



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 21 avril 2026**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 21 april 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 : /**

**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

<b>Point 0.</b>	Approbation du PV de la séance précédente
<b>Point 1.</b> 09:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2025-324</b> : modifier la destination du bâtiment arrière d'entrepôt à logement unifamilial, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw van opslagplaats naar eengezinswoning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume : Rue de Parme 32  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : M.T.G.
<b>Point 2.</b> 09:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2025-292</b> : diviser une maison unifamiliale avec RDC commercial en plusieurs logements, avec travaux structurels et modifications des façades / een eengezinswoning met commerciële begane grond opsplitsen in meerdere woningen, met structurele werkzaamheden en wijzigingen aan de gevels : Chaussée de Waterloo 296  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Lorenzo Sciabica
<b>Point 3.</b> 10:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2025-309</b> : prolonger le logement du 3ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / de uitbreiding van de woning van de derde verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van terrassen : Rue Jean Robie 75  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Charlotte De Trez
<b>Point 4.</b> 10:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2025-297</b> : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et ajouter une lucarne sur le versant avant de la toiture / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van handel naar woning, van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en van de constructie van een dakkapel aan de voorkant van het dak : Rue Jourdan 167  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles Rue Jourdan 167-167A (Op De Beeck)
<b>Point 5.</b> 11:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2025-200</b> : modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à logement et du sous-sol de commerce à atelier de production, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, agrandir et aménager des terrasses et placer des fenêtres de toiture / het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van de begane grond van handelszaak naar woning, van het kelderniveau van handelszaak naar productieatelier, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, het vergroten en aanleggen van terrassen en het plaatsen van dakramen : Chaussée d'Alseberg 80  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Benoit Lafère  13/01/2026
<b>Point 6.</b> 11:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2025-262</b> : modifier l'utilisation d'un commerce en café-restaurant et installer deux hottes non domestiques / het wijzigen van het gebruik van een handel naar café-restaurant en het plaatsen van twee afzuigkapen : Rue Jean Stas 30  <u>Demandeur / Aanvrager</u> : AD GESTION - S.P.R.L. (Scime)



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 **PU2025-324** : modifier la destination du bâtiment arrière d'entrepôt à logement unifamilial, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume / het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw van opslagplaats naar eengezinswoning, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het volume

**Rue de Parme 32**

**Demander / Aanvrager :** M.T.G.

N° dossier : PU2025-324 / 13/AFD/2014731

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 06/04/2026, 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

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

**DEROGATIONS :**

**Règlement Régional d'Urbanisme titre I :**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

**Règlement Régional d'Urbanisme titre II :**

art. 4 (hauteur sous plafond)

art.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 la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant avec 3 logements, entrepôt dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2005-198) visant le changement d'affectation du 1er et 2ème étage de l'arrière-bâtiment de dépôt en logement et le placement de fenêtre de toit de type velux, que ce permis a été refusé en date du 17/05/2006 ;

Considérant que ce permis a fait l'objet d'un recours au Gouvernement et a été à nouveau refusé en date du 29/07/2016 ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du bâtiment arrière d'entrepôt à logement unifamilial, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et plus précisément :

- Aménager un logement unifamilial dans tout le bâtiment arrière ;
- Construire un escalier interne et une trémie ;
- Modifier le profil mitoyen avec la parcelle n°30 ;
- Construire un patio dans le volume du bâtiment arrière ;
- Modifier partiellement le profil de la toiture du bâtiment arrière ;
- Régulariser la rehausse du bâtiment arrière d'un étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 06/04/2026 ;



Considérant l'absence d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente à ce jour ;

Considérant qu'en situation existante, une grande partie de la superficie de la cour entre le bâtiment avant et arrière est construite, que le projet prévoit la démolition de ces annexes afin de retrouver une surface de jardin en pleine terre plantée bienvenue ;

Considérant qu'au vu du caractère aveugle de la façade avant du bâtiment arrière, sa végétalisation serait également envisageable ;

Considérant que, par rapport à la dernière situation légale, le bâtiment arrière a été rehaussé d'un étage et la profondeur de la cour a été diminuée, que cette situation, bien qu'en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) apparaît déjà toutefois sur les vues aériennes de 1930 et n'a fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant également que les plans d'archives font état du fait que ces interventions avaient déjà été réalisées avant 1912, que le Règlement régional d'urbanisme n'était dès lors pas encore d'application et que la configuration de l'îlot, avec un bâtiment arrière très haut du côté gauche, permettait la hausse du bâtiment sans porter atteinte démesurément aux parcelles voisines ;

Considérant que, dès lors que le logement est entièrement tourné vers l'arrière, la réduction de la profondeur de la cour est également envisageable ;

Considérant que la toiture du côté gauche a été rehaussée sans autorisation dans les années 90 sous la forme d'une toiture plate, que la demande sollicite sa régularisation, également en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que bien que cette modification soit ancienne, la modification au niveau du profil mitoyen arrière fait également partie de cette régularisation et que par conséquent des formulaires d'annexe II visant à avertir des propriétaire(s) de cette parcelle arrière (120 rue de la Victoire) auraient dû être fournis à l'appui de la demande ;

Considérant que ces documents ont été envoyés aux propriétaire concernés et fournis à l'appui de la demande en date du 02/04/2026, pendant la période de l'enquête publique, et qu'aucune réaction n'a été émise ;

Considérant que le projet propose de démolir la partie de la rehausse la plus impactante en partie avant et de restituer une toiture à versant, que la partie de la rehausse maintenue s'implante contre le bâtiment mitoyen de gauche de très grande hauteur, ce qui permet de limiter son impact et de rendre les dérogations acceptables ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) sur la partie de toiture rehaussée afin de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que la demande vise également la régularisation d'une baie à l'arrière du bâtiment donnant sur la parcelle arrière du n°120 de la rue de la Victoire au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant qu'aucun document attestant d'une servitude de vue, ni de jour pour cette baie n'a été fourni à l'appui de la demande, que par conséquent l'existence de cette baie ne peut être autorisée au vu des potentielles nuisances visuelles sur cette parcelle voisine, que son obturation est dès lors nécessaire ;

