



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 24 février 2026
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 24 februari 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. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-128 : modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de trois logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van het gebouw van kantoren naar 3 woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van terrassen : Rue de Bordeaux 49</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : SUTLAB - S.P.R.L. 23/09/2025</p>
Point 2. 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-243 : modifier la destination de l'arrière du rez-de-chaussée de commerce et atelier à logement et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van de achterzijde van de gelijkvloer van winkel en atelier naar woning en het uitvoeren van structurele werken : Avenue Jean Volders 37</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Eric Maes 13/05/2025</p>
Point 3. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-312 : modifier les aménagements intérieurs du duplex supérieur avec des travaux structurels, le volume et aménager une terrasse tropézienne / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de bovenste duplex met structurele werken, het volume en het aanleggen van een dakterras en het plaatsen : Rue du Métal 7</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Invalides 108 - S.A. (M. Thevenot)</p>
Point 4. 10:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-316 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue d'Ecosse 49</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : BERY INVEST (M. Thiry)</p>
Point 5. 11:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-166 : changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de café à snack et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et installer une hotte non domestique, une enseigne et une tente solaire / het wijzigen van het gebruik van de commerciële gelijkvloer van café naar snack en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het installeren van een afzuigkap, van een uithangbord en van een zonnentent : Chaussée de Waterloo 318</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : MADYAR - S.R.L. (M. Ahouz)</p>
Point 6. 11:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-137 : créer une extension arrière pour le logement dans les combles et réaliser des travaux structurels / een achteruitbouw voor de zolderverdieping realiseren en structurele werkzaamheden uitvoeren : Rue Jourdan 98</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Mathilde Van Rossom</p>



<p>Point 7. 13:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-304 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade (192) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel (192) : Rue de Bordeaux 8</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Olivier van Innis</p>
<p>Point 8. 13:40</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-11 : Modifier la teinte de la façade avant et des menuiseries et placer un volet au rez-de-chaussée / De kleur van de voorgevel en het schrijnwerk wijzigen en een rolluik op de begane grond plaatsen : Rue Saint-Bernard 111</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Eva Rozental</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 **PU2025-128** : modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de trois logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de bestemming van het gebouw van kantoren naar 3 woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van terrassen

Rue de Bordeaux 49

Demander / Aanvrager : SUTLAB - S.P.R.L.

N° dossier : PU2025-128 / 13/AFD/1987018

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur de la construction)

Article 6 (hauteur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 10 (éclairage naturel)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de bureaux ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de quatre logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 23/09/2025 libellé comme suit :

« Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/07/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le changement de destination de bureau vers du logement est bienvenu sur le principe et est compatible avec les prescriptions du Plan régional d'affectation du sol pour la zone d'habitation ;



Considérant que le projet propose 1 logement de 3 chambres et 3 appartements de 1 chambre, que ce programme ne rencontre pas la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que le premier logement se développe sur le rez-de-chaussée et le sous-sol arrière de l'immeuble, que les pièces de séjour se situent au sous-sol et les 3 chambres au rez-de-chaussée ;

Considérant que la parcelle est entièrement construite, qu'il est proposé de démolir une partie du volume en fond de parcelle et une partie centrale afin de créer deux zones de pleine terre plantée, que ces interventions permettent un désenclavement bienvenu de la parcelle ;

Considérant toutefois que le désenclavement proposé reste faible et qu'au vu de la superficie très importante du séjour du logement inférieur il y aurait lieu de proposer une perméabilisation plus importante de la parcelle ;

Considérant qu'une augmentation de la profondeur du jardin en fond de parcelle de 2m et de la largeur du patio de 60cm permettrait de proposer une réelle amélioration des qualités végétales et esthétiques de la parcelle et de sa gestion des eaux pluviales ;

Considérant également la présence d'un arbre dans le fond du jardin, qu'il y aurait lieu de veiller à sa préservation ;

Considérant que la dalle de sol est abaissée au niveau du bâtiment avant afin d'obtenir les 2,50m de hauteur sous plafond requis pour les pièces de vie, qu'il y a lieu de s'assurer de conserver au minimum cette hauteur ;

Considérant que la partie du séjour dans l'annexe arrière dispose d'une hauteur sous plafond généreuse de 2,87m et d'une large baie vitrée en façade arrière lui offrant des qualités d'habitabilité, que les espaces de vie sont particulièrement généreux avec une superficie totale de près de 70m² ;

Considérant également que les aménagements intérieurs du duplex sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que l'aménagement de ces pièces de vie privatise une grande partie du sous-sol de la maison et se fait au détriment des locaux partagés, que l'absence de local pour vélos et voitures d'enfants engendre une dérogation à l'article 17 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le duplex dispose déjà d'un espace de buanderie spacieux pouvant accueillir un WC et qu'il y aurait lieu de proposer un local commun en lieu et place du WC et vestiaire du logement ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe au bel étage et son escalier d'accès depuis le sous-sol dérogent à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 6 (hauteur) dudit titre pour la reconstruction de la dalle de la terrasse, que la situation centrale de l'escalier et la position de la dalle de la terrasse entre des profils mitoyens plus hauts permettent de ne pas porter préjudice aux parcelles adjacentes ;

Considérant toutefois la faible hauteur du mur mitoyen de droite et d'une petite partie du mur mitoyen de gauche depuis la terrasse, que la réduction de sa profondeur à celle du mur de clôture mitoyen de gauche et la prévision d'une zone de retrait inaccessible de 1,90m depuis la limite mitoyenne de droite au-delà du profil mitoyen permettrait de limiter les dérogations et les vues préjudiciables ;

Considérant que la mise en place de lanterneaux permet un éclairage zénithal bienvenu du salon, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir une toiture végétalisée extensive sur le reste des zones de retrait et de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

Considérant que la mise en place d'un cache-vue sur le mur mitoyen du n°51 induit à nouveau une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il ne s'agit pas d'un dispositif pérenne et qu'il y a lieu de le supprimer ;

Considérant que le logement de 1 chambre du 1^{er} étage est globalement conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que son aménagement nécessite toutefois des modifications volumétriques en façade arrière ;

Considérant en effet qu'un nouveau volume est construit en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle en lieu et place de l'annexe existante, que celui-ci occasionne une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation se limite à la partie supérieure du volume et que les rehausses mitoyennes de part et d'autre sont limitées en hauteur et en profondeur, que les dérogations sont acceptables ;



