'objet d'études préalables ;

Considérant que l'aménagement en zone de rencontre permet une appropriation de l'espace par les habitants ou l'ensemble des usagers du quartier, contrairement à son occupation actuelle principalement dédiée au stationnement automobile ;

Considérant que les capacités d'accueil sur l'espace public sont limitées et qu'une réduction de l'emprise du stationnement automobile doit être menée pour permettre le développement des autres usages souhaités sur les voiries et favoriser une meilleure qualité de l'espace public ; que le présent projet permet d'améliorer la cadre de vie des habitants en offrant une dimension sociale, environnementale et paysagère à l'espace public ;

Considérant que l'aménagement de la rue Emile Féron en zone de rencontre, combinée à une organisation de la voirie en chicanes alternées, rencontre l'objectif de réduction des vitesses et permet de limiter le trafic de transit ;



Considérant que l'implantation des chicanes est contrainst par la présence des accès carrossables aux habitations ;

Considérant que la diminution des places de stationnement de 211 à 62 est largement imputable à la difficulté de conserver la densité de stationnement dans les rues Emile Féron et Joseph Claes dont la largeur de voirie ne permet pas de conserver le stationnement des deux côtés tout en prévoyant des espaces confortables le long des façades ;

Considérant que conformément à la circulaire régionale du 09/09/2013 relative aux zones résidentielles et aux zones de rencontre il y a lieu notamment de :

- reproduire la lettre « P » au coin de chaque emplacement de stationnement ;
- signaler les entrées et sorties de la zone de rencontre à l'aide des signaux F12a et F12B respectivement ;

Considérant qu'en zone de rencontre les piétons peuvent utiliser toute la largeur de la voie publique ; que toutefois les personnes aveugles ou malvoyantes peuvent perdre leurs repères dans un aménagement de plain-pied ; qu'en conséquence, il y a lieu d'assurer une meilleure traversabilité de la zone de rencontre (d'une « zone refuge » à l'autre), notamment en prévoyant à certains endroits clé des traversées piétonnes non marquées mais munies de dalles podotactiles ;

Considérant que les terrasses accolées aux façades ne permettent pas aux personnes aveugles ou malvoyantes d'utiliser la ligne guide naturelle que représentent les façades des immeubles ; qu'il conviendrait donc de décaler les terrasses vers le centre afin de garantir un libre passage minimum le long des façades ; qu'il appartient à la Commune de Saint-Gilles de s'assurer du respect de l'implantation des terrasses et d'éviter tout débordement qui réduirait à moins d'1,50 mètres le passage des usagers ;

Considérant en outre que le mobilier lié aux activités Horeca représenté sur les plans ne l'est qu'à titre illustratif ; que la présente demande ne dispense pas d'une autorisation d'occupation de la voirie par une terrasse Horeca ; que ces autorisations devront être demandées ultérieurement auprès de la Commune de Saint-Gilles ;

Considérant que le projet prévoit une largeur de 4 mètres pour la bande carrossable ; que celle-ci est bordée d'un côté par une bande plantée multifonctionnelle qui accueille différents usages (stationnement, assises, ...), et de l'autre côté par des dispositifs empêchant le stationnement sauvage (potelets, lampadaires, ...) ; que la largeur de 4 mètres permet de conserver une marge pour le développement de la végétation, pour le passage de véhicules d'intervention urgente, ainsi que pour la circulation des vélos dans les deux sens (SUL) ; qu'une bande de 2 mètres dégagée de tout obstacle est conservée le long des façades pour les cheminements piétons ; que dès lors le maintien d'une bande carrossable de 4 mètres semble approprié ;

Considérant que le projet prévoit un parvis entre les n°52 à 68 rue d'Angleterre ; qu'une ligne de bus circule dans cette rue ; que les véhicules de grand gabarit ont besoin d'une largeur de voirie de 3,20 mètres hors filet d'eau lorsqu'ils roulent en ligne droite ; que le projet prévoit une largeur de 3,50 mètres hors filet d'eau sur le parvis ; que dès lors la circulation des bus n'est pas entravée dans la rue d'Angleterre ;

Considérant que, là où cela s'avère possible compte tenu de l'espace disponible, la taille des parvis est maximisée du côté institution en repoussant le plus possible la circulation du côté opposé aux institutions ; que c'est notamment le cas rue de Mérode à hauteur des n°54 et 105 ; que pour les autres parvis l'espace est symétrique de part et d'autre de la voie carrossable, afin de maintenir les possibilités de plantations ainsi qu'un alignement continu qui favorise les aspects esthétique et paysager ;

Considérant également qu'il y a lieu d'assurer une bonne traversabilité des parvis en évitant de placer trop d'obstacles sur ceux-ci ;

Considérant que le SIAMU a remis un avis favorable sous conditions sur le projet ; qu'il y a lieu de vérifier les girations des véhicules du service d'incendie dans l'ensemble du projet ; qu'en certains endroits, les girations indiquées sur les plans passent en travers de potelets ; que cette vérification doit s'étendre aux carrefours avec les rues non-concernées par le projet mais qui débouchent sur les rues visées par le projet ;

Considérant qu'en certaines girations des arbres sont également placés pour limiter la zone (par exemple Féron vers Hollande ; Féron vers Suède) ; que le SIAMU estime qu'en cas de modification du plan de circulation (par exemple en raison d'un chantier en voirie ou un chantier de bâtiment avec impact sur la voie publique, ou événement de quartier), les aménagements devraient permettre une certaine réversibilité des carrefours ; que l'implantation d'arbres en partie sur les carrefour pour limiter les girations ne semble pas être une idée offrant des garanties de sécurité sur le long terme ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que les couronnes d'arbres à leur croissance maximale ne viennent pas entraver l'accès des auto-échelles aux baies en façade ; que les zones pointillées autour des arbres laissent penser en certains endroits où des alignements d'arbres sont proches que l'accessibilité aux baies sera entravée ;

Considérant que dans les rues Émile Féron et Joseph Claes il est prévu un revêtement en pavés de terre cuite à joints cimentés dans les zones refuge latérales et à joints perméable dans la zone centrale ; qu'au niveau des zones de parvis il est prévu un revêtement en pavés de terre cuite à joints cimentés tant sur les trottoirs que sur la chaussée carrossable ; qu'un revêtement modulaire est positif car il permet de marquer la priorité aux piétons ;



Considérant toutefois qu'il y a lieu de fournir des garanties sur la tenue des pavés en terre cuite (tant à joint cimenté qu'à joints ouverts) surtout dans les zones carrossables et plus particulièrement dans les virages et zones de manœuvres ; que le projet prévoit pour les zones refuge une fondation en béton maigre de 20 cm ; que cette fondation est prévue en béton de 20 cm pour la zone carrossable ; que la pose en chevron des pavés permet une plus grande stabilité ; que ces différents éléments, combinés à une attention particulière apportée lors de la mise en œuvre, permettent d'assurer une bonne tenue dans le temps ;

Considérant que Bruxelles Mobilité ne marque pas son accord pour l'usage de pavés de terre cuite (à joints cimentés comme à joints ouverts) sur les portions de trottoirs et voiries régionales (jonctions avec l'avenue du Roi) ; que les limites de gestion Commune-Région devront être précisées dans la convention entre les parties ;

Considérant la multiplicité des matériaux existants au sein du quartier (klinkers tons rouge et gris, pavés de béton quartzé, béton lavé, etc.) ; qu'il apparaît regrettable de trouver dans un seul quartier autant de matériaux différents, ce qui complique la lisibilité et rend l'espace public très hétérogène d'une rue à l'autre ;

Considérant toutefois la volonté du projet de créer une identité propre ; que celui-ci constitue les prémises d'une vision globale sur la matérialité du quartier ; que dès lors les revêtements prévus au projet semblent acceptables ; que toutefois il y a lieu d'assurer pour les projets futurs une cohérence à l'échelle du quartier ;

Considérant que des pavés en béton à joints enherbés sont prévus pour les zones de stationnement et les zones de livraison ; que Bruxelles Mobilité déconseille l'usage de joints enherbés pour les zones de livraisons ;

Considérant qu'au niveau du carrefour entre la rue Émile Féron et la rue Théodore Verhaegen des trottoirs traversants sont prévus ; qu'il y a lieu de respecter les recommandations du cahier de l'accessibilité piétonne concernant les trottoirs traversants ; que les marquages en forme de peigne ne peuvent pas être appliqués et qu'il y a donc lieu de les supprimer ;

Considérant par contre, que les véhicules franchissant le trottoir traversant doivent bien sentir une différence de niveau ; considérant que celle-ci peut être matérialisée soit par une bordure chanfreinée, soit par une rampe (comme prévu au projet) ; considérant que dans les deux cas, ces éléments doivent être suffisamment marqués verticalement pour que l'automobiliste soit contraint de les franchir à l'allure du pas ;

Considérant que la rampe prévue au projet ne doit être appliquée que sur la portion de trottoir traversant, c'est-à-dire là où la voirie perpendiculaire le croise, et ne doit pas se prolonger plus loin sur le trottoir « normal » ; que toutefois des véhicules lourds doivent pouvoir emprunter les voiries concernées ; que leur rayon de giration nécessite d'augmenter la largeur de la rampe de sorte qu'elle dépasse la largeur de la zone circulée ;

Considérant que les trottoirs traversants sont empruntés par des véhicules motorisés (voitures mais également poids lourds) ; que l'infrastructure doit par conséquent être dimensionnée en conséquence (épaisseurs des fondations adaptées aux charges de trafic induites) ;

Cyclistes et micromobilité

Considérant que la rue Emile Féron est prévue en sens unique ; que le sens unique est limité et permet la circulation des vélos dans les deux sens ; que la largeur de la zone carrossable est de 4 mètres ; que le projet prévoit de nombreuses chicanes ; que par conséquent il y a lieu d'attirer l'attention de l'automobiliste sur la possibilité de croiser un cycliste en sens inverse via le marquage de chevrons ; que cela permet d'éveiller la vigilance des automobilistes afin qu'ils tiennent leur droite et laissent un espace suffisant à gauche pour le passage des cyclistes ;