Considérant qu'en situation existante de fait le bâtiment arrière ne respecte que partiellement sa situation légale d'entrepôt et que sa destination a été partiellement modifiée en tant que bureau au niveau des derniers étages ;

Considérant que le projet prévoit de modifier l'ensemble de la destination du bâtiment arrière afin d'y aménager un logement unifamilial, que cette modification est envisageable sur le principe dès lors que cette destination est compatible avec les prescriptions de la zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant également que la demande rencontre les volontés communales et régionales en matière d'aménagement de logements aux typologies variées permettant d'offrir de la mixité au sein de la parcelle et d'aménagement de logements de grande taille permettant d'accueillir des familles avec enfants ;

Considérant qu'au vu de la profondeur du bâtiment arrière, l'aménagement du logement nécessite la création d'un patio au centre du bâtiment afin d'amener de l'éclairage naturel dans les pièces de vie adjacentes ;

Considérant que le patio permet également d'y tourner entièrement le bâtiment afin d'éviter les vues préjudiciables vers les baies du bâtiment avant, la distance entre les bâtiments n'étant que de 4m ;

Considérant que le patio est également prévu en pleine terre plantée, ce qui permet une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;



Considérant toutefois que les dimensions du patio restent relativement limitées et que le mur mitoyen du côté droit est maintenu sur toute sa hauteur, ce qui limite l'apport en lumière jusqu'au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une légère réduction de la superficie de la chambre 2 et la pose d'une fenêtre de toiture au-dessus de la cage d'escalier permettrait l'aménagement d'un puits de lumière apportant un éclairage zénithal supplémentaire dans le séjour du rez-de-chaussée ;

Considérant également que la perte de luminosité de la pièce de séjour du 2<sup>e</sup> étage suite à la fermeture de la baie dans le mur mitoyen arrière serait de la sorte compensée ;

Considérant que le permis de 2005 prévoyait d'éclairer le logement uniquement par le biais de fenêtres de toiture, que le séjour était de la sorte éclairé en second jour et que le logement dans sa globalité ne bénéficiait d'aucune vue dégagée, que la configuration proposée dans la présente demande permet d'en améliorer nettement l'habitabilité ;

Considérant que les aménagements intérieurs du logement sont rationnels et qualitatifs et tendent à répondre aux normes d'habitabilité ;

Considérant que les chambres à coucher du 1<sup>er</sup> étage dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que les dérogations sont toutefois faibles et acceptables ;

Considérant également que la chambre 3 présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour sa hauteur sous plafond légèrement insuffisante, que la dérogation est toutefois compensée par un éclairage naturel généreux et une superficie supérieure aux 9m<sup>2</sup> requis pour une chambre secondaire ;

Considérant qu'il serait opportun de prévoir un système d'accroche pour les vélos sous la forme de U inversés au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant également qu'il serait bienvenu de prévoir une citerne afin de compenser la densification de la parcelle par l'amélioration de la gestion de ses eaux pluviales ;

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

Considérant qu'au vu des points précités, la demande répond au bon aménagement des lieux ;

**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 :**

- **Obturer la baie à l'arrière du séjour du 2<sup>e</sup> étage ;**
- **Aménager un puits de lumière depuis le séjour du 2<sup>e</sup> étage jusqu'au rez-de-chaussée en réduisant la superficie de la chambre 2 ;**
- **Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;**
- **Prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) sur la partie de toiture rehaussée ;**

**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 du Règlement Régional d'Urbanisme pour les modifications volumétriques et aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour les chambres à coucher du 1<sup>er</sup> étage sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



## Point 2.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2025-292** : diviser une maison unifamiliale avec RDC commercial en plusieurs logements, avec travaux structurels et modifications des façades / een eengezinswoning met commerciële begane grond opsplitsen in meerdere woningen, met structurele werkzaamheden en wijzigingen aan de gevels  
**Chaussée de Waterloo 296**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Lorenzo Sciabica  
N° dossier : PU2025-292 / 13/AFD/2012043

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 06/04/2026, 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 : /

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :  
Dérogations aux articles 12,15,19,25,27 et 29 du RCUZ
- Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement régional d'urbanisme titre II :**

- Art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- Art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)
- Art.10 (superficie nette éclairante)

#### **Règlement Communal d'Urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :**

- Art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)
- Art. 15 (Généralités)
- Art. 15 (Portes)
- Art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
- Art. 25 (Balcons et barres d'appui)
- Art. 27 (Bandeaux)
- Art. 29 (Généralités)

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 le long d'une voirie régionale ;

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

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



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2024-42) portant sur la modification de l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles vers un café, avec des travaux structurels et régularisation de la couverture de la cour, que ce permis a été notifié en date du 14/10/2024 ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 18/03/2009 pour le remplacement des châssis en façade à rue (au 2<sup>e</sup> étage) ne respectant pas les caractéristiques architecturales d'origine (cintrage et matériaux PVC) ;

Considérant qu'un courrier a été adressé au demandeur en date du 06/11/2012, l'informant que à la suite de l'entretien eu avec un des agents du Service de l'Urbanisme, et au vu des documents présentés et des informations orales reçues, les travaux de rénovation des châssis en façade avant sont acceptés, pour autant que le cintrage et le double cadre des impostes soient réalisés ;

Considérant que la présente demande vise à diviser une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en plusieurs logements, avec travaux structurels et modifications des façades et plus précisément :

- Modifier la répartition des caves et ouverture d'une baie en sous-sol ;
- Créer deux logements de 2 chambres, l'un au 1<sup>er</sup> étage et l'autre au 2<sup>e</sup> étage ;
- Créer un logement de 1 chambre au 3<sup>e</sup> étage avec ouverture d'une baie sur un espace de rangement ;
- Régulariser les modifications des façades : bandeau inférieur en pierre bleue peint en blanc, certains châssis peints en noir au lieu du blanc et inversement au niveau du rez-de-chaussée, remplacement des garde-corps d'origine par d'autres plus minimalistes en métal, disparition des éléments de décor sur les étages de la façade côté chaussée de Waterloo, et placement de fenêtres de toit ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 06/04/2026, aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 18/03/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la nouvelle répartition des caves engendre une diminution de la superficie des caves du commerce pour proposer 3 caves privatives destinées aux logements, un local poubelle et un local vélos/trottinettes, de même qu'un accès possible 24h/24 aux compteurs, ce qui répond au bon aménagement des lieux au vu du programme projeté ;