Considérant que la terrasse du 1^{er} étage est conforme au du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa position enclavée entre les murs de clôture mitoyen existants de plus grande hauteur et sa faible profondeur permettent de limiter sa fréquentation et son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le séjour du logement du 2^e étage hors espace de bureau dans l'extension déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne présente pas une superficie suffisante ;

Considérant qu'un bureau est aménagé au sein d'une extension en façade arrière afin d'augmenter la superficie des pièces de séjour, que l'annexe existante est démolie et reconstruite pour se faire ;

Considérant que la reconstruction de l'annexe est peu opportune pour accueillir un si petit espace, que l'annexe est de plus rehaussée d'un étage supplémentaire afin d'y aménager des sanitaires pour le 4^e logement, que la volumétrie est peu justifiée et déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que la chambre déroge à l'article 10 (éclairage naturel) dudit titre et que la dérogation est due à la suppression du caractère traversant des pièces en enfilade ;

Considérant que la chambre du logement des 3^e et 4^e étage nécessite d'abaisser le plancher du 4^e étage afin d'en augmenter la hauteur sous plafond, que malgré cette modification structurelle importante la chambre déroge aux articles 3 (superficie) et 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations nuisent à son habitabilité ;

Considérant que la salle de douche attenante à la chambre ne dispose également pas d'une hauteur sous plafond suffisante ;

Considérant enfin que le séjour déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la diminution de sa hauteur sous plafond au minimum requis ne permet pas de compenser la dérogation ;

Considérant dès lors qu'au vu des faibles qualités d'habitabilité des deux petits logements supérieurs, leur réunion permettrait de supprimer l'annexe projetée et les dérogations qu'elle induit, de retrouver un séjour traversant au 2^e étage et plusieurs chambres conformes aux normes d'habitabilité au 3^e étage, que la mixité des typologies des logements en serait également améliorée ;

Considérant que la terrasse projetée au 2^e étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et occasionne des vues préjudiciables de par sa situation en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, que la démolition de l'annexe permettrait d'agrandir la terrasse en largeur jusqu'au mur mitoyen de gauche de plus grande hauteur et de proposer un retrait par rapport à la façade arrière permettant de limiter les vues et les dérogations ;

Considérant qu'il est prévu de végétaliser la totalité de la toiture plate de l'annexe du sous-sol, que cela contribue à l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur d'îlot et qu'il y aurait lieu de veiller à retrouver des toitures végétalisées extensives également sur l'ensemble des zones de retrait des terrasses ;

Considérant que l'isolation de toiture par l'extérieur déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation est due à la hauteur de la bâtisse plus élevée que les deux profils mitoyens, que la dérogation est toutefois minime au vu de l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment que l'isolation permet et est dès lors acceptable ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière par l'extérieur, bien que dérogeant par endroits à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, soulève les mêmes remarques ;

Considérant qu'un bassin d'orage ainsi qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 5m³ sont prévus, que ces dispositifs permettent une gestion bienvenue des eaux pluviales sur la parcelle, qu'il y aurait lieu de s'assurer que la citerne soit utilisée à des fins sanitaires et que sa capacité soit conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant la représentation sommaire des menuiseries de la façade avant (absence de dessin de la porte d'entrée, obturation de l'imposte et absence d'allège pleine de la porte du 1^{er} étage, absence de double cadre dans les parties fixes, ...), que les menuiseries d'origine sont toujours en place et qu'il convient de s'assurer de reproduire fidèlement leurs caractéristiques d'origine en cas de remplacement ;

Considérant que des petits bois semblent avoir été ajoutés dans l'imposte du châssis du rez-de-chaussée, que sa proportion a également été modifiée, que ces modifications semblent avoir été réalisées dès l'origine et ne portent pas atteinte à la composition de la façade ;

Considérant qu'il semblerait qu'un ouvrant soit ajouté en partie centrale de l'imposte afin de ventiler la chambre, qu'il y aurait lieu de retrouver des doubles cadres dans les parties fixes de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée ;



Considérant que la division quadripartite plutôt que tripartite du châssis du soupirail ne soulève pas d'objection ;

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

- **Se conformer à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la capacité de la citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires ;**
- **Augmenter les superficies de pleine terre créées en augmentant la largeur du patio de 60cm et la profondeur du jardin en fond de parcelle de 2m ;**
- **S'assurer de la bonne préservation de l'arbre situé au fond de la parcelle ;**
- **Revoir les aménagements du sous-sol en attribuant le vestiaire et WC du logement inférieur à un local commun pour les logements ;**
- **Maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour les pièces de vie au sous-sol ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive pour la toiture de l'annexe du sous-sol et les zones de retrait des terrasses ;**
- **Prévoir une zone de recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite et limiter la profondeur de la terrasse au mur de clôture mitoyen de gauche au 1^{er} étage, et matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;**
- **Supprimer l'annexe reconstruite aux 2^e et 3^e étages ;**
- **Limiter la profondeur de la terrasse du 2^e étage au profil mitoyen de gauche et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;**
- **Supprimer le brise-vue sur le mur mitoyen avec le n°51 au rez-de-chaussée ;**
- **Ne pas modifier la dalle du grenier ;**
- **N'aménager qu'un seul logement de plusieurs chambres aux 2^e et 3^e étages globalement conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine pour la porte, les châssis du rez-de-chaussée (à l'exception de l'imposte et des petits bois) et des étages de la façade avant (dessin de la porte d'entrée, imposte vitrée et allège pleine de la porte du 1^{er} étage, double cadre dans les parties fixes, ...) ;**
- **Retrouver des doubles cadres dans les parties fixes de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée ; »**