Considérant que le projet prévoit 115 emplacements vélo sur l'espace public, qui s'ajoutent aux 46 emplacements existants ; qu'il s'agit d'une augmentation importante soulignée positivement ; que le stationnement vélo est réparti sur l'ensemble du périmètre au sein des bandes verdurisées multifonctionnelles ;

Considérant que le modèle d'arceau vélo doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;

Considérant que des emplacements de dropzones sont prévus ; qu'il y a lieu de se référer aux recommandations d'implantation et de mise en œuvre des dropzones sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que les emplacements de dropzones sont aussi prévus pour y installer des boxes vélos en fonction de la demande ; que la solution des boxes vélos permet de réduire la possibilité des vols et permet de promouvoir le vélo ;

Stationnement automobile

Considérant l'objectif du PRDD de réduire d'au moins 25% le stationnement automobile en voirie à l'horizon 2030 (l'objectif de 2030 vise à passer en dessous de 200.000 places en voirie, contre 265.000 recensées en 2014), confirmé dans Good



Move qui indique, en outre, qu'il s'agit d'un outil très puissant pour orienter les comportements en matière de mobilité en particulier pour diminuer le taux d'usage et de possession de la voiture individuelle ;

Considérant que la suppression du stationnement permet, outre le placement de stationnement vélo ou des largeurs de trottoirs plus confortables, d'aménager des espaces favorisant l'infiltration des eaux de pluie et la végétalisation de l'espace public visant à limiter le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que plusieurs ICR (rue de Mérode, rue de Suède et rue Émile Féron), une cyclostrade (avenue Fonsny), plusieurs stations Villo!, plusieurs lignes de trams et de bus (STIB, De Lijn et TEC), deux stations de métro (porte de Halle et gare du Midi) et une gare SNCB (gare du Midi) se situent directement dans ou à proximité de la zone concernée par la présente demande de permis ;

Considérant dès lors que le site est globalement très bien desservi (zone d'accessibilité A et ponctuellement B) et que les besoins en stationnement voiture sont réduits au regard de la localisation du projet et des objectifs régionaux en matière de mobilité ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de 149 emplacements sur les 211 existants, soit environ 70% ; qu'il s'agit d'une diminution très importante et que celle-ci est soulignée positivement ; que le projet répond dès lors aux objectifs régionaux ;

Considérant que la suppression importante du stationnement nécessite des mesures compensatoires, notamment hors-voirie ; qu'une étude de stationnement a été réalisée par parking.brussels à l'échelle du quartier, intégrant plusieurs des projets de la zone (CQD Midi, CRU7, réaménagement Fonsny-Constitution) ; que l'analyse hors-voirie a montré qu'il existait un nombre important de pistes potentielles pouvant compenser en partie le report de stationnement, dont des parkings publics (ou appartenant à des administrations publiques) et qui seraient potentiellement plus facilement mutualisables ;

Considérant qu'une place de stationnement est prévue à hauteur du n°135 de la rue Emile Féron, au croisement avec la rue Théodore Verhaegen ; que celle-ci est implantée à moins de 5 mètres de la traversée piétonne et serait susceptible d'occasionner un masque visibilité ; que toutefois la voirie est en sens unique ; qu'aucun obstacle visuel n'est présent pour l'automobiliste qui s'engage dans la rue Emile Féron depuis la rue Théodore Verhaegen ; que le trottoir traversant est dégagé de tout obstacle visuel ; que cette place de stationnement aurait pu être problématique en cas de voirie à double sens ; que par conséquent l'aménagement tel que proposé ne crée pas de masque de visibilité ;

Plantations

Considérant la localisation du projet au sein d'une zone prioritaire de verdoisement du PRDD ;

Considérant que le PRDD reprend comme objectif la fonction écologique du paysage : renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau in situ, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition) ;

Considérant que l'axe 2 du PRDD (cadre de vie agréable, durable et attractif) présente l'espace public comme un support de la qualité du cadre de vie, demandant son enrichissement en éléments naturels ;

Considérant que ce même axe préconise d'enrichir l'espace public d'un maximum d'éléments naturels là où le minéral prédomine ; que les rues Emile Féron et Joseph Claes sont très peu végétalisées en situation existante ; que le présent projet répond aux recommandations du PRDD en développant les strates arborée et arbustive ;

Considérant que les zones plantées sont réparties uniformément dans le périmètre du projet ; que leur implantation n'entrave pas les accès carrossables ;

Considérant que la réalisation du projet implique l'abattage de 3 arbres ; que 273 nouveaux sujets sont prévus au projet ; que le demandeur a sélectionné des espèces appartenant au même biotope ce qui permet de créer une continuité écologique ; que les essences choisies nécessitent peu d'entretien et sont capables de s'adapter aux effets du changement climatique (sécheresse et inondation) ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que la végétation située aux potentielles intersections entre différents modes (carrefours, accès carrossables, traversées piétonnes le cas échéant) n'occasionne pas de masque de visibilité ; qu'il y a donc lieu soit de déplacer la végétation problématique, soit d'opter pour des espèces dont le développement n'entraîne pas de masque important, avec une couronne haute et un entretien régulier (ou de déplacer la végétation occasionnant un masque) ;

Considérant qu'à certains endroits la végétation projetée semble compliquer la sortie des automobilistes de leur véhicules lorsqu'ils sont stationnés (emprise des couronnes représentée en pointillés) ; qu'il y a lieu d'assurer un entretien et une taille régulière afin de limiter les nuisances qui seraient liées à un trop grand développement ;

Considérant que le projet répond en de nombreux points aux objectifs de déminéralisation des voiries et des espaces publics (îlot de chaleur, végétalisation accrue, prévention des inondations, etc.) ;



Gestion des eaux

Considérant que l'ensemble du projet est situé en zone d'aléa faible à moyen d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;

Considérant que le projet répond à la gestion d'une pluie d'occurrence 20 ans sur les rues Emile Féron, Joseph Claes et les placettes adjacentes ; que cela n'atteint pas l'objectif régional suscité (TR100) mais est tout de même ambitieux au vu du contexte urbain et dense de la zone ;

Considérant que le projet a été accompagné par le Facilitateur Eau ;

Considérant que les principes de gestion des eaux pluviales du projet sont intégrés ; que le projet est exemplaire en termes de gestion des eaux de pluie en voirie ;

Considérant qu'aux pieds des façades, le projet prévoit une bande de 2 mètres sans massif planté, ce qui permet de protéger les caves des habitations des infiltrations ;

Considérant qu'il y a lieu de réaliser une campagne de tests d'infiltration du sol sur le périmètre, de préférence au droit des futurs aménagements de gestion des eaux de pluie, de façon à connaître plus précisément les caractéristiques de perméabilité du sol avant mise en œuvre ;

Equipements et mobilier urbain

Considérant que le projet prévoit le placement de bancs ; que des points de repos (bancs, banquettes et sièges) sont importants pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacement vu l'âge et/ou leur condition physique ; que ces points de repos doivent être accessibles et répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ;

Considérant que le projet prévoit également le placement d'éléments ludiques ; que Bruxelles Mobilité recommande que ceux-ci soient également détectables à la canne par les personnes malvoyantes ;

Considérant que le projet prévoit des potelets à différents endroits du périmètre afin d'empêcher la circulation automobile ; que les potelets ont également pour fonction d'éviter le stationnement sauvage ; qu'il y a lieu d'éviter au maximum l'encombrement de l'espace public par du mobilier non nécessaire ; que toutefois le projet prévoit dans la mesure du possible l'utilisation de mobiliers divers (éclairage, bancs, etc.), ainsi que de plantations, comme compléments aux potelets pour la protection des pieds de façade ;

Considérant que les potelets prévus mesurent 120 cm de hauteur et se composent d'une tête contrastée ; que selon l'article 13 du Titre VII du RRU la hauteur des potelets anti-stationnement doit être comprise entre 60 cm et 110 cm ; qu'en outre, contraster l'objet avec lui-même permet d'assurer un bon contraste sans se soucier de son environnement (soit qu'il soit composé de deux matériaux pour arriver à ce contraste soit qu'il soit peint de deux couleurs différentes) ; que la hauteur de la bande de contraste doit être de 10 cm ;

Conclusion

Considérant que le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) a pour objectif de faire des modes actifs le mode de déplacement majoritaire pour les courts trajets dès 2030 (axe 4) ;

Considérant que pour atteindre cet objectif le PRDD préconise de donner davantage de place aux modes actifs dans l'espace public et d'améliorer la qualité des aménagements piétons et cyclistes ; que le projet répond à cet objectif, moyennant le respect des conditions émises ci-dessous ;

Considérant que le projet est conforme à la prescription n°5 du Plan Régional de Mobilité (PRM) qui indique que la politique de mobilité s'inscrit dans le respect du principe STOP ; elle vise à assurer des conditions de déplacement satisfaisantes à chacun en fonction du mode de déplacement choisi, selon un ordre de priorité marche-vélo-transport public-voiture (page 255) ;

Considérant que la prescription n°6 du même plan indique que le trafic dans les quartiers est apaisé en vue de contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et de la sécurité des déplacements dans les quartiers ;



AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS :

- Prévoir le marquage de chevrons à hauteur des chicanes afin d'attirer l'attention des automobilistes sur la présence potentielle de cyclistes en contre-sens ;
- Prévoir un revêtement autre que les pavés en terre cuite (à joints ouverts comme à joints cimentés) pour les portions de trottoirs et voiries régionales (jonctions avec l'avenue du Roi) ;
- Reproduire la lettre « P » au coin de chaque emplacement de stationnement ;
- Signaler les entrées et sorties de la zone de rencontre à l'aide des signaux F12a et F12B respectivement ;
- Assurer une meilleure traversabilité de la zone de rencontre (d'une « zone refuge » à l'autre), notamment en prévoyant à certains endroits clé des traversées piétonnes non marquées mais munies de dalles podotactiles ;
- Eviter l'usage de joints enherbés pour les zones de livraison ;
- Prévoir une hauteur de maximum 110 cm pour les potelets anti-stationnement, et une bande de contraste de 10 cm ;
- Supprimer les marquages en forme de « peigne » pour les trottoirs traversants ;
- Vérifier les girations des véhicules du SIAMU dans l'ensemble du projet (y compris aux carrefours avec les rues non concernées par le projet mais qui débouchent sur les rues visées par le projet) ;
- S'assurer que l'implantation d'arbres en partie sur les carrefours offre des garanties de sécurité suffisantes en cas de modification temporaire du plan de circulation (événement, chantier, ...) ;
- S'assurer que les couronnes d'arbres à leur croissance maximale ne viennent pas entraver l'accès des auto-échelles aux baies en façade ;

Commune de Saint-Gilles : Abstention



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-151** : modifier la destination du bureau du 1er étage en logement et modifier la terrasse / het wijzigen van de bestemming van het kantoor van de 1e verdieping naar woning en het wijzigen van het terras

Rue de Tamines 18

Demandeur / Aanvrager : Emmanuel Simonis

N° dossier : PU2025-151 / 13/AFD/1989993

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS:/

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 11 (vues)

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 a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2006-37) visant la transformation de trois bâtiments inoccupés, rez-de-chaussée commercial sur l'ensemble de la parcelle, logements aux étages avec modification de volume et changement d'affectation du bâtiment arrière de dépôt en logement, que ce permis a été refusé en date du 5/12/2006 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2007-112) visant la transformation d'une maison, d'une surface commerciale (ancien cinéma) et de bâtiments arrière en plusieurs logements avec rehausse du bâtiment à rue, que ce permis a été octroyé en date du 06/05/2008 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol du bâtiment avant, grand commerce au rez-de-chaussée, 3 appartements 1 chambre, 1 duplex 2 chambre et 1 duplex 3 chambres dans le bâtiment avant, 1 triplex 3 chambres et 2 bureaux dans le bâtiment arrière, soit un immeuble mixte de 2 bureaux, 1 grand commerce et 6 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du bureau du 1er étage en logement et modifier la terrasse et plus précisément :

- Aménager un studio dans le bâtiment arrière ;
- Modifier l'emprise de la terrasse ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 05/01/2026 (favorable sous conditions) ;



Considérant que l'immeuble offre actuellement une diversité de logements (de 1 à 3 chambres, la moitié avec 2 chambres ou plus) sur une parcelle très dense avec des vis-vis complexes à gérer ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme PU2006-37 avait été refusée notamment parce qu'il était prévu d'aménager des logements au 1^{er} étage du bâtiment arrière et que le vis-à-vis était trop important avec les logements du bâtiment avant ;

Considérant que le permis PU2007-112 proposait l'aménagement de 2 bureaux en lieu et place des logements dans le bâtiment arrière, rendant les vis-à-vis acceptables ;

Considérant également la proximité immédiate de l'entrée commune vers le bâtiment arrière et d'un autre accès via un escalier longeant la terrasse vers les unités de la partie droite induisant à nouveau des vues problématiques vers l'unique baie du studio projeté ;

Considérant dès lors que le changement de destination du bureau du 1^{er} étage du bâtiment arrière en un studio n'est pas opportun pour les raisons précitées ;

Considérant que la clôture latérale de la terrasse a été déplacée en dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (intervention à plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle) afin d'aménager une zone d'entrée, que cette modification est toutefois légère et acceptable ;

Considérant que la distance horizontale entre l'unique fenêtre du studio et la clôture de la terrasse d'une hauteur de 2,10m est de seulement 2.80m et donc en deçà des 3m requis par l'article 11 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les vues d'un logement, que cette dérogation porte atteinte à l'habitabilité du studio ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la densité de logements dans cet intérieur d'îlot est déjà à son maximum et que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-258** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et installer trois pompes à chaleur / het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel, het aanlagen van terrassen en het plaatsen van drie warmtepompen
Rue Américaine 34

Demander / Aanvrager : Madame Thérèse Vanspringel
N° dossier : PU2025-258 / 13/AFD/2007800

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Zone de protection : **Maison personnelle et atelier de l'architecte Victor Horta**, sis rue Américaine 23-25.

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de l'art. 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 3 (superficie de plancher)

Article 4 (hauteur sous plafond)

Article 10 (éclairage naturel)

Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :

Article 12 (matériau de revêtement de façade)

Article 15 (généralités)

Article 16 (portes)

Article 19 (fenêtres et porte fenêtres)

Article 22 (fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" et dans le périmètre de protection et périmètre UNESCO du bien classé Maison personnelle et atelier de l'architecte Victor Horta, sis rue Américaine 23-25 ;

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

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et placer 3 pompes à chaleur et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en trois logements répartis comme suit : 1 duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et au sous-sol, 1 appartement 1 chambre au 1^{er} étage et 1 triplex 2 chambres au 2^e et 3^e étages et combles ;
- Démolir toutes les cheminées ;



- Modifier des murs porteurs ;
- aménager un escalier entre l'annexe et le 1^{er} étage ;
- Aménager un escalier extérieur entre le rez-de-chaussée et le jardin ;
- Modifier le relief du sol entre le sous-sol et le jardin par la création de paliers végétalisés ;
- Exhausser l'annexe WC et placer une pompe à chaleur sur sa toiture ;
- Régulariser la construction d'une annexe à droite au 1^{er} étage ;
- Installer une pompe à chaleur au rez-de-chaussée contre le mur mitoyen avec le n°36 ;
- Installer une pompe à chaleur au 1^{er} étage en toiture plate de l'annexe ;
- Modifier le revêtement de façade ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Placer 4 fenêtres de toiture ;
- Aménager des terrasses aux 1^{er} et 2^e étages ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026 ;

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 15/01/2026 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que la demande vise à aménager trois logements dans la maison unifamiliale, 1 duplex de 2 chambres en sous-sol et au rez-de-chaussée, 1 appartement 1 chambre au 1^{er} étage et 1 triplex 2 chambres aux 2^e et 3^e étages et combles, que cette répartition va dans le sens de la volonté communale et régionale visant à la diversité de la typologie des logements ainsi qu'à la préservation de logements pouvant accueillir des familles ;

Considérant qu'un local commun pour les vélos de taille généreuse est aménagé dans la pièce avant du sous-sol, accessible directement depuis l'entrée latérale du hall d'entrée, que 2 caves privatives sont prévues mais que le logement du 1^{er} étage dispose d'un local de buanderie et le logement supérieur d'un grenier ;

Considérant que le premier logement dispose de son séjour et d'un bureau au rez-de-chaussée et de 2 chambres et leur pièce d'eau dans les pièces arrière du sous-sol ;

Considérant que l'arrière du sous-sol est rendu habitable par la création d'une cour anglaise surmontée de paliers végétalisés vers le jardin permettant aux deux chambres de bénéficier d'un dégagement visuel acceptable et de porte-fenêtres vitrées ;

Considérant toutefois que la chambre principale déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'au vu de sa situation sous le niveau du jardin, il y a lieu de s'y conformer en élargissant légèrement la baie ;

Considérant que la chambre secondaire déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que sa superficie ne totalise que 8.15m² au lieu des 9m² requis, que la dérogation est toutefois compensée par la superficie très généreuse des pièces de séjour et par une superficie éclairante importante ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer d'obtenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour les deux chambres au vu de leur configuration semi-enterrée ;

Considérant que le bureau au rez-de-chaussée déroge aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation pour la hauteur sous plafond découle toutefois de la configuration de l'annexe d'origine et est acceptable pour un local accessoire ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'agrandir la baie afin de supprimer la dérogation pour l'éclairage et de compenser la dérogation pour la hauteur sous plafond ;

Considérant que placement d'un escalier permettant de donner accès au jardin depuis le séjour ne soulève pas d'objection mais qu'il y aurait lieu de le déplacer contre le mur mitoyen de droite afin de ne pas diminuer l'éclairage naturel de la chambre principale, qu'un palier vitré ou ajouré peut être maintenu afin de donner accès à l'escalier depuis l'ouverture centrale du châssis ;

Considérant que l'appartement 1 chambre du 1^{er} étage est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II, que le placement d'un escalier vers l'annexe existante à gauche d'y aménager une buanderie et un WC pour les invités, ce qui est bienvenu ;

Considérant que l'annexe à régulariser du côté droit semble ancienne, est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et n'a pas nécessité de modification du profil mitoyen de droite, ce qui rend sa volumétrie acceptable et permet d'agrandir les pièces de vie et l'éclairage naturel du logement ;

Considérant que la configuration de la terrasse projetée au-delà de ladite annexe, contre un mitoyen de grande hauteur à droite et l'annexe existante à gauche, permet de limiter sensiblement son impact ;



Considérant que le séjour du logement supérieur est aménagé au 2^e étage et les chambres au 3^e étage, que le séjour présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que sa configuration traversante et l'ouverture au maximum de la baie entre les 2 pièces permet de compenser la dérogation ;

Considérant que le séjour dispose d'une terrasse attenante sur l'annexe inférieure, que son aménagement déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et que sa configuration ne permet pas de limiter les vues préjudiciables vers la propriété de droite sur toute son emprise dès lors que le mur de clôture mitoyen présente une hauteur inférieure à 1,90 sur une partie de la profondeur de la terrasse ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de limiter la profondeur de la terrasse au corps de cheminée de droite et de limiter son emprise par la pose d'un garde-corps ;

Considérant que la hauteur sous plafond de 2,44m des 2 chambres du 3^e étage occasionne une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme dès lors qu'elle est inférieure aux 2,50m requis, que la chambre arrière ne dispose également pas d'un éclairage naturel suffisant ;

Considérant de plus que la demande prévoit d'aménager un bureau dans les combles, mais que la hauteur sous plafond très insuffisante ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce habitable, que la démolition du plancher du grenier permettrait donc de supprimer la dérogation pour la hauteur sous plafond des chambres et d'ajouter une fenêtre de toiture dans la chambre 1 afin d'améliorer son éclairage naturel ;