Considérant que l'ouverture d'une baie est proposée vers une partie de la cave du commerce pour permettre un accès à une nouvelle cave pour un logement depuis les locaux communs situés en cave, ce qui ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le rez-de-chaussée commercial (salle de café) a été régularisé par le permis d'urbanisme PU2024-42 et ne fait pas l'objet de la présente demande ;

Considérant que les étages de l'immeuble comportent une superficie de +/-290m<sup>2</sup>, que la division en plusieurs logements est dès lors envisageable sur le principe ;

Considérant que les deux appartements de 2 chambres situés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages présentent une légère dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme dans les espaces de séjour/salle à manger (6m<sup>2</sup> au lieu de 6,8m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage, et 5,1m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage) ;

Considérant toutefois que la dérogation est relativement faible, que les appartements bénéficient de hauteurs sous plafond généreuses (3m23 au 1<sup>er</sup> étage, et 2m95 au 2<sup>e</sup> étage), et d'une orientation « 4 façades » puisqu'il s'agit d'un immeuble d'angle permettant de compenser la dérogation ;

Considérant que deux débarras sont prévus sur les paliers pour ces deux logements, en plus de leur cave privative, ce qui est bienvenu ;

Considérant que le logement de 1 chambre au 3<sup>e</sup> étage présente quelques dérogations à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme au niveau de la chambre, du wc et ponctuellement dans le séjour/salle à manger ;

Considérant que l'accès au WC sous le pan de la toiture est peu aisé, que le déplacement du wc au niveau du vestiaire ou une révision de l'aménagement de la salle de bain de manière à intervertir le bain et le WC pourrait permettre la réalisation d'un wc conforme et praticable ;

Considérant que la chambre comporte une hauteur sous-plafond de 2m39 nuisant à son habitabilité, que la suppression de la moitié de l'espace de rangement situé au-dessus de cette dernière tout en la maintenant fermée par rapport au séjour permettrait de compenser la dérogation ;

Considérant que l'architecte précise en séance que l'espace de rangement est accessible via une échelle coulissante ;

Considérant que l'espace de séjour/salle à manger/cuisine présente une configuration totalement ouverte (après démontage d'une partie du plafond), permettant de bénéficier d'une hauteur sous-plafond importante (jusqu'à 3m47), contrebalançant les dérogations situées en bas de versants ;



Considérant qu'une petite mezzanine est prévue au niveau de l'entrée et de la salle de bains, accessible via une petite échelle coulissante, afin de permettre second un petit rangement, en plus de la cave privative ;

Considérant que la porte d'entrée du logement donne directement sur les marches de l'escalier, ce qui rend l'accès au logement peu aisé, qu'il y aurait lieu d'en proposer une amélioration en déplaçant la porte d'entrée perpendiculairement afin d'aboutir sur un palier et non sur des marches ;

Considérant que ces 3 logements sont envisageables, au vu du bon aménagement des lieux de ceux-ci, de leurs superficies généreuses et de leur situation dans un bâtiment d'angle très bien desservi en transports en commun (bus, station de pré-métro Horta proche) ;

Considérant que les façades ont subi plusieurs modifications au cours du temps, dont la peinture du bandeau inférieur en pierre bleue vers une teinte blanche, en dérogation à l'article 12 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant qu'il y aurait lieu de retrouver la pierre bleue d'origine apparente sur l'ensemble de la façade ;

Considérant que les châssis en PVC au dernier étage sont remplacés par des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine, ce qui est bienvenu ;

Considérant que certaines menuiseries au rez-de-chaussée dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » au niveau de la teinte ;

Considérant en effet que la photo du Règlement communal d'urbanisme zoné montre des menuiseries blanches sur tout le rez-de-chaussée hormis la porte d'entrée vers le logement qui est de teinte noire ;

Considérant que le PU2024-42 ne régularise pas les menuiseries, que la situation actuelle montre une inversion des teintes, à savoir une porte de teinte blanche pour les futurs logements, et une teinte noire pour les autres châssis (celui à l'extrême droite rue Saint-Bernard étant proposé à peindre en noir) ;

Considérant que les teintes des menuiseries ont subis beaucoup de changements au fil du temps, qu'une teinte blanche pour la porte d'entrée des logements est cohérente avec la teinte des châssis des étages, et qu'une teinte noire pour les menuiseries du commerce est acceptable pour marquer la destination différente, et s'intègre par rapport à l'architecture du bâtiment et des voisins ;

Considérant également que la porte du commerce est en dérogation à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », en ce que l'imposte présente une proportion inférieure par rapport aux hauteurs classiques, que cette modification est due au placement d'un caisson à volet, qu'il y a lieu de le prévoir à l'intérieur du commerce afin de retrouver une hauteur d'imposte plus harmonieuse ;

Considérant que les garde-corps des balcons ont été remplacés depuis au moins 2009 (et ce en dérogation à l'article 25 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville »), par des garde-corps minimalistes, sans aucune similitude avec ceux d'origine, que cette modification est regrettable ;

Considérant que des garde-corps ont également été placés aux baies des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, que leur débordement par rapport aux largeurs des baies les rend très présents visuellement, qu'il y aurait lieu de se limiter à une simple lisse horizontale de la largeur des baies ;

Considérant que la façade des étages côté chaussée de Waterloo montre une disparition des bandeaux, tables et encadrements de fenêtres moulurés (dérogation aux articles 27 et 29 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville ») ;