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 09/01/2026, 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 bâtiment de bureaux à immeuble de trois logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager un duplex 3 chambres au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- Aménager un appartement 1 chambre au 1^{er} étage ;
- Aménager un duplex 3 chambres au 2^{ème} étage et dans les combles ;
- Démolir deux cheminées ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Aménager un escalier en colimaçon entre le rez-de-chaussée et le sous-sol et une trémie dans le plancher du rez-de-chaussée ;
- Démolir et reconstruire la dalle du grenier et aménager deux escaliers de meunier pour y accéder depuis le niveau bas des combles ;
- Démolir une partie de l'annexe en fond de parcelle ;
- Aménager un patio en sous-sol ;
- Reconstruire et exhausser deux annexes ;
- Isoler la toiture et la façade postérieure par l'extérieur ;
- Construire un escalier extérieur dans le patio du sous-sol ;
- Modifier le châssis du soupirail ;
- Aménager une terrasse en rez-de-jardin ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate arrière au rez-de-chaussée ;
- Aménager un balcon au 1^{er} étage ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 2^{ème} étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/01/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet amendé répond à la plupart des conditions émises par la commission de concertation précédente ;

Considérant en effet que le nombre de logements a été réduit de quatre à trois afin de permettre l'aménagement d'un logement de trois chambres en duplex aux 2^e et 3^e étages ;



Considérant que ce nouvel aménagement permet la réduction de la volumétrie projetée par la suppression de l'annexe initialement prévue au 2^{ème} étage, que l'expression de la façade postérieure s'en trouve rationalisée, que cela profite aussi à l'habitabilité du logement concerné dès lors que la suppression de l'annexe permet la mise en place d'une large baie vitrée ;

Considérant que les trois chambres du 3^{ème} étage dérogent à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme dès lors que leur éclairage naturel est inférieur aux 1/5 de la superficie de la pièce, que la dérogation est toutefois faible et partiellement compensée par la situation des chambres au dernier étage bénéficiant de plus de luminosité ;

Considérant que deux trémies sont créées dans la dalle du grenier maintenue pour offrir des espaces annexes sous combles aux 2 petites chambres, que ces espaces n'ont pas la hauteur sous plafond requise pour les rendre habitables mais peuvent constituer des espaces de rangement appréciables ;

Considérant que la condition de la commission de concertation précédente concernant l'emprise de la terrasse comprenait une erreur dès lors qu'elle concernait le 2^{er} étage et non le 1^{er} étage ;

Considérant que la profondeur de la terrasse du 2^e étage a été limitée au profil mitoyen de gauche, qu'un retrait de 1,90m a été prévu par rapport à la limite mitoyenne de droite et que son emprise a été matérialisée par la pose d'un garde-corps, conformément à la condition de la commission de concertation précédente, que les zones de retrait ont été aménagées en toitures végétalisées extensives, ce qui est bienvenu ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage est inchangé par rapport à la version précédente du projet et soulève les mêmes remarques positives quant à son aménagement et la volumétrie projetée ;

Considérant que la répartition du sous-sol a été modifiée en faveur des espaces partagés en proposant un local commun pour les vélos et poussettes dans la pièce avant et des caves en lieu et place de l'ancien WC et vestiaire de l'appartement inférieur, ce qui est bienvenu ;

Considérant que la largeur du patio du sous-sol a bien été augmentée de 0.60m mais que la profondeur du jardin n'a pas été augmentée des 2.00m conditionnés mais uniquement de 0.60m, que la note explicative précise que le volume bâti a été réduit pour s'aligner à la structure existante, que le recul de 2m nécessiterait également de recréer de nouvelles fondations ;

Considérant que le taux d'emprise de la construction sur la parcelle est de 72%, ce qui reste une proportion d'imperméabilisation trop importante, que la réduction de l'espace de cuisine/salle-à-manger maintiendrait une superficie totale de séjour pour le logement d'environ 60m² hors circulation, ce qui reste très confortable pour un logement de 3 chambres, qu'il conviendra donc de se conformer à la condition de la commission de concertation du 23/09/2025 et d'augmenter de 2m la profondeur du jardin ;

Considérant que la dalle de sol est abaissée au niveau du bâtiment avant afin d'obtenir les 2,50m de hauteur sous plafond requis pour les pièces de vie, qu'il y a lieu de s'assurer de conserver au minimum cette hauteur ;

Considérant que le projet intègre une citerne de récupération des eaux pluviales de 5m³, que celle-ci reste insuffisante au vu des 165m² de toiture en projection horizontale (5.5m³ minimum) et qu'il y a lieu de se conformer à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour sa capacité et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant également qu'il serait de plus judicieux de la placer sous la terrasse pour ne pas porter atteinte aux zones de pleine terre du jardin ;

Considérant que la condition de la commission de concertation précédente de s'assurer de la bonne préservation de l'arbre situé au fond de la parcelle reste d'actualité ;

Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est à présent prévue sur la toiture de l'annexe du sous-sol ce qui est bienvenu ;

Considérant que le demandeur précise que le brise-vue végétal sur le mur mitoyen avec le n°51 au rez-de-chaussée est situé sur la propriété voisine et ne lui appartient pas, qu'aucune modification de celui-ci n'est donc possible ;

Considérant que la représentation des menuiseries en façade avant a été revue afin de reproduire les caractéristiques d'origine pour la porte, les châssis du rez-de-chaussée (à l'exception de l'imposte et des petits bois) et des étages de la façade avant (dessin de la porte d'entrée, imposte vitrée et allège pleine de la porte du 1er étage, double cadre dans les parties fixes, ...);

Considérant que des doubles cadres ont été prévus dans les parties fixes de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée ;

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



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

- Ne pas aménager de locaux habitables sous combles ;
- Se conformer à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la capacité de la citerne de récupération des eaux pluviales, l'utiliser à des fins sanitaires et la déplacer sous la terrasse projetée ;
- S'assurer de la bonne préservation de l'arbre situé au fond de la parcelle ;
- Maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour les pièces de vie au sous-sol ;
- Augmenter les superficies de pleine terre créées en augmentant la profondeur du jardin en fond de parcelle de 1,40m supplémentaires ;
- Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;

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



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-243** : modifier la destination de l'arrière du rez-de-chaussée de commerce et atelier à logement et réaliser des travaux structurels / het wijzigen van de bestemming van de achterzijde van de gelijkvloer van winkel en atelier naar woning en het uitvoeren van structurele werken
Avenue Jean Volders 37

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Eric Maes
N° dossier : PU2024-243 / 13/AFD/1966828

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026, 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 : Le bien est situé dans la zone de protection du monument classé suivant : **Eglise Saint-Gilles.**