Considérant que le reportage photographique témoigne du fait que les manteaux des cheminées ont déjà été démolis, que cette intervention est regrettable ;

Considérant que la citerne au sous-sol est indiquée comme remise en service, ce qui est bienvenu, qu'il y aurait lieu de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant également que la végétalisation extensive de la toiture des annexes permettrait de compenser la densification de la parcelle par une amélioration de la gestion de ses eaux pluviales ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'une pompe à chaleur par logement, que celle du logement inférieur est située sous l'escalier extérieur, contre le mitoyen de droite ;

Considérant que moyennant son placement dans un caisson acoustique et sa désolidarisation du mur mitoyen, la pompe à chaleur est acceptable ;

Considérant que la pompe à chaleur du logement du 1^{er} étage est placée contre la façade latérale de l'annexe de droite à régulariser, que sa position centrale permet de limiter son impact ;

Considérant que le volume de l'ancien WC suspendu est rehaussé de manière à intégrer la pompe à chaleur du logement supérieur intégré dans sa toiture, ce qui est bienvenu, que, comme pour la pompe à chaleur du rez-de-chaussée, les 2 autres pompes à chaleur devront être intégrées au sein d'un caisson acoustique ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées sans respect de leurs caractéristiques d'origine en dérogation aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (absence de cintrage des baies, double-cadre des impostes manquant, composition de la porte d'entrée, ajout de divisions aux châssis du rez-de-chaussée...), ce qui porte atteinte à la composition architecturale de la façade ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer les châssis à l'identique mais que leur représentation ne reproduit pas fidèlement les caractéristiques d'origine (divisions des châssis du rez-de-chaussée, absence d'allège pleine pour la porte-fenêtre, absence de double-cadre pour les impostes, épaisseur de la traverse du rez-de-chaussée différente de celle des étages,...) qu'il y a lieu de s'en assurer à l'exception des divisions des châssis du rez-de-chaussée qui ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que le dessin de la nouvelle porte d'entrée s'inspire des modèles d'époque mais présente une proportion d'imposte trop importante qu'il conviendrait de réduire afin de retrouver la proportion plus carrée d'origine ;

Considérant que le parement en enduit des étages a été modifié sans autorisation, que la situation semble toutefois très ancienne bien que dérogeant à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que la plupart des parements des maisons de ce tronçon de la rue ont été modifiés de la sorte ;

Considérant que le placement des fenêtres de toiture déroge à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que la hauteur de la façade les rend toutefois peu visibles depuis l'espace public et que la dérogation est de la sorte acceptable ;



Considérant qu'il y a lieu de veiller au respect de l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (au moins 50% de pleine terre plantée) :

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

- Se conformer à l'article 10 du titre II pour la chambre principale au sous-sol et le bureau au rez-de-chaussée ;
- Déplacer l'escalier extérieur menant au jardin contre le mitoyen de droite et prévoir un palier d'accès vitré ou ajouré ;
- Désolidariser la pompe à chaleur du rez-de-chaussée du mur mitoyen de droite et la prévoir dans un caisson acoustique et prévoir les 2 autres pompes à chaleur au sein d'un caisson acoustique également ;
- Limiter la profondeur de la terrasse du 2^e étage au corps de cheminée de droite et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;
- Supprimer le plancher du grenier et se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional pour la chambre 1 ;
- Prévoir des toitures végétalisées extensives pour les annexes ;
- Utiliser la citerne de récupération des eaux pluviales à des fins sanitaires ;
- Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des châssis (épaisseur constante des montants et traverses, double-cadre des impostes, allège pleine de la porte-fenêtre, profilés en bois mouluré,..) à l'exception des divisions des châssis du rez-de-chaussée ;
- Diminuer la hauteur de l'imposte de la porte d'entrée conformément à l'origine ;
- Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins (au moins 50% de pleine terre plantée) ;
- Maintenir au minimum une hauteur sous plafond de 2,50m pour les chambres du sous-sol arrière ;

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

Les dérogations aux articles 3, 4 et 10 du titre II et à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 12, 15, 16, 19 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » (pour le parement, la porte, les fenêtres de toiture et les divisions des fenêtres du rez-de-chaussée) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-247** : modifier les aménagements intérieurs 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 Ducpétiaux 97

Demandeur / Aanvrager : Monsieur oscar jottrand

N° dossier : PU2025-247 / 13/AFD/2005584

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, 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

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.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ

art.15 (généralités)

art.19 (fenêtres et portes fenêtres)

art.22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

art.25 (balcons et barres d'appui)

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

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

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



- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière ;
- Démolir et reconstruire les deux lucarnes sur le versant avant ;
- Isoler les toitures et la façade arrière par l'extérieur ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier le niveau de plancher dans l'annexe arrière ;
- Créer un escalier du 3^{ème} étage vers la mezzanine ;
- Modifier la façade avant ;
- Aménager une terrasse couverte au rez-de-chaussée ;
- Aménager un escalier extérieur vers le jardin ;
- Aménager une terrasse au niveau du 2^{ème} étage ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit de maintenir le caractère unifamilial de la situation de droit ;

Considérant que la demande prévoit des interventions au niveau du rez-de-chaussée afin de rationaliser les espaces et la façade ;

Considérant que la véranda existante est démolie et qu'une petite toiture sur piliers est reconstruite afin d'abriter une terrasse sur pilotis disposant d'un escalier vers le jardin ;

Considérant que ces interventions prennent place à plus de 3m par rapport au profil mitoyen de gauche le moins profond et dérogent de la sorte à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que les constructions s'alignent toutefois au profil le plus profond et se situe à une distance permettant de ne pas impacter la propriété mitoyenne de gauche, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les modifications structurelles du rez-de-chaussée en partie arrière permettent une ouverture plus ample de l'annexe sur la cuisine, un usage plus fonctionnel de ces pièces de vie et une amélioration de leur éclairage ;

Considérant que malgré ces interventions le séjour déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est toutefois compensé par l'aménagement traversant des pièces de vie et que la situation existante est nettement améliorée ;

Considérant que le projet prévoit de revoir les niveaux des paliers de l'annexe de droite afin d'augmenter la hauteur sous plafond de la cuisine, que cette modification est bienvenue dès lors qu'elle permet également d'aligner le niveau supérieur de l'annexe à celui du 1^{er} étage ;

Considérant qu'au vu de l'absence de décors intérieurs présentant une valeur patrimoniale, les cloisonnements projetés au 1^e étage sont acceptables et permettent l'aménagement de 2 vastes chambres ;

Considérant que la chambre arrière déroge à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit en éclairage est cependant compensé par une hauteur sous plafond importante (3,55m) et une superficie généreuse avec un dressing spacieux (22,67m²), que la baie en façade arrière se développe déjà sur toute la largeur de la façade ;

Considérant qu'un bureau est aménagé à l'entresol, qu'il présente une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que sa hauteur sous plafond est inférieure aux 2,50 m imposés (2,26m) ainsi qu'une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) ;

Considérant qu'au vu de la mauvaise habitabilité de la pièce, il est difficilement envisageable d'y aménager un local habitable, même accessoire, que l'interversion de la salle de bain et du bureau serait possible ;

Considérant que la partie avant de la chambre sous mezzanine aménagée au 2^{ème} étage déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la coupe indique une hauteur sous plafond de 2,50m contrairement au plan (2,40m), qu'il y a lieu de se conformer au dite article en proposant une hauteur sous plafond conforme (2,50m) ;

Considérant que la lucarne prévue en versant arrière est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et permet d'offrir un accès vers une terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe de gauche ;

Considérant que cette dernière, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, s'adosse à un mur mitoyen de grande hauteur et profondeur à droite et à 2,35m de la limite mitoyenne de droite, que cette configuration permet de limiter son impact et la dérogation ;



Considérant que l'isolation de la toiture plate des annexes, de la toiture principale et de la façade arrière de la bâtisse, bien qu'en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble sans altérer le cadre bâti direct ;

Considérant que la note explicative fournie précise que, bien que le 2^{ème} étage dispose d'un salon, il ne s'agit pas d'un studio pour des locations temporaires et que cet étage est destiné à accueillir des membres de la famille occasionnellement, qu'il y aura toutefois lieu de s'assurer du maintien du caractère unifamilial de l'immeuble et de ne pas y prévoir de logement indépendant ;

Considérant que la végétalisation de la toiture de l'annexe de gauche permet une amélioration bienvenue des qualités végétales et de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant qu'il en va de même pour le placement d'une citerne de récupération d'eau pluviale d'une capacité de 3000 litres représentée sur les plans, que celle-ci est prévue pour l'entretien du jardin ;

Considérant que la pose de tuiles de terre cuite de teinte brun-rouge est prévue pour la nouvelle couverture de toiture, que celle-ci est similaire aux teintes de tuiles des constructions voisines proches et s'y intègre dès lors harmonieusement ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable et sans respect des caractéristiques d'origine, qu'il est prévu de remplacer l'ensemble des menuiseries par des châssis en bois de teinte naturelle, ce qui est bienvenu ;

Considérant toutefois que la représentation des menuiseries projetées est sommaire et déroge aux articles 15 (généralités) et 19 (fenêtres et porte fenêtres) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y a lieu de s'assurer de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine (double-cadre des impostes, allège pleine en bois mouluré pour la porte-fenêtre, profilés en bois mouluré,...) ;

Considérant que les éléments en pierre naturelle ont été peints, qu'il y a lieu de procéder à leur décapage afin de restituer leur expression d'origine ;

Considérant qu'il y aurait également lieu de s'inspirer des ferronneries des bâtisses mitoyennes et de retrouver un garde-corps au 1^{er} étage reproduisant les caractéristiques d'origine afin de se conformer à l'article 25 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que les fenêtres de toiture placées en versant avant dérogent à l'article 22 dudit règlement, que celles-ci sont toutefois très peu visibles depuis l'espace public et ne nuisent pas à la composition de la façade ;