Considérant néanmoins, que même si ces modifications sont dommageables pour l'architecture de la façade, celles-ci sont déjà présentes sur la photo du Règlement communal d'urbanisme zoné, prise en 1996 et sont donc anciennes ;

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

Considérant qu'il serait bienvenu d'envisager le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise partiellement à régulariser une situation infractionnelle au niveau des façades, 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 :

- Améliorer l'accès au logement du dernier étage en déplaçant la porte d'entrée afin de ne pas aboutir directement sur les marches de l'escalier ;
- Déplacer le wc du 3<sup>e</sup> étage à l'emplacement du vestiaire ou revoir l'aménagement de la salle de bain de manière à intervertir le bain et le WC pour obtenir un wc conforme au titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- Supprimer la moitié de l'espace de rangement situé au-dessus de la chambre du 3<sup>e</sup> étage tout en gardant la chambre fermée par rapport à l'espace séjour ;
- Décaper les éléments en pierre bleue des façades ;
- Prévoir le caisson à volet de la porte d'entrée du commerce à l'intérieur, et retrouver la hauteur de l'imposte d'origine en conséquence ;
- Remplacer les garde-corps des balcons dans l'esprit des garde-corps d'origine ;
- Remplacer les garde-corps des étages par des simples lisses métalliques ne dépassant pas la largeur des baies ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, aux articles 15, 19 et 29 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



### Point 3.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2025-309** : prolonger le logement du 3ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses / de uitbreiding van de woning van de derde verdieping tot de zolder, het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en het aanleggen van terrassen

**Rue Jean Robie 75**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Charlotte De Trez  
N° dossier : PU2025-309 / 13/AFD/2013370

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 06/04/2026, 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 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 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)

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 : immeuble de 3 logements répartis de la sorte :

- Caves au sous-sol ;
- 1 logement aux sous-sol et rez-de-chaussée ;
- 1 logement au 1<sup>er</sup> étage ;
- 1 logement aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-16) portant sur la modification du nombre et la répartition des logements, la modification du volume et de la façade, l'aménagement de terrasses et le placement d'un escalier en intérieur d'îlots, que ce permis a été notifié en date du 23/08/2017 ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 3ème étage dans les combles, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager des terrasses et plus précisément :

- Prolonger le logement duplex du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages vers les combles ;



- Rehausser le faite de la toiture principale ;
- Ajouter un escalier du 3<sup>ème</sup> étage vers les combles ;
- Aménager des terrasses sur les annexes arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 06/04/2026, 1 réaction a été introduite portant sur l'impact de la rehausse sur la construction voisine et en particulier sur l'apport de lumière naturelle pour le bureau sous les combles du n°73 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 24/03/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le PU2017-16 prévoyait l'aménagement d'un petit espace de grenier sous combles, que la présente demande vise à y aménager une 3<sup>ème</sup> chambre en rehaussant la façade arrière et le versant arrière de la toiture en alignant ce dernier au profil mitoyen du n°77 ;

Considérant que la volumétrie projetée est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et ne nécessite qu'une rehausse mitoyenne limitée du bien n°73, que la rehausse s'inscrit dans la morphologie bâtie existante et poursuit un objectif légitime d'amélioration du confort du logement, de sorte que la rehausse de toiture peut être acceptable ;

Considérant toutefois que la cassure de toiture proposée est incongrue, que la prolongation du versant de manière droite jusqu'au versant arrière ne compromet pas l'aménagement d'une chambre dans les combles ;

Considérant que la chambre projetée dans les combles est globalement conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'aménagement des combles nécessite le placement d'une circulation interne, qu'un escalier hélicoïdal est placé dans la continuation de l'escalier commun, que cette configuration permet de ne pas obturer l'espace traversant ;

Considérant qu'il est également prévu d'aménager des terrasses et un escalier extérieur les reliant sur les toitures plates des annexes arrière au 3<sup>e</sup> étage, que ces constructions dérogent à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la terrasse inférieure s'implante contre un mur de clôture existant à gauche, que la hauteur de ce mur de plus de 1,90m permet de limiter les vues vers la propriété mitoyenne et qu'aucune modification de son profil n'est dès lors nécessaire, que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une terrasse adjacente a été accordée par le permis d'urbanisme PU2019-124 sur une profondeur de 3m, qu'au vu de la faible profondeur de l'îlot et des vues vers les façades arrière de l'avenue du Parc, il y aurait lieu d'également limiter la profondeur de la terrasse à 3m ;

Considérant que la seconde terrasse s'implante contre un mur de clôture existant à droite, que la hauteur de ce mur est insuffisante pour limiter les vues vers le voisin de droite (n°73) et qu'il est prévu de le rehausser de 39cm sur toute la profondeur de la terrasse par la pose d'un brise-vue ;

Considérant que la rehausse devrait être réalisée en maçonnerie afin de la pérenniser, que cette intervention induit toutefois une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, et, bien que relativement faible, la rehausse augmente encore la sensation d'enclavement de la parcelle du n°73 située entre deux profils mitoyens de très grande hauteur ;

Considérant qu'un retrait de 1,90m permettrait de ne pas rehausser le mur mitoyen tout en maintenant un espace de terrasse donnant accès à celle de gauche, qu'un projet d'acte notarié signé par le propriétaire du n°73 pour accord autorisant les vues depuis la terrasse vers sa propriété permettrait également de supprimer la rehausse ;

Considérant qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise des terrasses par la pose de garde-corps et de prévoir des toitures végétalisées extensives sur les zones de retrait, permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales de la parcelle et de lutter contre les îlots de chaleur ;

Considérant que les documents graphiques précisent que la façade avant n'est pas concernée par la présente demande, que la corniche d'origine a été englobée dans un caisson, que cette modification appauvrit l'expression de la façade et qu'il y aurait lieu de retrouver l'expression de la corniche d'origine ;