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 4 (hauteur sous plafond)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé Eglise Saint-Gilles sis parvis de Saint-Gilles 0 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, 2 commerces et 1 atelier au rez-de-chaussée, 1 conciergerie à l'entresol, 2 appartements par étage du 1^{er} au 4^{ème} étage, 1 appartement au 5^{ème} étage, 1 duplex aux 5^{ème} et 6^{ème} étages, des mansardes au 6^{ème} étage, soit un immeuble de 2 commerces, 1 atelier et 11 logements ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination de l'arrière du rez-de-chaussée de commerce et atelier à logement et réaliser des travaux structurels ;

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

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

Considérant que le changement de destination d'un local accessoire au commerce vers du logement est compatible avec les prescriptions du Plan régional d'affectation du sol en zone d'habitation ;

Considérant que le commerce est de taille généreuse, que la suppression de cet arrière-commerce ne porte pas atteinte à sa viabilité ;

Considérant également que le logement dispose d'un accès indépendant depuis le hall d'entrée commun, que la scission en deux unités est donc envisageable ;

Considérant que la présence d'une cour à l'arrière du bâtiment permet de ne pas orienter le logement uniquement sur la cour latérale ;



Considérant toutefois que les aménagements proposés dérogent aux normes d'habitabilité des logements définies au Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que le salon et la cuisine ne disposent pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2.48 et 2.49m), et que la chambre n'offre ni la superficie de plancher requise (12.5m² au lieu de 14m²), ni un éclairage naturel suffisant (superficie nette éclairante de 1.5m² pour 12,5m² de chambre) ;

Considérant que les hauteurs sous plafond dérogatoires sont très proches de la norme minimale mais que la dérogation pour l'éclairage et la superficie nuisent à l'habitabilité du logement projeté, que la présence d'un bâtiment de très grande hauteur sur la parcelle mitoyenne accentue l'enclavement de la cour latérale et prive le rez-de-chaussée de luminosité ;

Considérant également la présence d'une baie vitrée à l'arrière du commerce créant une perte d'intimité problématique vers les pièces de vie du logement ;

Considérant l'étroitesse des pièces de séjour, et leur absence de lumière traversante ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation faible sur les cartes de Bruxelles Environnement et la présence de la nappe phréatique à seulement 2m de profondeur, qu'aucun dispositif n'est décrit pour la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant dès lors l'habitabilité peu acceptable du logement projeté en termes de vues, de luminosité et d'espace de vie, que l'aménagement d'un logement qualitatif nécessiterait une révision complète de son organisation (création d'une cour arrière permettant un plus grand apport en lumière, création de lanterneaux, ouverture des pièces de vie...);

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 27/10/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination de l'arrière du rez-de-chaussée de commerce et atelier à logement et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Aménager un appartement 1 chambre dans l'annexe arrière du rez-de-chaussée ;
- Modifier des murs porteurs ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 2/02/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que par rapport à la version précédente du projet les aménagements intérieurs du logement ont été revus afin de supprimer plusieurs des dérogations au titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les pièces de vie ;

Considérant que la chambre dans l'annexe de droite a été déplacée vers la cour et sa salle de bain aménagée en partie arrière, ce qui permet de supprimer la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) pour la chambre ;

Considérant que la chambre a été également agrandie afin de proposer une superficie supérieure aux 14m² requis (15,80m²), ce qui est bienvenu ;

Considérant que le mur porteur entre les deux dernières pièces est démolé au maximum et l'ensemble des cloisonnements supprimés afin d'aménager un vaste espace de séjour ouvert d'une superficie de 33,40m² et disposant de vues en façades arrière et latérale ;

Considérant que la baie arrière a été agrandie afin d'augmenter la superficie éclairante nette du séjour ;

Considérant que la hauteur sous plafond de cette pièce de vie varie toujours entre 2.48 et 2.50m sous plafond, en dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois minime et acceptable ;

Considérant que les aménagements extérieurs ont été modifiés afin de créer deux espaces extérieurs distincts pour le commerce et le logement, que la création d'une séparation végétale entre le commerce et le logement est bienvenue ;

Considérant que le projet modifié propose également de végétaliser une zone de la cour contre le mur mitoyen avec l'immeuble sis avenue Jean Volders 33-35 en plaçant des bacs plantés, que la présence d'une cave sous la cour rend en effet impossible la création de pleine terre ;

Considérant qu'il est prévu d'installer trois citernes de récupération des eaux pluviales pour une capacité totale de 3m³ permettant une gestion des risques en cas d'inondation, que la toiture plate de la chambre est également proposée comme végétalisée afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;



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

Considérant en conclusion de ce qui précède que les modifications apportées au projet permettent une nette amélioration de l'habitabilité du logement et répondent au bon aménagement des lieux ;

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

- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation des gaz brûlés de la chaudière ;**
- **Réaliser la toiture végétalisée extensive de la chambre et fournir le plan de la toiture ;**
- **Placer les citernes telles que prévues dans les plans ;**

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

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-312** : modifier les aménagements intérieurs du duplex supérieur avec des travaux structurels, le volume et aménager une terrasse tropézienne / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de bovenste duplex met structurele werken, het volume en het aanleggen van een dakterras en het plaatsen
Rue du Métal 7

Demander / Aanvrager : Invalides 108 - S.A. (M. Thevenot)
 N° dossier : PU2025-312 / 13/AFD/2013416

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026, 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 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 - hauteur)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU - Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 3 logements :

- Caves au sous-sol ;
- Un logement au rez-de-chaussée ;
- Un logement duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Un logement duplex aux 3^{ème} étage et combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2008-28) portant sur la transformation et le changement d'affectation d'une maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée commercial en plusieurs logements plus un bureau avec des modifications de volume et de façade, que ce permis a été notifié en date du 15/07/2009 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectent pas les plans et impositions de ce permis : modification de l'aménagement des pièces de jour et des pièces de nuit (inversion) engendrant des dérogations aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et en particulier à l'article 10 de ce dernier (éclairage naturel des locaux habitables) ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les aménagements intérieurs du duplex supérieur avec des travaux structurels, le volume et aménager une terrasse tropézienne et plus précisément :



- Régulariser l'aménagement des chambres au 3^{ème} étage ;
- Régulariser l'aménagement du séjour au 4^{ème} étage ;
- Modifier la lucarne sur le versant arrière ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse tropézienne au 4^{ème} étage ;
- Modifier le matériau des lucarnes en versant avant ;

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la demande concerne principalement la modification des aménagements intérieurs du logement du 3^{ème} et 4^{ème} étages ;