Considérant que les deux lucarnes actuellement en place en versant avant sont très endommagées, que la demande prévoit de les démolir et de reconstruire 2 lucarnes identiques ;

Considérant cependant que la suppression des frontons des lucarnes en simplifie l'expression, que leur proportion devrait également être plus verticale afin de se rapprocher de l'expression d'origine ;

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

Considérant également la petite erreur de représentation au niveau de la façade avant au niveau des baies de la travée de droite, que celles-ci sont axées et qu'il y a lieu de corriger le dessin en conséquence ;

Considérant enfin que les photos laissent apercevoir une imperméabilisation importante de la zone de cours et jardins, qu'il y a lieu de s'assurer du respect de l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et de prévoir 50% de pleine terre plantée ;

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 :

- Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la hauteur sous plafond de la chambre sous la mezzanine et corriger les données indiquées sur le plan ;
- Maintenir le caractère unifamilial de l'immeuble (pas de logement indépendant ou d'unité locative de courte durée dans les combles et grenier) ;
- Ne pas aménager de local habitable dans l'annexe arrière au niveau de l'entresol ;
- Prévoir un garde-corps conforme aux caractéristiques d'origine au 1er étage en façade avant ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (double cadre dans les impostes, profilés moulurés, ...) ;
- Réaliser la toiture végétalisée extensive sur l'annexe arrière gauche ;
- Revoir l'expression des lucarnes afin de se rapprocher de leurs caractéristiques d'origine (expression plus verticale, frontons,..) ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;
- Corriger la position des baies de la travée de droite en façade avant (baies axées) ;
- Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins (50% de pleine terre plantée) ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I, 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 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-271** : rehausser le volume, modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses / het verhogen van het volume, het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond en kelder tot woning, het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binnenruimtelijke inrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume en de gevel, de inrichting van terrassen

Avenue Henri Jaspar 116

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Philippe Van Cutsem
N° dossier : PU2025-271 / 13/AFD/2009043

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 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.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au 2^e sous-sol, locaux de rangement et cuisine au 1^{er} sous-sol, commerce et atelier au rez-de-chaussée, réserve du commerce à l'entresol, 3 logements de 1 chambre aux étages

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 12/06/2025 pour l'aménagement d'un logement indépendant en sous-sol, la modification du nombre et de la répartition des logements, le changement de destination du sous-sol de locaux techniques ou annexes au commerce en logement, le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et le maintien de ces actes et travaux jusqu'à ce jour ;



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

- Aménager un logement duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée et sous-sol arrière ;
- Rehausser l'immeuble d'un niveau afin d'agrandir le logement du 3^e étage ;
- Modifier les aménagements intérieurs des logements existants aux 1^{er} et 2^e étages ;
- Isoler la toiture de l'annexe arrière et la façade arrière par l'extérieur ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager des escaliers ;
- Aménager des balcons aux 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} en façade arrière ;
- Aménager une terrasse au 4^e étage en façade arrière ;
- Aménager une terrasse au 4^{ème} étage en façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/01/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'immeuble a été divisé en cinq logements d'une chambre sans autorisation préalable ;

Considérant que le projet vise à mettre la situation de l'immeuble en conformité en proposant de diminuer le nombre de logements à 4 unités ;

Considérant que le projet de division des étages en quatre logements (un appartement de trois chambres, un logement duplex de deux chambres et deux appartements d'une chambre) propose une relative mixité de types de logements dans cet immeuble ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement ne soulève pas d'objection (bien situé en zone d'habitation, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble qui n'est pas situé en liseré de noyau commercial) ;

Considérant qu'un local commun pour les logements est prévu dans la pièce avant du sous-sol pour entreposer des vélos ou des poussettes, accessible directement depuis la porte latérale du hall d'entrée, ce qui est bienvenu ;

Considérant que le 2^e sous-sol accueille une cave privative par logement et les locaux compteurs accessibles depuis les parties communes, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux et permettent d'envisager l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée et sous-sol arrière ;

Considérant que le plan des étages est reproduit au niveau du rez-de-chaussée, à savoir un séjour en façade avant, une chambre et sa salle de bain en partie arrière ;

Considérant que la chambre déroge toutefois aux articles 3 (superficie minimale) et 4 (hauteur sous plafond), qu'il s'agit de la chambre principale et que les dérogations nuisent à son habitabilité ;

Considérant que la dérogation pour la hauteur sous plafond est importante (2,43m) et qu'au vu de la présence d'un local non habitable accessoire à l'entresol il y aurait lieu de rehausser le plancher afin d'obtenir au minimum les 2,50m requis ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la hauteur réelle est de 2,50m relevés sur place, qu'il y a lieu d'adapter les plans et les coupes en conséquence ;

Considérant la difficulté d'agrandir la chambre afin d'obtenir les 14m² requis, que la dérogation pour la superficie est compensée par la superficie de la 2^e chambre supérieure au 9m² requis et par la surface très généreuse du séjour ;

Considérant que l'absence de sas entre le WC et le séjour induit une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements afin de s'y conformer tout en maintenant le caractère traversant des 3 pièces de vie en enfilade ;

Considérant que moyennant ces modifications le logement deviendrait globalement conforme aux normes d'habitabilité régies par le titre II du Règlement régional d'urbanisme et serait acceptable dans la configuration proposée ;

Considérant que l'escalier extérieur menant du jardin au rez-de-chaussée induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que celui-ci présente toutefois peu d'impact sur les propriétés voisines, sa visibilité étant limitée par des murs mitoyens de grande hauteur, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la configuration des logements de 1 chambre existants aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages est légèrement revue en déplaçant la cuisine dans la pièce centrale et en prévoyant un dressing dans la pièce arrière attenante à la chambre, que



cette modification ne soulève pas d'objection mais que les plans d'origine prévoyaient un sas entre le WC et les pièces de séjour qui a été supprimé au 1^e étage en dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant également que le séjour du 3^{ème} étage déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme), que la dérogation est importante et qu'il y aurait lieu de prévoir une porte vitrée vers le dressing afin de bénéficier d'un éclairage traversant ;

Considérant que la demande prévoit d'offrir aux 3 logements des étages un balcon en façade arrière, que les balcons s'implantent contre un profil mitoyen de grande hauteur à gauche permettant de diminuer leur impact malgré la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme qu'ils induisent ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser l'immeuble afin d'agrandir le logement du 3^e étage et lui offrir 2 chambres supplémentaires ;

Considérant que la volumétrie de la rehausse est conforme au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et s'implante à distance des façades afin de limiter son impact ;

Considérant toutefois que la chambre du 3^e étage ne fait que 12,35m², que les deux chambres au sein de la rehausse font respectivement 9,23m² et 9,97m², que dans le cadre d'un agrandissement du logement il y aurait lieu de retrouver une chambre principale d'au moins 14m² ;

Considérant également que le WC donne directement sur le petit salon en dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant la grande visibilité de la façade depuis le parc de la porte de Hal et le boulevard de Waterloo, que l'expression proposée pour la rehausse est peu en adéquation avec la typologie de l'immeuble et rompt l'équilibre de la façade en proposant un rythme différent et un matériau contrastant fortement avec celui de la façade d'origine (panneaux stratifiés de teinte anthracite) ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir l'expression de la façade rehaussée afin de lui conférer une meilleure intégration, que la prévision d'une toiture en brisis permettrait de lire le dernier étage comme faisant partie intégrante de la toiture et de diminuer son impact (une terrasse dans le versant de toiture pourrait être envisagée) ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse à l'arrière de la rehausse déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que son positionnement contre un mur mitoyen de grande hauteur à gauche permet de limiter son impact mais qu'il y aurait lieu de réduire son emprise du côté droit en se limitant à l'emprise de l'annexe de gauche au vu de la proximité avec la façade arrière du n°117-118 ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir la présence de plafonds moulurés et des manteaux de cheminée de haute valeur patrimoniale dans les pièces avant et centrale à tous les étages, que les cloisonnements projetés n'y portent pas atteinte et qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que les façades arrière et les toitures plates des annexes arrière sont isolées par l'extérieur, que cette intervention, bien qu'induisant une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, permettent d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes dès lors qu'elles n'en modifient pas les profils ;

Considérant toutefois que l'isolation des murs mitoyens par l'extérieur est soumise au droit des tiers, que les permis d'urbanisme y sont subordonnés ;

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

Considérant que les toitures plates sont prévues comme végétalisées, ce qui est bienvenu pour améliorer la gestion des eaux de pluie de la parcelle ;

Considérant qu'au niveau de la façade avant, seuls la pose de nouveaux garde-corps et la rehausse font l'objet de la demande, qu'il est en effet prévu de régulariser la pose des garde-corps sous la forme de lisses métalliques de teinte noire aux baies des étages, que ceux-ci présentent une intégration sobre et acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également le placement de garde-corps en verre au niveau des baies du rez-de-chaussée et du 4^e étage, que cette intervention porte atteinte au style et la composition de la façade et n'est pas acceptable ;

Considérant la représentation très sommaire des menuiseries de la façade avant, que celles-ci semblent encore d'origine mais ont été peintes en noir ;



Considérant que la teinte noire reste sobre et ne soulève pas d'objection, qu'il y aurait lieu toutefois de représenter les menuiseries en reproduisant leurs caractéristiques d'origine (menuiseries en bois mouluré, doubles cadres des parties fixes, allège pleine des porte-fenêtres...);

Considérant en conclusion de ce qui précède que, bien que la rehausse du bâtiment soit envisageable sur le principe et que la rénovation du bâti existant est bienvenue, le projet nécessite des adaptations afin de répondre aux remarques précitées et au bon aménagement des lieux ;