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

- Limiter la profondeur de la terrasse de gauche à 3m ;
- Prévoir un retrait de 1,90m depuis la limite mitoyenne avec le n°73 pour la terrasse de droite et supprimer la rehausse mitoyenne en conséquence ou fournir un projet d'acte notarié signé par le propriétaire du n°73 pour accord autorisant les vues depuis la terrasse vers sa propriété ;
- Matérialiser l'emprise des terrasses par la pose de garde-corps et prévoir des toitures végétalisées extensives sur les zones de retrait ;
- Prévoir un versant avant de toiture continu en supprimant la brisure ;

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 (documents administratifs adaptés en conséquence).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et à l'article 4 du titre II (dans le cas ou la modification du versant induirait une dérogation pour la chambre sous combles) du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



#### Point 4.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2025-297** : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et ajouter une lucarne sur le versant avant de la toiture / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van handel naar woning, van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en van de constructie van een dakkapel aan de voorkant van het dak

#### **Rue Jourdan 167**

**Demandeur / Aanvrager** : Association des Copropriétaires à Saint-Gilles Rue Jourdan 167-167A (Mme. Op De Beeck)  
 N° dossier : PU2025-297 / 13/AFD/2012482

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 06/04/2026, 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.4 (hauteur sous plafond)

art.5 (mezzanine)

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 et en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial et caves au sous-sol ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et ajouter une lucarne sur le versant avant de la toiture et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs (régularisation) :
  - o Aménager un logement 1 chambre au rez-de-chaussée, en lieu et place du commerce ;
  - o Aménager un logement studio au 1<sup>er</sup> étage et sa salle de bain à l'entresol ;
  - o Aménager un logement studio au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - o Aménager un logement studio aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ;
- Couvrir la cour (régularisation) ;
- Ajouter une lucarne sur le versant avant de la toiture ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;



- Créer un escalier vers le 4<sup>ème</sup> étage (régularisation) ;
- Modifier la façade (régularisation) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 06/04/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 14/04/2026 (favorable sous conditions) ;

**Report d'avis dans l'attente de la réception d'informations complémentaires quant à la division de l'immeuble**



#### Point 5.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2025-200** : modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à logement et du sous-sol de commerce à atelier de production, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, agrandir et aménager des terrasses et placer des fenêtres de toiture / het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van de begane grond van handelszaak naar woning, van het kelderniveau van handelszaak naar productieatelier, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel, het vergroten en aanleggen van terrassen en het plaatsen van dakramen

#### **Chaussée d'Alseberg 80**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Benoit Lafère

N° dossier : PU2025-200 / 13/AFD/1997482

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 06/04/2026, 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

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

Zone de protection : /

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

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

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

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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

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

#### **DEROGATIONS :**

##### **Règlement Régional d'Urbanisme titre I :**

art.4 (profondeur de la construction)

##### **Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » :**

art.15 (généralités)

art.16 (portes)

art.20 (vitrines)

art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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" et le long d'une voirie régionale ;

Considérant que le n°80 a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-151) visant à modifier l'utilisation d'un commerce en café, modifier la façade avant et le volume, que ce permis octroyé a été notifié en date du 20/06/2022 ;

Considérant que le n°80 a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-63) visant à modifier la répartition des logements des étages et réaliser des travaux structurels, que ce permis octroyé a été notifié en date du 26/07/2023 ;

Considérant que le n°80 a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-192) modifiant le PU2023-63 et visant à agrandir le balcon du 2e étage, modifier les aménagements intérieurs du 3e étage et placer des fenêtres de toit, que ce permis octroyé a été notifié en date du 28/05/2024 ;



Considérant dès lors la situation légale des immeubles : commerce avec possibilité de consommer sur place au rez-de-chaussée, caves affectées au commerce et 2 logements aux étages pour le n°80 et maison unifamiliale avec commerce de services au rez-de-chaussée et caves accessibles depuis le commerce pour le n°82 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du PU2021-151, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne sont que partiellement conformes aux plans et impositions de ce permis car la porte d'entrée des logements n'a pas été alignée à la façade avant ;

Considérant qu'il a également été constaté postérieurement que les divisions de la partie supérieure de la vitrine au rez-de-chaussée ont été réalisées avec des petits bois placés à l'intérieur du double vitrage, ce qui contrevient à l'article 15 (baies – généralités) du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer audit article 15 du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" en plaçant les petits bois divisant la partie supérieure de la vitrine du n°80 à l'extérieur du vitrage ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction (PV13-79/07) pour le n°82, dressé le 5 novembre 2007 pour changement d'utilisation d'un commerce de biens meubles en commerce de services en liseré de noyau commercial, changement de destination d'une partie de la surface commerciale en logement (logement non conforme au Règlement régional d'urbanisme), cloisonnement et déplacement de la cage d'escalier liant le rez-de-chaussée au premier étage et création et couverture d'une terrasse sur une toiture plate en façade arrière sans qu'un permis d'urbanisme y afférent n'ait été sollicité et obtenu ;

Considérant que le n°82 a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2007-260) visant à transformer un immeuble de commerce et logement avec changement d'utilisation du commerce en salon de coiffure et modifier la façade avant, que ce permis a été notifié en date du 22/10/2009 ;

Considérant que la réalisation de ce PU2007-260 a mis fin aux infractions reprises dans le PV13-79/07, à l'exception de la terrasse couverte qui n'a pas été remplacée par la terrasse réduite octroyée par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Considérant les nombreuses différences entre la situation de fait relevée par le demandeur et les plans de la situation légale des deux biens (PU2021-151 et PU1953-213 pour le n°80, PU2007-260 pour le n°82) ;

Considérant que le reportage photographique intérieur atteste que les plans du PU2007-260 et du PU2021-151 n'ont pas été élaborés à partir de relevés corrects de la situation existante de fait et que le positionnement de la salle de bains du 3e étage dans le PU2007-260 n'est pas réaliste en raison du conflit avec l'escalier, ce qui explique sa position actuelle le long du mur mitoyen au n°78 de la rue ;

Considérant toutefois que les coordonnées de l'architecte auteur des plans et chargé du contrôle de l'exécution des travaux et de leur conformité au permis d'urbanisme ainsi qu'à la réglementation en vigueur n'ont pas encore été renseignées, qu'il y a lieu de le faire au cadre XII du formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I de l'arrêté du gouvernement déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à fusionner les n° 80 et 82, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager et agrandir des terrasses et créer des fenêtres de toiture et plus précisément :

- modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée commercial du n°80 en logement ;
- modifier la destination du reste du rez-de-chaussée commercial du n°80 et de la majorité des deux sous-sols de commerce à atelier de pâtisserie avec comptoir de vente ;
- rehausser les bâtiments principaux ;
- construire une annexe pour un escalier droit ;
- construire un volume abritant un conduit de ventilation ;
- ouvrir des baies ;
- ouvrir et combler des trémies ;
- démolir et reconstruire deux volées d'escalier ;
- démolir et reconstruire des planchers ;
- diviser les deux logements unifamiliaux en 5 logements ;
- revêtir les façades d'un enduit cimenté gris ;
- modifier la porte d'entrée des logements ;
- modifier les menuiseries aux étages ;
- modifier la position ou la teinte des corniches ;
- poser des garde-corps aux baies des étages du n°82 ;
- placer des fenêtres de toiture dérogeant au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;



Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable de la commission de concertation émis en séance du 13/01/2026 libellé comme suit :

(...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/12/2025 au 29/12/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant que la démolition de l'annexe arrière du n°80 pour aménager un jardin de pleine terre plantée est bienvenue puisque cet aménagement contribue à une meilleure gestion des eaux pluviales et à prévenir les phénomènes d'îlot de chaleur ;

Considérant que les rehausses projetées sont conformes au Règlement régional d'urbanisme, que l'habitabilité des deux immeubles s'en trouve améliorée dès lors que les combles sont mieux isolés, plus lumineux et offrent une hauteur libre accrue ;

Considérant que la réunion des deux immeubles, distribués désormais par une seule cage d'escalier commune, permet d'augmenter les surfaces de plancher disponibles pour une activité commerciale au rez-de-chaussée et à l'habitation aux étages ;

Considérant que le changement de destination du dernier tiers du commerce au n°80 en logement est bienvenu puisqu'il permet d'attribuer la zone de cours et jardin à un logement de manière à en améliorer l'habitabilité ;

Considérant que le changement de destination du reste du rez-de-chaussée commercial du n°80 de commerce avec possibilité de consommer sur place à atelier de pâtisserie avec comptoir de vente est acceptable dès lors qu'il subsiste une surface commode de près de 35m<sup>2</sup> en façade à rue (utilisée en comptoir de vente de l'atelier de pâtisserie) et que cette surface pourra aisément être réaffectée à une activité commerciale à part entière dans le futur, conformément à la prescription 22 du Plan régional d'affectation du sol ;

Considérant toutefois que les deux sous-sols aménagés en atelier de pâtisserie ne bénéficient pas d'un éclairage naturel direct ni d'une hauteur libre supérieure à 2m26 (2m20 pour le n°80), que cette hauteur est insuffisante pour ce type d'activité/occupation, ce qui accessoirement ne respecte pas l'article 8 de l'arrêté royal du 10 octobre 2012 fixant les exigences de base générales auxquelles les lieux de travail doivent répondre (2,50m requis), qu'il y aurait lieu d'y prévoir les 2,50m requis ;

Considérant de plus que les logements ne bénéficient pas d'espaces de rangement communs et privatifs assez grands (un seul local commun de 11,20m<sup>2</sup> pour les compteurs et les vélos et poussettes, espaces résiduels étriqués ou bas pour les rangements privatifs), qu'il y a lieu de prévoir un local pour les compteurs indépendants et un local commun plus grand pour y entreposer les vélos et poussettes des 5 logements ;

Considérant en effet que les deux logements unifamiliaux étendus et réunis sont divisés en 5 logements dont 1 logement de 3 chambres, 2 logements de 2 chambres et 2 studios ;

Considérant que cette division satisfait la volonté communale et régionale de conserver ou créer une majorité de logements aptes à accueillir des familles avec enfants, que la variété typologique des logements est également bienvenue ;

Considérant que tous les logements sont conformes aux normes d'habitabilité reprises au Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'au moins un espace de séjour extérieur, que plusieurs terrasses existantes ont été étendues en respectant le Règlement régional d'urbanisme et en évitant d'engendrer des vues préjudiciables, ce qui est bienvenu ;

Considérant toutefois la promiscuité importante entre les deux terrasses du 2e étage, qu'il y aurait lieu de limiter l'emprise de la terrasse en prévoyant une zone de recul inaccessible de 2m par rapport à la terrasse de gauche ;

Considérant également qu'un retrait de 1,90m depuis la limite mitoyenne de gauche est prévu pour la terrasse de gauche au 1er étage, que cette configuration permet de limiter l'impact de la terrasse mais qu'il y aurait lieu de déplacer le garde-corps à l'emprise de la terrasse ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des toitures végétalisées extensives pour les zones de retrait des terrasses afin d'apporter une amélioration des qualités esthétiques et végétales de la parcelle ;



Considérant que les travaux structurels corollaires à la division (ouvrir des baies, ouvrir et combler des trémies, démolir et reconstruire deux volées d'escalier, démolir et reconstruire des planchers) ne soulèvent pas d'objection, au vu du peu de valeur patrimoniale des deux immeubles ayant subi de multiples interventions malheureuses ;

Considérant que la construction d'une annexe à l'arrière du premier étage du n°80, abritant l'escalier reliant la chambre située en arrière du petit commerce au reste du logement du 1er étage ne soulève pas non plus d'objection dès lors qu'elle respecte le Règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur ;

Considérant toutefois que l'escalier qu'elle abrite est très raide (giron de 18,5cm et contremarche de 21cm), qu'il est possible d'augmenter la longueur de l'annexe sans déroger au Règlement régional d'urbanisme (Titre I et II), qu'il y a donc lieu d'en réduire la pente à un maximum de 45 degrés afin que l'accès à la seconde chambre et au jardin soit plus sûr et confortable ;