Considérant que la demande précédente (PU2008-28) prévoyait l'aménagement des pièces de jour au 3^{ème} étage et les chambres sous combles, que la demande actuelle propose d'inverser les fonctions jour et nuit ;

Considérant que cette inversion des fonctions permet d'améliorer la qualité de vie du logement en lui offrant un espace de séjour disposant d'une hauteur généreuse sous combles sans impacter le reste du bien ;

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) est toutefois présente pour chacune des pièces de vie ;

Considérant que ladite dérogation pour la chambre avant est inhérente à la configuration des baies d'origine et compensée par une surface supérieure aux normes d'habitabilité requises ;

Considérant que la dérogation pour la chambre arrière est proche des 9m² requis pour une chambre secondaire, que sa situation au 3^e étage permet un plus grand apport au lumière naturelle ;

Considérant que le déficit en éclairage pour le séjour est minime (37,35m² pour 38m² de séjour) et compensé par les qualités spatiales de cette pièce de vie ;

Considérant que la lucarne rentrante projetée en versant arrière présente une volumétrie conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet d'offrir au séjour un dégagement visuel et un accès à un espace extérieur bienvenu pour un logement de plusieurs chambres ;

Considérant toutefois que le mur mitoyen de droite ne dispose pas de la hauteur de 1,90m requise pour limiter les vues préjudiciables depuis la terrasse, qu'il y aurait dès lors lieu de prévoir un retrait de 1,90m inaccessible et végétalisé depuis la limite mitoyenne de droite et de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ou de fournir un projet d'acte notarié autorisant les vues depuis la terrasse vers la propriété de droite, signée par les propriétaires concernés ;

Considérant que, bien qu'elle déroge à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, la régularisation de la modification de la toiture a peu d'impact sur les propriétés voisines (bâtiments voisins de gabarits plus élevés) et que cette légère rehausse permet de viabiliser l'espace sous toiture ;

Considérant que la demande porte uniquement sur la régularisation de la modification des aménagements intérieurs, que la façade avant en est exclue, que cependant les menuiseries et le matériau des lucarnes (remplacement de l'ardoise par du bois lasuré noir) ne sont pas conformes à la demande de permis précédente (PU2008-28), qu'il y aura lieu d'introduire une demande dans les plus brefs délais afin de régulariser la situation ;

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

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



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

- Prévoir un retrait végétalisé de 1,90m depuis la limite mitoyenne de droite pour la terrasse et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ou fournir un projet d'acte notarié autorisant les vues depuis la terrasse vers la propriété de droite, signée par les propriétaires concernés ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-316** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Rue d'Ecosse 49

Demandeur / Aanvrager : BERY INVEST (M. Thiry)

N° dossier : PU2025-316 / 13/AFD/2013712

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026, 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. 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.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 : immeuble de 4 logements, répartis comme suit :

- Caves au sous-sol ;
- Un logement 1 chambre au rez-de-chaussée ;
- Un logement 1 chambre au 1^{er} étage ;
- Un logement 1 chambre au 2^{ème} étage ;
- Un logement 1 chambre 3^{ème} étage ;

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

- Modifier le cloisonnement ;
- Isoler la toiture principale ;
- Modifier les balcons en façade arrière ;
- Isoler les murs de façades de l'annexe arrière ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les menuiseries ;



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 05/02/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet prévoit de répondre aux remarques émises dans les renseignements urbanistiques (remplacement des châssis en façade avant par des menuiseries non conformes, modification du volume avec la fermeture des balcons arrière et aménagement de la zone de cour et jardin par une surface imperméable) et de revoir les aménagements intérieurs des logements ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace privatif au sous-sol, qu'un espace vélos est également prévu ainsi qu'un local compteurs accessibles 24h/24 par tous, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant la demande prévoit d'aménager la chambre du logement du rez-de-chaussée et sa salle de bain dans la pièce de l'annexe et d'aménager un WC indépendant dans la 2^e pièce en enfilade, que les 2 pièces de vie dérogent à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que ces aménagements sont nécessaires à l'amélioration de l'habitabilité du logement et améliorent une situation légalement acquise ;

Considérant qu'un aménagement similaire est proposé aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages en reliant les pièces des annexes aux étages principaux afin d'y aménager la chambre, induisant à nouveau une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais uniquement pour la chambre ;

Considérant que la dérogation est, pour les mêmes raisons que pour le rez-de-chaussée, acceptable dès lors que le confort des logements est nettement amélioré ;

Considérant que le séjour du logement au 3^{ème} étage présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est relativement faible et lié à la configuration des baies d'origine en façade avant et est compensé par une façade arrière déjà entièrement vitrée, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que les terrasses représentées à chaque étage sont d'origine, qu'en situation existante de fait elles ont été fermées mais que le projet propose de retrouver leur configuration initiale, ce qui est bienvenu ;

Considérant que l'isolation des façades arrière et de la toiture principale occasionne une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle permet cependant d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et présente un impact minime ;

Considérant que les transformations de la façade arrière sont liées aux modifications de baies permettant d'améliorer l'habitabilité des logements et aux améliorations des caractéristiques énergétiques bienvenues du bâtiment engendrées par l'isolation de la façade arrière et des toitures ;

Considérant que la parcelle se situe en zone d'aléa faible sur la carte relative aux inondations de Bruxelles Environnement, que le projet propose de perméabiliser une majeure partie de la cour en réaménageant une zone de pleine terre conformément à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette modification est opportune ;

Considérant l'intérêt patrimonial non négligeable de la façade avant, que les menuiseries ont été remplacées sans respect des caractéristiques d'origine (double cadre, épaisseur des profilés, division et proportion des châssis, matériau et teinte, ...), que ces modifications portent atteinte à son architecture ;

Considérant qu'il est toutefois prévu de les remplacer par des menuiseries en bois de teinte gris/brun foncé se rapprochant des caractéristiques d'origine, qu'il y a lieu de s'assurer de prévoir un double cadre pour les impostes et des épaisseurs de profilés constantes ;

Considérant qu'au vu de la hauteur des fenêtres du dernier étage, la suppression de l'imposte des châssis est acceptable, que la suppression des petits bois ne porte pas atteinte à la composition de la façade ;