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

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

- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre du rez-de-chaussée ;**
- **Prévoir une porte vitrée entre le dressing et le séjour au 3^e étage ;**
- **Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales conforme à l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (9000 litres minimum) et l'utiliser pour les sanitaires et l'entretien des zones plantées de l'immeuble ;**
- **Réaliser la végétalisation extensive des toitures plates ;**
- **Revoir l'expression de la rehausse afin de lui conférer une meilleure intégration (brisis,..) ;**
- **Prévoir une chambre de 14m² pour le duplex supérieur ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade avant (menuiseries en bois mouluré, doubles cadres des parties fixes, ...) ;**
- **Conserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs présents à tous les étages (corps de cheminées, plafonds moulurés, menuiseries intérieures, décors muraux, ...) ;**
- **Supprimer les garde-corps du rez-de-chaussée ;**
- **Se conformer à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour l'ensemble des locaux WC tout en maintenant le caractère traversant des 3 pièces en enfilade ;**
- **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 et proposition PEB).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-289** : modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken

Avenue du Roi 80

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Arnaud Matthews

N° dossier : PU2025-289 / 13/AFD/2011882

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au 2^{ème} sous-sol, 1 triplex du 1^{er} sous-sol au 1^{er} étage et 1 duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-163) visant à modifier le nombre et la répartition des logements avec modifications de volume en intérieur d'îlot et création de deux terrasses, que ce permis a été notifié en date du 14/02/2017 ;

Considérant l'absence de visite de contrôle des travaux réalisés à ce jour ;

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

- diviser le logement triplex inférieur en 1 duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et sous-sol et un studio au 1^{er} étage ;
- Aménager un lanterneau dans la terrasse arrière du rez-de-chaussée ;
- Modifier l'escalier extérieur ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/01/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la répartition des logements proposée : caves et locaux communs en 2^{ème} sous-sol, 1 duplex 2 chambres au 1^{er} sous-sol et au rez-de-chaussée, 1 studio au 1^{er} étage et 1 duplex 2 chambres au 2^{ème} étage et dans les combles permet de conserver une relative diversité dans l'offre des logements et est envisageable sur le principe ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre à la place de la buanderie dans le sous-sol est envisageable sur le principe au vu de sa position au rez-de-jardin, mais que sa situation donnant sous la terrasse du rez-de-chaussée grève son éclairage naturel et par conséquent son habitabilité ;

Considérant que l'aménagement d'un lanterneau dans la terrasse ne pallie que peu à la situation précédente, qu'il conviendrait plutôt de réduire l'emprise de la terrasse ;



Considérant qu'il y aurait lieu de soit réduire l'emprise de la terrasse du rez-de-chaussée et de l'escalier menant au jardin à la largeur de la salle de bain en revoyant l'accès à la terrasse depuis la cuisine, soit de réduire l'entièreté de la terrasse à un balcon de 80cm de profondeur en structure ajourée sur toute la largeur de la façade et de revoir l'emplacement de l'escalier menant au jardin ;

Considérant de plus que la chambre se situe au-dessus de la citerne d'origine avec les problèmes d'humidité que cela peut supposer, que les demandeurs précisent en séance que la citerne a été condamnée depuis de nombreuses années ;

Considérant la suppression de la citerne existante permet de rendre l'aménagement de la chambre plus acceptable mais qu'au vu de la situation du bien en zone d'aléa d'inondation moyen sur les cartes de Bruxelles Environnement, il y aurait lieu de réimplanter une citerne de récupération d'eau pluviale conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme à un autre endroit ;

Considérant que l'escalier intérieur dans la pièce centrale entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage n'a pas été réalisé, que le demandeur précise que l'intention était de préserver les plafonds remarquables du rez-de-chaussée, ce qui est bienvenu et justifie la division du logement initialement prévu en 2 unités ;

Considérant qu'au vu du reportage photographique intérieur, il apparaît que les décors du rez-de-chaussée ont effectivement été préservés et maintenus apparents, ainsi que les cheminées d'origine ;

Considérant que le duplex prévu au sous-sol arrière et rez-de-chaussée est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la différence de hauteur entre la rue et le rez-de-chaussée de 1,77m permet d'offrir l'intimité nécessaire à la chambre en façade avant ;

Considérant que le studio présente une superficie de plancher très généreuse d'environ 70m², que le maintien des double-portes vitrées d'origine se rapproche de la définition d'un espace indifférencié dès lors que la lumière naturelle et les vues au sein de l'appartement sont traversantes ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre séparée à l'arrière induirait des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la superficie minimale requise, que le maintien d'un espace ouvert est préférable ;

Considérant que la pièce de séjour déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois due à la configuration des baies d'origine et est compensée par des superficies et hauteurs sous plafonds importantes et par la préservation du caractère traversant des 3 pièces en enfilade maintenues vitrées ;

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 :

- **Soit réduire l'emprise de la terrasse du rez-de-chaussée et de l'escalier menant au jardin à la largeur de la salle de bain en revoyant l'accès à la terrasse depuis la cuisine, soit réduire l'entièreté de la terrasse à un balcon de 80cm de profondeur en structure ajourée sur toute la largeur de la façade et revoir l'emplacement de l'escalier menant au jardin ;**
- **Réimplanter une citerne de récupération des eaux pluviales à un autre endroit que sous la chambre du sous-sol arrière et en conformité à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour sa capacité ;**
- **Préserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs (plafonds moulurés, manteaux des cheminées,..) ;**
- **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 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-264** : prolonger le logement du 3ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse tropézienne, et placer une pompe à chaleur et 12 panneaux photovoltaïques sur le versant avant / de uitbreiding van de woning van de tweede verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van een dakterras en het plaatsen van een warmte pomp en 12 fotovoltaïsche panelen op de voorste helling van het dak

Avenue des Villas 1A

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Adrien-Joseph Letartre
N° dossier : PU2025-264 / 13/AFD/2008282

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.6 (toiture - éléments techniques)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ

art.13 (matériaux de couverture)

art.15 (généralités)

art.19 (fenêtres et portes fenêtres)

art.22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

art.25 (balcons et barres d'appui)

art.39 (descentes d'eau)

Règlement Communal sur les Bâtisses RCB

art. 62 (souches de cheminées et cheminées d'annexes)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements (1 logement par étage) avec un rez-de-chaussée commercial,



Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 3^{ème} étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse tropézienne, et placer une pompe à chaleur et 12 panneaux photovoltaïques sur le versant avant et plus précisément :

- Prolonger le logement du 3^{ème} étage dans les combles pour y aménager un logement de 3 chambres ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Placer des fenêtres de toiture sur le versant avant ;
- Construire une lucarne sur le versant avant ;
- Aménager une terrasse tropézienne dans le versant avant ;
- Poser 12 panneaux photovoltaïques sur le versant avant ;
- Installer une unité extérieure de pompe à chaleur sur l'annexe arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 18/12/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande concerne uniquement la prolongation du logement du 3^{ème} vers les combles ;

Considérant que le logement existant à l'origine au 3^{ème} étage ne possède qu'une chambre, que son agrandissement permet de lui offrir deux chambres supplémentaires ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du palier du 2^{ème} étage, que le séjour prend place en partie avant au 3^{ème} étage, que l'aménagement des combles ne nécessite pas le placement d'une circulation interne supplémentaire ;

Considérant l'aménagement de ce logement tend à se rapprocher des normes d'habitabilité régies par le Règlement Régional d'Urbanisme, qu'une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) subsiste pour le séjour, que celle-ci est toutefois inhérente à la configuration des baies d'origine et compensée par les qualités spatiales de cette pièce de vie ;

Considérant que la chambre existante au même étage présente également une dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est relativement faible et lié à la configuration de la baie d'origine ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la salle de bain aménagée sous combles déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle ne dispose pas d'une hauteur sous plafond de 2,30m sur plus de 50% de sa superficie, que cette limitation est toutefois due à la hauteur du faîte de la toiture existante et que la dérogation est compensée par une superficie généreuse et un aménagement des sanitaires dans la partie haute (>2,30m) ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse creusée dans le versant avant de la toiture et d'une lucarne lui donnant accès permet à un logement de 3 chambres de bénéficier d'un petit espace extérieur bienvenu, que la présence d'un mur mitoyen de grande hauteur au n°3 de la rue des villas permet de limiter les vues préjudiciables depuis la terrasse ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et que l'aménagement d'une terrasse dans le versant avant engendre les dérogations suivantes :

- Dérogation à l'article 13 pour la modification du matériau de couverture
- Dérogation aux articles 15 (baies-généralités) et 19 (fenêtres et portes fenêtres) pour les menuiseries de la lucarne donnant accès à la toiture ne reproduisant pas les caractéristiques d'origine ;
- Dérogation à l'article 25 (balcons et barres d'appui) du fait que le garde-corps métallique au niveau de la corniche existante en façade ne respecte pas les caractéristiques d'origine ;

Considérant que la configuration de la terrasse dans le versant de toiture et la hauteur de la bâtisse rendent l'intervention projetée peu visible depuis l'espace public ;

Considérant toutefois que la suppression du garde-corps au profit du maintien d'un pan de toiture de même hauteur en partie inférieure de la terrasse permettrait de l'ancrer dans la toiture et de rendre l'intervention plus discrète ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit de démolir les corps de cheminée extérieurs, que leur démolition ne soulève pas d'objection urbanistiquement parlant mais est soumise au droit des tiers (utilisation des conduits par les unités inférieures) ;

Considérant que la demande porte uniquement sur la façade avant au 3^{ème} étage, que les châssis d'origine semblent avoir été maintenus ;

Considérant que le dessin de la façade est relativement sommaire (reliefs, ferronneries et corniches non représentés), ne permet pas de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine et diffère de la situation existante de fait, qu'il y a lieu de s'assurer que les éléments d'origine sont maintenus ;



Considérant que le placement de fenêtres de toiture et de 12 panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture côté chaussée d'Alseberg engendre des dérogations aux articles 13 (matériaux de couverture) et 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'au vu de la hauteur importante du bâtiment, ces éléments sont à nouveau peu visibles depuis l'espace public, que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit également de placer une pompe à chaleur sur la toiture plate de l'annexe arrière au 3^{ème} étage, accessible depuis le palier vers le grenier, que celle-ci est représentée sur le plan du grenier ;