Considérant que la construction d'un volume abritant un conduit de ventilation en conformité avec le Règlement régional d'urbanisme et le Règlement communal sur les bâtisses ne suscite pas d'objection en soi, mais que s'il s'agit d'une évacuation pour l'atelier de pâtisserie au sous-sol, il y a lieu de représenter ce conduit traversant le commerce du n°82 dans les plans du rez-de-chaussée ;

Considérant que le revêtement des façades avant par un enduit cimenté gris tout en préservant l'aspect naturel des éléments en pierre bleue et les trous de boulin constitue un retour bienvenu à la situation d'origine, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir une teinte gris clair afin de se rapprocher du style néoclassique des immeubles ;

Considérant que l'intégration de boîtes aux lettres dans la porte d'entrée prévue en situation de droit ne soulève pas non plus d'objection mais qu'il y aurait lieu de revoir l'expression de la porte dans l'esprit Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" (montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré) ;

Considérant en revanche que les fenêtres de toitures des deux immeubles ne sont pas alignées aux baies des étages inférieurs, ce qui déroge à l'article 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville", mais qu'elles sont très peu visibles depuis l'espace public de sorte que la dérogation peut être accordée ;

Considérant que le remplacement des châssis des fenêtres par des menuiseries en bois peintes en blanc est bienvenu, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir des doubles cadres aux impostes des fenêtres des deux immeubles (donc également pour le n°82) ;

Considérant que les garde-corps en ferronnerie peinte en noir placés aux baies des étages du n°82 s'accordent bien avec le reste de la façade et sont donc également acceptables ;

Considérant que le peinturage de la corniche existante du n°80 en brun ne soulève pas d'objection, que la légende de l'élévation avant indique le placement d'une corniche neuve en bois moulurée et également peinte en brun au n°82 ;

Considérant toutefois que la représentation sommaire de la vitrine ne permet pas de visualiser le respect des caractéristiques d'origine de la corniche du n°82, qu'il y a lieu de s'en assurer ;

Considérant qu'il serait bienvenu de proposer une citerne de récupération des eaux pluviales afin d'améliorer la gestion des eaux de la parcelle ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement (aligner la porte d'entrée des logements à la façade avant et placer les petits bois divisant la partie supérieure de la vitrine du n°80 à l'extérieur du vitrage conformément aux plans et impositions du PU2021-151 et au Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville", remplacer la terrasse couverte à l'arrière du 1er étage du n°82 par la terrasse représentée en situation projetée), qu'il y a lieu de réaliser ces travaux 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 :

- placer les petits bois divisant la partie supérieure de la vitrine du n°80 à l'extérieur du vitrage ;
- renseigner les coordonnées de l'architecte chargé du contrôle de l'exécution des travaux et de leur conformité au cadre XII du formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) ;
- obtenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour les espaces dédiés à l'atelier de pâtisserie au sous-sol ;
- prévoir les deux pièces avant du n°80 au sous-sol pour les logements, y prévoir un local compteurs séparé et un local commun de taille plus généreuse ;
- réduire la pente de l'escalier reliant la chambre située en arrière du petit commerce au reste du logement du 1er étage à un maximum de 45 degrés ;
- représenter le conduit d'évacuation de l'atelier de pâtisserie qui traverse le commerce du n°82 dans les plans du rez-de-chaussée ;



- prévoir des doubles cadres aux impostes des fenêtres des deux immeubles (donc également pour le n°82) ;
- déplacer le garde-corps de la terrasse de gauche au 1er étage à 1,90m de la limite mitoyenne de gauche ;
- prévoir des toitures végétalisées extensives pour les zones de retrait des terrasses ;
- prévoir une zone de recul inaccessible de 2m par rapport à la terrasse de gauche au 2e étage ;
- prévoir une teinte gris clair pour les parements des façades avant des 2 immeubles et en préciser le RAL ;
- revoir l'expression de la porte dans l'esprit Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" (montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré) ;
- reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine pour la nouvelle corniche du n°82 ;
- proposer une amélioration de la vitrine du n° 82 dans l'esprit du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

*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).*

*La dérogation à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.*

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 19/02/2026 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée de commerce à logement et du sous-sol de commerce à atelier de production, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade, agrandir et aménager des terrasses et placer des fenêtres de toiture et plus précisément :

- modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée commercial du n°80 en logement ;
- modifier la destination du reste du rez-de-chaussée commercial du n°80 et de la majorité des deux sous-sols de commerce à atelier de pâtisserie avec comptoir de vente ;
- rehausser les bâtiments principaux ;
- construire une annexe pour un escalier droit ;
- construire un volume abritant un conduit de ventilation ;
- ouvrir des baies ;
- ouvrir et combler des trémies ;
- démolir et reconstruire deux volées d'escalier ;
- démolir et reconstruire des planchers ;
- diviser les deux logements unifamiliaux en 5 logements ;
- revêtir les façades d'un enduit cimenté gris ;
- modifier la porte d'entrée des logements ;
- modifier les menuiseries aux étages ;
- modifier la position ou la teinte des corniches ;
- poser des garde-corps aux baies des étages du n°82 ;
- placer des fenêtres de toiture dérogeant au Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 06/04/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 15/01/26 relatif à la première version du projet (favorable sous conditions) ;

Vu l'absence d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à ce jour concernant le projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant les compléments et modifications apportées à la version initiale du projet, c'est-à-dire :

- le renseignement des coordonnées de l'architecte auteure des plans et chargée du contrôle de l'exécution des travaux et de leur conformité au permis d'urbanisme ainsi qu'à la réglementation en vigueur au cadre XII du formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I de l'arrêté du gouvernement déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme) ;
- la modification des impostes des fenêtres des étages et de la configuration de la vitrine du n°82, en façade avant ;
- la modification de la légende décrivant l'aspect de la façade avant des immeubles ;
- l'agrandissement de la hauteur libre pour les espaces de travail (« labos ») de l'atelier de pâtisserie à 2,50m ;
- l'élargissement d'une ouverture dans un mur de fondation au sous-sol du n°80 ;
- la modification du balancement de l'escalier commun entre le sous-sol et le premier étage ;
- la réduction de la surface de la chambre du rez-de-chaussée du n°80 au profit d'une arrière-boutique ;
- la modification des baies extérieures à l'arrière du rez-de-chaussée du n°80 en fonction de ce nouvel aménagement et la création d'une baie extérieure à l'arrière-boutique du n°82, donnant sur le jardin du n°80 ;