Considérant également que la teinte des menuiseries est trop évasive dans la légende des plans, qu'il y a lieu d'apporter plus de précision sur ce point en fournissant la référence RAL précise ;

Considérant que la teinte du parement de la façade est modifiée, passant d'un ton ocre à un ton ocre clair, ce qui ne soulève pas d'objection, que la représentation sommaire de la corniche de la façade avant ne permet pas de s'assurer du respect des caractéristiques d'origine et qu'il y a lieu de s'en assurer (moultures, teinte, matériau, ...) ;

Considérant que le projet prévoit également 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 ;



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

- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant à l'exception de la suppression de l'imposte du dernier étage et des petits bois (profilés, double cadre des impostes pour les châssis, montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré pour la porte d'entrée, ...) et fournir la référence exacte pour la teinte des menuiseries (RAL) ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine de la corniche (moultures, teinte, matériau, ...) ;

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

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-166** : changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de café à snack et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et installer une hotte non domestique, une enseigne et une tente solaire / het wijzigen van het gebruik van de commerciële gelijkvloer van café naar snack en het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het installeren van een afzuigkap, van een uithangbord en van een zonnetent

Chaussée de Waterloo 318

Demandeur / Aanvrager : MADYAR - S.R.L. (M. Ahouz)
 N° dossier : PU2025-166 / 13/AFD/1993003

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026, 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 liséré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, Titre VI :

Article 37 (enseignes perpendiculaires en zone restreinte)

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

Article 15 (généralités)

Article 16 (porte)

Article 21 (sopirail)

Règlement communal sur les bâtisses :

Article 46A (enseignes)

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

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, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : rez-de-chaussée commercial (café) et maison unifamiliale aux étages ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 22/05/2024 pour :



- Le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial de café en snack ;
- Le maintien, en connaissance de cause, de la modification du nombre et de la répartition des logements ;
- La modification de l'aspect extérieur du bien et placement d'enseignes et d'une tente solaire non-conformes ;
- Le placement de nouvelles enseignes et d'une nouvelle tente solaire non-conformes ;
- L'obturation partielle de la devanture commerciale et mise en peinture de la pierre bleue ;
- Le non-respect des normes réglementaires du Règlement communal sur les bâtisses et du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de café à snack et modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et installer une hotte non domestique et une enseigne et plus précisément :

- Changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial de café à commerce de restauration rapide exploitant à titre principal une activité de grill et friture ;
- Ouvrir une baie dans un mur porteur ;
- Démolir une cheminée ;
- Installer une hotte non domestique ;
- Placer une enseigne perpendiculaire à la façade ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/01/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée, que la régularisation de la division des étages devra faire l'objet d'une demande ultérieure ;

Considérant que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial est compatible avec les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol en zone d'habitation et ne soulève pas d'objection sur le principe, qu'un café était plus susceptible d'induire des nuisances sonores pour les habitants de l'immeuble ;

Considérant que les modifications structurelles demandées sont mesurées et peu susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la bâtisse ;

Considérant que le fonctionnement du commerce nécessite l'installation de la hotte dont le moteur est prévu à l'intérieur du volume bâti, ce qui permet de limiter ses potentielles nuisances, que son conduit d'évacuation déroge toutefois à l'article 62 du Règlement communal sur les Bâtisses en ce qu'il ne rejoint pas la toiture du bâtiment principal et débouche en façade arrière ;

Considérant de plus qu'il apparaît que le conduit d'évacuation susnommé semble entièrement situé sur la propriété mitoyenne sis rue Maurice Wilmotte 4, qu'aucune servitude n'a été fournie à l'appui de la demande ;

Considérant également que, le conduit étant situé au-delà de la profondeur autorisée par l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, celui-ci est situé en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors la prescription 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule qu'en zone d'habitation et hors des liserés de noyaux commerciaux, seuls le logement et l'équipement d'intérêt collectif peuvent porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, que le positionnement du conduit d'évacuation est de la sorte contraire à ladite prescription et qu'il y a lieu de revoir son emplacement ;

Considérant que la demande propose de remplacer la vitrine par une menuiserie reprenant les divisions et la matérialité de la situation de droit délivrée de 1994, ce qui est bienvenu ;

Considérant toutefois que le soupirail a été obturé, en dérogation aux articles 15 et 21 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que cette situation porte atteinte à l'aspect architectural du bien ;

Considérant également que le choix d'une porte en P.V.C. blanc pour le commerce déroge aux articles 15 et 16 du même règlement et appauvrit à nouveau l'expression de façade, qu'il convient de retrouver un modèle en bois de même teinte que la vitrine et aux divisions similaires au dessin de façade de 1944 (montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré) ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire déroge aux articles 37, §2 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses car elle est placée contre la limite avec la bâtisse sise chaussée de Waterloo 316, que les dérogations ne sont pas justifiées par une configuration spécifique de la bâtisse et qu'il convient donc de la déplacer et de se conformer aux règlements en vigueur ;



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

- Prévoir des enseignes conformes aux réglementations urbanistiques en vigueur ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal d'urbanisme pour le conduit d'évacuation de la hotte et le prévoir à l'intérieur du volume bâti jusqu'en toiture ;
- Prévoir un châssis au niveau du soupirail ;
- Prévoir une porte en bois pour le commerce de même teinte que la vitrine et conforme aux caractéristiques d'origine (montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré);

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).



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-137** : créer une extension arrière pour le logement dans les combles et réaliser des travaux structurels / een achteruitbouw voor de zolderverdieping realiseren en structurele werkzaamheden uitvoeren

Rue Jourdan 98

Demandeur / Aanvrager : Madame Mathilde Van Rossom

N° dossier : PU2025-137 / 13/AFD/1988299

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026, 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
 Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme titre II :

Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : un logement par étage du rez-de-chaussée au 3^e étage (soit 4 logements), et caves en sous-sol ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2018-276) portant sur l'agrandissement du logement du 3^e étage avec modification du volume, des façades et la création d'une terrasse en façade avant, que ce permis a été classé sans suite (mail du demandeur en date du 17/02/2019) ;

Considérant que la présente demande vise à créer une extension arrière pour le logement dans les combles et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Supprimer le wc au 3^e étage et étendre le gabarit sur toute sa largeur en façade arrière ;
- Elargir une baie entre la pièce avant et centrale ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026, aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que le permis délivré le 15/06/1965 pour la création d'un chien assis en façade avant, la fermeture de la terrasse en façade arrière et la création d'une chambre dans le grenier n'a pas été mis en œuvre, et a été remplacé par la seule création d'un wc sur la terrasse existante ;