Considérant que celle-ci induit une dérogation à l'article 6 (installations techniques) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que sa position en promontoire dans un flot très enclavé est susceptible d'induire des nuisances pour les propriétés mitoyennes ;

Considérant que son déplacement au niveau de la terrasse projetée, à distance du mur mitoyen et au sein d'un caisson acoustique permettrait de limiter son impact, que son positionnement sous le pan de toiture contre la façade avant pourrait être envisagé ;

Considérant que deux nouvelles descentes d'eaux pluviales sont représentées en façade avant, qu'il s'agit d'une modification de façade portant atteinte à la qualité architecturale, en dérogation à l'article 39 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et nécessitant une modification du trottoir afin de la raccorder à l'égout public ;

Considérant également que leur déviation en partie avant ne permet plus la possibilité de placer une citerne afin de récupérer les eaux de pluie et de les utiliser à des fins sanitaires, ce qui serait bienvenu ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière déroge à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

- Déplacer la pompe à chaleur sur la terrasse, à distance du mur mitoyen et au sein d'un caisson acoustique ;
- Supprimer le garde-corps de la terrasse et maintenir un pan de toiture afin d'atteindre la hauteur sécuritaire requise ;
- Maintenir l'expression des ferronneries et de la corniche d'origine ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine des menuiseries du 3^{ème} étage en façade avant (double cadre des impostes, allèges pleines des portes fenêtres, matériau et teinte, ...) ;
- Supprimer les descentes d'eaux pluviales en façade avant ;
- 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 6 du Titre I et aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 13, 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 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-173** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en de inrichting van een terras

Avenue Fonsny 87

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Antonio Teixeira Loureiro

N° dossier : PU2025-173 / 13/AFD/1993418

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

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

application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

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.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 25/03/2019 pour la modification de volume par le rehaussement des versants avant et arrière de la toiture, la modification de volume par le rehaussement de l'annexe et par la couverture de cour sur trois niveaux, l'aménagement d'une terrasse au niveau du 3^{ème} étage, le non-respect des normes de gabarit du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, la modification du nombre et de la répartition des logements et la modification de la façade avant ;

Vu le second procès-verbal de constat d'infraction dressé le 08/09/2023 pour le maintien de la modification de volume par le rehaussement des versants avant et arrière de la toiture, le maintien de la modification de volume par le rehaussement de l'annexe et par la couverture de cour sur trois niveaux, le maintien de l'aménagement d'une terrasse au niveau du 3^{ème} étage, le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, le maintien de la modification du nombre et de la répartition des logements et la modification de la façade avant ;

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 une terrasse et plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 logements :



- Aménager un logement duplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- Aménager un logement au 2^{ème} étage ;
- Aménager un logement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- Démolir/reconstruire le volume annexe arrière ;
- Construire deux lucarnes sur le versant arrière ;
- Construire une lucarne sur le versant avant ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager un escalier du rez-de-chaussée vers le 1^{er} étage ;
- Aménager un escalier du 3^{ème} étage vers le 4^{ème} étage ;
- Modifier la façade ;
- Aménager une terrasse au niveau du 3^{ème} étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/01/2026 ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'immeuble a été divisé en cinq logements sans autorisation préalable ;

Considérant que le projet vise à mettre la situation en conformité en proposant 3 unités ;

Considérant que le projet de division en trois logements (un appartement de trois chambres et deux appartements d'une chambre) propose une majorité de logements de petite taille, et va en ce sens à l'encontre de la volonté communale et régionale de proposer dans le cadre des divisions d'immeuble une majorité de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs, qu'un local vélos et poussettes est également prévu que ces aménagements vont dans le sens du bon aménagement des lieux ;

Considérant toutefois que le local vélos est difficile d'accès dès lors que l'escalier menant au sous-sol est tournant et que le positionnement du local rend également peu aisée la rotation du vélo ;

Considérant que l'aménagement du séjour du logement inférieur au rez-de-chaussée nécessite de reconstruire l'annexe dans la zone de cours et jardin pour obtenir une superficie suffisante, que l'accès à l'annexe, le local WC et le positionnement de l'escalier induisent une partition de l'espace en plusieurs pièces étriquées peu adaptées à un logement de 3 chambres ;

Considérant que la demande prévoit également de rehausser l'annexe jusqu'au 2^e étage ce qui induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et réduit l'espace de cour et jardin à une zone très étroite recevant peu de lumière naturelle ;

Considérant que les 3 chambres au 1^{er} étage, bien que respectant les superficies requises par l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, sont à nouveau très étriquées pour les chambres 01 et 02 et que les aménagements projetés induisent un espace résiduel de couloir important ;

Considérant que le séjour au 2^e étage déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est due à la perte du caractère traversant des pièces en enfilade ;

Considérant que le séjour au 3^e étage présente une dérogation très importante à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,32m) nuisant à son habitabilité, qu'à la dérogation vient s'ajouter une insuffisance en éclairage naturel ;

Considérant que la chambre sous combles déroge elle aussi à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que 2 lucarnes superposées sont prévues aux 2 étages de ce logement en versant arrière, que malgré cette augmentation volumétrique, les hauteurs sous plafond des pièces de vie restent insuffisantes, que la superposition de 2 lucarnes est également peu opportune dans cet intérieur d'îlot déjà densément bâti et proche d'un angle ;

Considérant qu'une terrasse attenante au séjour est prévue sur la toiture de l'annexe reconstruite, que celle-ci induit une dérogation importante à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa position en promontoire est susceptible d'induire des vues préjudiciables vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les façades arrière et la toiture plate de l'annexe arrière sont isolées par l'extérieur, que cette intervention, bien qu'induisant une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,



permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir la présence de faux plafonds dans toutes les pièces à chaque niveau, qu'il y aurait lieu de réaliser des sondages afin de vérifier si des plafonds moulurés sont encore présents et de revoir les cloisonnements projetés le cas échéant afin de ne pas y porter atteinte ;

Considérant que peu d'améliorations des qualités végétales et esthétiques et de la gestion des eaux de pluie de la parcelle sont proposées afin de compenser la densification du nombre de logements et de la volumétrie (placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales, retour à la pleine terre pour la zone de cour et jardin) et considérant de plus la situation du bien en zone d'aléa d'inondation moyen sur les cartes de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la façade a subi une série de modifications qui dénaturent son expression architecturale (enduisage en gris du rez-de-chaussée, remplacement des menuiseries sans respect des caractéristiques d'origine, notamment des divisions tripartites des châssis aux rez-de-chaussée et 2^{ème} étage, placement de grilles métalliques, obstruction des impostes fixes supérieures, placement de descentes d'eaux pluviales, porte d'entrée) ;

Considérant que la demande de n'en propose aucune amélioration, ce qui est regrettable ;

Considérant que la lucarne à fronton du versant avant n'apparaît pas sur les plans des archives mais paraît très ancienne, que son maintien est acceptable ;

Considérant qu'un conduit d'évacuation est placé en façade avant au niveau 2^{ème} étage en situation existante de fait, que cette situation ne peut être tolérée, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 10 (éléments en saillie) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le dessin des ferronneries des gardes corps aux étages n'est pas représentatif de la situation existante de fait, qu'il y a lieu de maintenir le modèle d'origine ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la corniche a été recouverte, qu'il y a lieu de retrouver le modèle mouluré d'origine ;

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 en conclusion de ce qui précède que les nombreuses dérogations et l'augmentation volumétrique importante du projet témoignent de la difficulté de faire rentrer le programme souhaité de 3 logements au sein de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de revoir sa densité à la baisse en diminuant les dérogations et les interventions volumétriques au maximum dans le respect de la typologie de l'immeuble et en proposant une amélioration de l'esthétique de la façade ;

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



Point 15.

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

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Bâtiment avant :
 - o Entrée cochère et circulations verticales au rez-de-chaussée ;
 - o Logement unifamilial aux étages ;
- Bâtiment central :
 - o Restaurant et hangar au rez-de-chaussée ;
 - o Atelier aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
 - o Un logement au 3^{ème} étage ;
- Bâtiment arrière :
 - o Atelier de couture au rez-de-chaussée ;
 - o Locaux de réserve au 1^{er} étage ;
 - o Bureaux au 2^{ème} étage ;

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



Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 08/07/2025 libellé comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Considérant que la création d'un passage couvert, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse de plus $\frac{3}{4}$ la profondeur de la parcelle, permet de liaisonner le bâtiment arrière avec le bâtiment central sans modifier le profil mitoyen contre lequel il s'implante ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 15/12/2025, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

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

- Modifier la destination de commerce (restaurant) du rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif (maison médicale) du bâtiment central ;
- Modifier la destination du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage d'atelier de couture en équipement d'intérêt collectif (maison médicale) du bâtiment arrière ;
- Modifier les aménagements intérieurs :
- Aménager des cabinets médicaux au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- Aménager des espaces collectifs aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment arrière ;
- Modifier le volume en démolissant les couvertures de cours existantes ;



- Modifier le volume en créant un volume de liaison entre le bâtiment central et le bâtiment arrière ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Isoler les façades ;
- Modifier les façades ;
- Modifier les aménagements de la zone de cours et jardins ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, 1 réaction a été introduite portant sur la largeur du couloir d'accès menant aux caves, l'isolation phonique du local réservé à la ventilation et la pose d'une évacuation sur la terrasse ;

Considérant que le conduit d'évacuation débouchant en toiture plate visible dans la coupe arrière est dérogatoire à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses en ce que ce conduit n'atteint pas le versant du bâtiment principal, qu'il y a lieu de se conformer audit article en proposant de rejoindre une trémie commune existante ;

Considérant que cette deuxième version du projet tente de répondre à la majorité des conditions émises précédemment ;

Considérant que la démolition de toute une partie des verrières arrière et la suppression de l'annexe reconstruite contre le bâtiment arrière permettent de retrouver une zone de cours et jardins généreuse, passant de 75m² à 90m² et de se conformer à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant également que le projet maintient le placement d'une citerne de 7500L afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle, que la note explicative affirme que son utilisation est prévue pour les sanitaires de l'immeuble et l'entretien ;