Considérant que la présence de ce wc, a permis la reconnaissance d'une unité de logement constituée d'une chambre et d'un grenier ;

Considérant que l'extension arrière a été réalisée sans autorisation par un/une ancien(ne) propriétaire, et considérant que le nouveau propriétaire souhaite régulariser celle-ci ;

Considérant que cette extension semble avoir été réalisée entre 1987 et 1996 (orthophotoplans de Brugis) ;

Considérant néanmoins que l'appréciation sur cette demande ne peut être infléchie par le poids du fait accompli ;

Considérant en effet que cette extension arrière engendre une dérogation de +/-80 cm par rapport à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (3/4 de la parcelle) ;

Considérant cependant que le gabarit ne dépasse pas celui du voisin de droite et est largement inférieur par rapport à celui de gauche, ce qui rend l'extension envisageable puisque non préjudiciable pour les voisins directs ;

Considérant également que cette extension permet un alignement sur les étages inférieurs, et une amélioration du petit logement légal ;

Considérant en effet qu'une cuisine et une salle de bains ont pu être rajoutées ;

Considérant que le grenier a été transformé en « espace nuit », ce qui implique deux dérogations, aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel), du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation pour l'éclairage est faible et compensée par la situation du bien en hauteur bénéficiant de plus de lumière ;

Considérant que la suppression du faux-plafond permettrait de diminuer la dérogation pour la hauteur sous plafond ;

Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement de la baie située entre cet espace et la pièce centrale, améliorant dès lors l'ouverture sur ce logement de type studio ;

Considérant par ailleurs que la superficie du studio est de +/-24m², soit plus importante que la norme minimale requise par le Règlement régional d'urbanisme, qui est de 22m² ;

Considérant que la façade avant n'est pas conforme : les châssis ont été remplacés par des châssis non conformes (absence de cintrages, modification des proportions des impostes au 2^e étage), les briques et la pierre naturelle ont été peintes, que ces travaux doivent être régularisés ;

Considérant cependant que ces éléments ne sont pas pris en compte dans la présente demande, le 3^e étage étant situé en versants de toiture, et la façade avant faisant partie de la copropriété ;

Considérant accessoirement que les évacuations de chaudières sont conformes à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

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

- **Supprimer le faux-plafond de la chambre ;**
- **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 et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-304** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade (192) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel (192)

Rue de Bordeaux 8

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Olivier van Innis
N° dossier : PU2025-304 / 13/AFD/2012857

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026, 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 : le bien est situé dans la zone de protection de l'Ecole Communale n°6 – JJ Michel située rue de Bordeaux 14

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

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

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

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.4 (hauteur sous plafond - locaux non 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, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé Ecole Communale – JJ Michel sise rue de Bordeaux 14 ;

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 14/01/2025 pour le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II du RRU, la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aspect extérieur du bien tel que visible depuis l'espace public ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade (192) et plus précisément :

- Modifier la répartition du logement :
 - o Aménager une chambre dans l'annexe arrière ;
 - o Aménager une chambre sous les combles ;
- Modifier la toiture de l'annexe arrière ;



- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Ajouter des escaliers vers les combles ;
- Régulariser le remplacement des menuiseries ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 16/01/2026 principalement motivé par les raisons suivantes :

- *Absence intégrale de compartimentage (mesure de protection passive) dans le bâtiment ;*
- *A l'exception des chambres ayant un accès direct en façade avant (03, 05 et 07), les autres chambres ne disposent pas d'une seconde voie d'évacuation ;*
- *Absence d'un exutoire de fumée au sommet de la cage d'escalier*

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

Considérant que la visite de contrôle réalisée en date du 14/01/2025 a permis de constater l'usage du bien en tant que coliving ;

Considérant que bien que la demande décrit une maison unifamiliale, la configuration des lieux avec 8 chambres disposant chacune d'une salle de bain privative s'éloigne de la notion de maison unifamiliale ;

Considérant de plus que le bien apparaît sur un site internet proposant du Coliving avec une location à la chambre ;

Considérant que la surface de séjour commun prévue pour les 8 chambres totalise une superficie de 51,15m², que cette superficie est très faible pour un immeuble de 8 chambres fonctionnant de manière autonome et pouvant chacune potentiellement accueillir 2 personnes, ce qui amènerait à un total de 16 personnes ;

Considérant que la prévision de 10m² de séjour par chambre, soit au moins 80m², permettrait d'offrir suffisamment d'espace de vie pour les occupants et de répondre au bon aménagement ;

Considérant également que dans le cadre d'un coliving, chaque chambre constitue une chambre principale et devrait dès lors respecter les 14m² requis par l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que ce n'est pas le cas des deux chambres supérieures ;

Considérant de plus qu'une grande partie de la cuisine déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme puisqu'une partie de sa surface présente une hauteur sous plancher de 2,42m, que celle-ci est engendrée par la présence du plancher du 1^{er} étage de l'annexe arrière abritant une chambre ne disposant elle aussi que de 2,35m de hauteur sous plafond, ce qui ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant de plus l'habitabilité de la chambre est encore détériorée par une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II pour son insuffisance en éclairage naturel ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre dans l'annexe arrière sans possibilité d'évacuation autre que par la cuisine pose des problèmes de sécurité en cas d'incendie et n'est pas acceptable dans le cadre d'un coliving ;

Considérant que 3 des chambres des étages sont mono-orientées en façade arrière de l'immeuble et ne disposent également pas d'une seconde voie d'évacuation, que la construction d'un escalier de secours et ses paliers en façade arrière porterait démesurément atteinte à l'intérieur de l'îlot au vu de la surface déjà restreinte de la cour ;

Considérant que ces chambres présentent également une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme tout comme la chambre avant au 2^e étage, que le déficit est important et nuit à leur habitabilité ;

Considérant que la salle de bain sous les combles déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car elle ne présente pas une hauteur minimale de 2,20m sur toute sa surface, que cette dérogation est importante et ne peut être acceptée en l'état ;

Considérant également que les chambres au 3^{ème} étage dérogent audit article en ce qu'elles ne présentent pas une hauteur conforme soit minimum 2,50m (2,38m), que cette dérogation est importante et ne peut être acceptée en l'état ;

Considérant que le sous-sol est constitué d'une buanderie commune, d'un local chaudière, d'un local compteurs et de petites caves, qu'aucun local permettant d'entreposer les vélos n'y est prévu, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux pour une bâtisses accueillant 8 chambres ;

Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales présente à l'origine a été supprimée, qu'aucun dispositif permettant une gestion intégrée des eaux de la parcelle n'est proposé ;



Considérant que l'ouverture de baies, la suppression d'éléments porteurs et le placement de l'escalier à partir du 3^{ème} étage ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la modification du volume annexe arrière (d'une verrière (PU1896) à une toiture plate en bois) déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais que cette dérogation est relativement minime et présente depuis les années 70, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la régularisation du profil de la toiture arrière entraîne aussi une dérogation à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme puisque ce profil dépasse de plus de 3m les profils des constructions voisines ;

Considérant que la façade à rue néoclassique (dont l'élévation du PU1876-03-29 constitue la situation légale) ne correspond pas à la situation légale en ce que la baie du rez-de-chaussée a été divisée en deux baies distinctes, que l'allège de baie centrale au 1^{er} étage a été supprimée et le parement de la façade a été modifié (briquettes jaunes), que ces modifications semblent toutefois très anciennes ;

Considérant que le remplacement aux étages des châssis en bois blanc par des châssis en PVC et de la porte d'entrée a été effectué sans demande de permis au préalable et sans respect des caractéristiques d'origine, que ces interventions portent atteinte à l'architecture de la façade ;

Considérant qu'en situation existante de fait, une évacuation est présente en façade avant au niveau du 2^{ème} étage, que cette situation ne peut être tolérée ;

Considérant que la représentation de la corniche ne correspond pas à la situation existante et qu'il y a lieu de la préserver et de maintenir son caractère ouvragé ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet 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 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-11** : Modifier la teinte de la façade avant et des menuiseries et placer un volet au rez-de-chaussée / De kleur van de voorgevel en het schrijnwerk wijzigen en een rolluik op de begane grond plaatsen

Rue Saint-Bernard 111

Demandeur / Aanvrager : Madame Eva Rozental

N° dossier : PU2026-11 / 13/AFD/2017728

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

~~en liseré de noyau commercial~~

~~en point de variation de mixité~~

~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS : /

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de cinq appartements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2025-223) portant sur la régularisation de la modification des baies du 3^e étage et les divisions des châssis (art.330§3 du CoBAT), que ce permis a été notifié en date du 17/11/2025 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la teinte de la façade avant et des menuiseries, et placer un volet au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est dispensée d'architecte en vertu de l'AG du 13/11/2008 et de l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que le PU2025-223 régularise les baies du 3^e étage (baies non centrées sur le reste de la façade et agrandies), et les divisions des 3 châssis de cet étage (simple ouvrant vers deux ouvrants symétriques) ;

Considérant que la régularisation des divisions des châssis des baies du 1^{er} et du 2^e étage n'a pas été considérée dans le PU2025-223 (division verticale au lieu de horizontale), mais considérant que les divisions verticales sont plus en accord avec la division autorisée pour le châssis du rez-de-chaussée (PU2012-76), et sont également présentes sur les photos de 1997 ;

Considérant en outre qu'il s'avère impossible dans le cas présent de ne pas tenir compte des divisions des châssis de l'ensemble de la façade pour l'analyse de la teinte des menuiseries ;

Considérant que les vues disponibles dans Google street view laissent apercevoir des châssis de teinte blanche entre 2013 et 2019 contrairement au bleu marine visible aujourd'hui, que cette modification ne rentre dès lors pas dans les conditions d'application de l'article 330§3 du CoBAT) ;

Considérant que malgré le fait que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, la façade ne se situe pas dans l'inventaire architectural légal, et a malheureusement perdu lors de différentes modifications autorisées par permis d'urbanisme, sa modénature de 1883 ;

Considérant dès lors que l'harmonisation de la teinte de l'ensemble des menuiseries par rapport à celle de la porte d'entrée (gris ral 7016) est acceptable dans le cadre d'une façade modernisée au fil du temps par permis d'urbanisme ;



Considérant que le PU2025-223 précise également que la modification de la teinte du parement de la façade, réalisée lors du remplacement des châssis, est à régulariser ;

Considérant en effet que la teinte du revêtement (précisée sur la façade octroyée en 1976 et visible sur la photo de 1997) est un enduit peint en blanc cassé ;

Considérant que la légende de la façade actuelle fournie précise un ton crème, mais qui s'avère être en réalité plus foncé, se rapprochant d'un ton gris terne ;

Considérant que la teinte reste toutefois sobre et proche de celle de la maison mitoyenne de droite, elle aussi modifiée au fil du temps, que la modification de la teinte de cette dernière a été accordée par le permis d'urbanisme PU2025-311 ;

Considérant dès lors que la régularisation de la teinte permet une harmonisation de l'expression architecturale des deux bâtisses mitoyennes et est acceptable ;

Considérant que les plans du PU2025-223, ni les plans pour la présente demande ne précisent les matériaux des châssis ;

Considérant qu'en séance, le demandeur précise que ceux-ci sont en bois, qu'il y a lieu de modifier la légende en conséquence ;

Considérant que le bien est situé hors du périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville", que comme précisé ci-dessus, la façade a perdu ses qualités architecturales essentielles au cours du temps (par permis d'urbanisme), et considérant que les châssis présentent néanmoins une expression acceptable (petite largeur des profils, et modénature similaire) ;

Considérant que le volet en bois du rez-de-chaussée, présent également sur la façade du PU2025-223 (pour la première fois) mais non considéré, s'intègre dans l'encadrement de la baie, et s'harmonise au niveau de la teinte avec les autres menuiseries de la façade ;

Considérant que la porte en aluminium du permis d'urbanisme des années 80 a été remplacée par une double porte en bois reproduisant les caractéristiques d'origine, ce qui est bienvenu ;

Considérant qu'il serait bienvenu, lors de futurs travaux de rénovation de la toiture plate de l'immeuble, de prévoir un revêtement de teinte clair ou une toiture végétalisée extensive permettant de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

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:
- Compléter la légende du matériau des châssis ;

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).