Considérant que le plan du rez-de-chaussée précise que l'accès à la cour est interdit pour la patientèle, qu'il y a lieu de s'en assurer ;

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

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

Considérant que le cloisonnement des pièces au rez-de-chaussée du bâtiment principal a été amélioré afin de conserver les cloisons intérieures vitrées existantes, que la première cloison pourra être conservée au vu de son caractère symétrique et simple malgré la suppression de la seconde cloison (de dimensions variables) ;

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

Considérant que les emplacements de vélos dans la cour commune devant la porte du hangar ont été supprimés ;

Considérant que la note explicative précise que la répartition des box des caves et l'usage du hangar ont été supprimés de la présente demande, que l'aménagement de ces derniers sera décidé ultérieurement, en accord avec la copropriété ;

Considérant en effet que l'achat du bien étant conditionné à l'octroi du permis, la maison médicale n'est pas encore propriétaire du bien et ne peut participer aux réunions de copropriété concernant la répartition des espaces communs ;

Considérant toutefois que dans l'attente, il y aurait lieu de proposer une solution alternative permettant d'entreposer quelques vélos pour les employés ;

Considérant que la cloison de droite du hall d'entrée aboutit devant le châssis, ce qui n'est pas très heureux, que son déplacement vers la droite alignée à la colonne permettrait d'agrandir le sas d'entrée et d'y entreposer au moins 4 vélos ;

Considérant que les menuiseries des façades extérieures du bâtiment central participent pleinement de son caractère industriel qu'il y avait lieu de conserver en les rénovant, que cependant la note explicative rapporte que vu l'état de dégradation des châssis avancé (corrosion avancée, impossibilités techniques, boiseries altérées), il apparaît plus opportun de procéder au remplacement de l'ensemble des châssis ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer ces châssis par des châssis en aluminium avec un profil fin reprenant le langage et la typologie des châssis en acier existants, que le modèle de menuiserie a été fourni et offre une esthétique très proche des châssis en acier industriel ;



Considérant dès lors que le remplacement est acceptable au vu des conditions de dégradation actuelles en se rapprochant le plus possible des caractéristiques d'origine (divisions, proportions, finesse des montants, visibilité minimale des parties ouvrantes...);

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

- **Placer la citerne telle que prévue sur les plans et l'utiliser pour les sanitaires et l'entretien des zones plantées de l'équipement ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **Préserver les éléments de décors intérieurs du bâtiment central (colonnes, cloisonnements intérieurs vitrés maintenus) ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances liées au fonctionnement de l'équipement (mesures acoustiques, bonne gestion des lieux...) ;**
- **Modifier les menuiseries des façades extérieures du bâtiment central dans le plus proche respect des menuiseries d'origine (divisions, proportions, finesse des montants, visibilité minimale des parties ouvrantes) ;**
- **Déplacer la cloison du hall d'entrée vers la droite dans l'alignement de la colonne et y proposer au moins 4 emplacements pour les vélos ;**

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

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



Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-186** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager une terrasse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume en het aanlagen van een terras

Rue de Portugal 8

Demandeur / Aanvrager : Madame Maaheen Ahmed

N° dossier : PU2025-186 / 13/AFD/1995428

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur de la construction)

Article 6 (hauteur de la construction)

Article 16 (citerne)

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 et date d'avant 1932 ;

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 04/12/2025, que celui-ci présente de nouvelles interventions volumétriques nécessitant de repasser par des actes d'instruction, que cette nouvelle version a été traitée en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- Modifier des murs porteurs ;
- Démolir partiellement et agrandir l'annexe ;
- Isoler la façade postérieure par l'extérieur ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage en toiture plate de l'annexe ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026 ;

Considérant la demande répond à la plupart des remarques de la commission de concertation précédente, que la représentation de l'ensemble des châssis de la façade avant a été revue en reproduisant les caractéristiques d'origine ;

Considérant que le garde-corps du balcon du 1er étage a été modifié en reproduisant la composition de celui de la maison mitoyenne de droite ;

Considérant que la fenêtre de cave n'est plus obturée et qu'il est prévu d'y rétablir un châssis conforme aux caractéristiques d'origine ainsi qu'une ferronnerie ;

Considérant que le projet intègre deux citernes de récupération des eaux pluviales de 1,000 litres chacune, que cela est légèrement inférieur à la capacité requise par l'article 16 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (33 litres par mètre carré de toiture en projection horizontale, soit environ 2,150 litres dans notre cas), mais que la différence est légère et est compensée par la présence de toitures plates végétalisées ;

Considérant que la principale modification par rapport à la version précédente du projet concerne l'augmentation de la profondeur de l'annexe de gauche de 89cm, que cette modification permet un passage plus aisé entre le séjour et la cuisine et n'induit pas de dérogation au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que la volumétrie est dès lors acceptable ;

Considérant que l'emprise de la terrasse projetée sur l'annexe est inchangée par rapport à la version précédente, que sa représentation en coupe a été corrigée ;

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

Les dérogations aux articles 4, 6 et 16 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 17.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-160** : isoler la façade latérale et la façade arrière en partie de l'immeuble / het isoleren van de zijgevel en de achtergevel van een deel van het gebouw

Chaussée de Waterloo 200A

Demander / Aanvrager : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles, chaussée de Waterloo 200, "La Barrière de Saint-Gilles" (Mme Florence)

N° dossier : PU2025-160 / 13/AFD/1991693

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 9 lettres

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

application de 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 Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ

art.9 (rythme des façades)

art.10 (relief des façades)

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

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis urbanisme (PU2017-84) visant à isoler par l'extérieur les murs mitoyens d'un immeuble, que l'octroi de ce permis a été notifié en date du 16/04/2018 ;

Considérant que la demande vise à isoler la façade latérale et la façade arrière en partie de l'immeuble et plus précisément :

- Poser un isolant et des panneaux fibre-ciment sur une épaisseur de 22cm sur les façades latérales et arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, 8 réactions ont été introduites portant sur l'amélioration énergétique opportune du bien lié à l'isolation de la façade arrière et de la façade latérale et 1 réaction portant sur l'absence d'annexe II transmise à la copropriété voisine, la teinte du nouveau parement, la perte d'espace dans la cour de l'immeuble sis 194 rue de l'Hôtel des Monnaies et l'ampleur des travaux ainsi que les potentielles nuisances liées ;

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



Considérant que la présente vise à modifier et isoler les façades mitoyennes latérales et arrière de l'immeuble (et plus précisément à placer un isolant en laine de roche et des panneaux en fibre-ciment de ton rouge brique et beige sur une structure métallique sur une épaisseur totale de 22cm ;

Considérant que l'intervention se limite à l'aile gauche du bâtiment jouxtant la rue de l'hôtel des monnaies ;
Considérant que le PU2017-184 prévoyait d'isoler les mêmes façades et de les revêtir de tuiles sur une épaisseur totale de 28cm, que ce permis n'a cependant pas été mis en œuvre ;

Considérant qu'au vu de la hauteur très importante de ces façades et de la complexité, voire de l'impossibilité de rehausser les bâtiments contigus, une isolation des façades concernées est indispensable pour le confort thermique des logements, que l'isolation par l'extérieur permet de minimiser les ponts thermiques en ayant une isolation continue ;

Considérant que le complexe proposé présente une épaisseur inférieure à la demande précédente, ce qui est bienvenu au vu du fait que les bâtiments mitoyens des n°192 et 194 de la rue de l'hôtel des monnaies sont particulièrement enclavés, surtout pour la petite cour du n°194 ;

Considérant que le formulaire d'avertissement aux propriétaires (annexe II) n'a pas été transmis dans le cadre de l'instruction aux 2 propriétaires concernés, que ce manquement a été relevé lors de l'enquête publique par ces derniers ;

Considérant que l'isolation projetée empiète effectivement sur les propriétés voisines est soumise au droit des propriétaires voisins concernés par cette intervention, que d'autres alternatives pourraient être pensées en concertation avec le propriétaire du n°194 (isolation par l'intérieur au rez-de-chaussée, isolation par l'extérieur uniquement à partir du 1^{er} étage dans cette zone, réduction de l'épaisseur de l'isolant en partie inférieure..) ;

Considérant que la mise en œuvre du chantier sort du cadre de la présente demande de permis d'urbanisme et que les gênes pouvant être générées par celui-ci sont inhérentes à la nécessité d'entretien du bâti ;

Considérant que, bien qu'induisant des dérogations aux articles 9 (rythme des façades), 10 (relief des façades) et 12 (matériaux de revêtement principal et traitement des façades) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », le parement proposé reproduit la modénature de la façade actuelle en proposant des bandes principales de ton rouge séparées par des bandes horizontales plus fines de ton beige, que le maintien d'une composition est préférable à un ton uni pour ces façades très visibles depuis l'espace public ;

Considérant toutefois que l'inversion de la teinte rouge et beige permettrait de retrouver des éléments principaux de teinte claire plus réfléchissante, et de compenser la perte de luminosité de la cour du n°194 ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, n'est pas de nature à impacter les propriétés de l'intérieur de l'îlot au vu de la modification minimale de la volumétrie ;

Considérant que des détails de mise en œuvre ont été fournis, qu'il y a lieu d'également veiller à soigner la mise en œuvre, notamment au niveau des raccords (coin façade, raccord avec les toitures mitoyennes, angles, cheminée...);

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 :

- **Veiller à soigner la mise en œuvre, notamment au niveau des raccords (coin façade, raccord avec les toitures mitoyennes, angles, cheminée...);**
- **Fournir les formulaires d'annexe II accompagnés du récépissé d'envoi par recommandé aux propriétaires des n°192 et 194 de la rue de l'Hôtel des Monnaies ;**
- **Prévoir une teinte beige pour les éléments principaux de la modénature, et une teinte rouge pour les bandeaux horizontaux (inversion des teintes de la modénature existante) ;**

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 II).

Les dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et aux articles 9, 10 et 12 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.