- le déplacement du rangement du palier intermédiaire de l'escalier commun, entre le rez-de-chaussée et le premier étage, au haut de cet escalier privatif ;
- la modification de la configuration de l'annexe abritant l'escalier privatif qui relie la chambre du rez-de-chaussée du n°80 et le premier étage du n°82 ;
- l'agrandissement de la surface de la terrasse du premier étage du n°80 et du rangement extérieur auquel cette terrasse donne accès ainsi que le déplacement du garde-corps de la terrasse ;
- la présence de toitures végétalisées extensives pour les zones de retrait des terrasses en général et un recul inaccessible de plus de 2m entre les terrasses du deuxième étage ;
- la réduction de la surface de la chambre sous les combles du n°80 par l'agrandissement de l'espace de grenier accolé ;
- la création d'un petit grenier sous le faite du n°82, accessible par une trappe au-dessus du WC du quatrième étage ;
- la suppression d'une fenêtre de toiture en versant arrière, au haut de la salle de douche du quatrième étage ;
- la précision du cheminement des évacuations de chaudière et de hotte et l'élargissement, à partir de la corniche arrière, du volume de cheminée prévu initialement ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation émis en séance du 13/01/2026 et favorable au projet sous réserve de satisfaire 14 conditions reste valable, qu'à moins que les motifs concernant le projet modifié repris ci-dessous en statuent autrement, cet avis doit être respecté dans son intégralité ;

Considérant que l'élévation des façades avant renseigne une teinte gris clair pour les parements des façades avant des deux immeubles, qu'à défaut de préciser le RAL de cette teinte, le demandeur a fourni une photographie de référence, que la teinte représentée dans cette photographie est acceptable pour les façades à rue des n°80 et 82 et qu'il n'est plus nécessaire d'en préciser le RAL ;

Considérant que la vitrine du n°82 est modifiée dans la nouvelle version du projet, que son soubassement en pierre bleue, ses châssis en bois de couleur noire, son panneau mouluré dans le bas de la porte et ses petits bois en imposte pour créer une unité avec la vitrine du n°80 sont bienvenus, bien qu'induisant une dérogation aux articles 15 et 20 du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" dès lors que la vitrine n'est pas reproduite à l'identique ;

Considérant que l'«ajout de petits bois aux normes pour l'imposte » à la vitrine du n°80 est également renseigné, que pour éviter tout malentendu, il y a lieu de rappeler que les petits bois aux n°80 et 82 devront être placés à l'extérieur du vitrage, conformément à l'article 15 (baies – généralités) du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que la légende de la porte d'entrée du n°80 renseigne un « panneau mouluré en bas », que toutefois le dessin en élévation n'a pas été modifié et qu'il n'est pas fait mention de montants et traverses enserrant des panneaux en bois moulurés ailleurs sur la porte, condition émise par la commission de concertation en séance du 13/01/2026 qui demeure d'application afin de se conformer à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que la légende pour la nouvelle corniche du n°82 spécifie que cette dernière respectera les caractéristiques d'origine ;

Considérant que la hauteur libre des labos de pâtisserie, chaud, tempéré et froid s'élève désormais à 2,50m, que les autres espaces du sous-sol peuvent s'accommoder d'une moindre hauteur libre puisqu'ils ne sont pas prévus pour un séjour prolongé des personnes ;

Considérant toutefois que l'aménagement des deux pièces avant du sous-sol du n°80 n'a pas été revu au bénéfice des logements puisque les locaux avant gauche sont toujours dévolus à l'atelier de pâtisserie, que le local commun n'a pas été agrandi et que le local des compteurs n'est pas séparé du local commun ;

Considérant qu'il y a toujours lieu de satisfaire la condition émise par la commission de concertation en séance du 13/01/2026, demandant de prévoir les deux pièces avant du n°80 au sous-sol pour les logements, d'y prévoir un local des compteurs séparé et un local commun de taille plus généreuse ;

Considérant que l'éventuel agrandissement de l'ouverture dans le mur de fondation jouxtant les locaux avant gauche du sous-sol du n°80 s'appréciera en fonction de ces aménagements requis ;

Considérant que la modification du balancement de l'escalier commun ne permet plus un accès aisé au local vélos du sous-sol, qu'il y a lieu de retrouver une configuration droite avec placement d'une rigole ;

Considérant que l'aménagement d'une arrière-boutique à l'arrière du rez-de-chaussée du n°80 réduit fortement l'espace de la chambre dans laquelle l'escalier mène directement, sans sas permettant de limiter les nuisances sonores, que cette réduction de la superficie des logements à nouveau au profit des commerces ne répond pas au bon aménagement des lieux ;



Considérant que la création d'une baie extérieure à l'arrière-boutique du n°82, donnant sur le jardin du n°80, bien que munie d'une « vitre fixe sablée jusqu'à 1,90m de haut pour éviter une vue » ne consiste pas en un dispositif pérenne empêchant toute vue préjudiciable future vers le jardin du n°80, qu'il y a lieu de maintenir le mur extérieur plein entre le n°80 et le n°82 ;

Considérant que le déplacement du rangement du palier intermédiaire de l'escalier commun, entre le rez-de-chaussée et le premier étage, au haut de cet escalier privatif, ne soulève pas d'objection puisqu'une échappée de 2,20m lui est garantie ;

Considérant que la modification de la configuration de l'annexe abritant l'escalier privatif qui relie la chambre du rez-de-chaussée du n°80 et le premier étage du n°82 engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur des constructions) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque l'annexe dépasse les trois quarts de la profondeur de la parcelle, que ce dépassement est toutefois inférieur à 40cm et n'a pas d'incidence sur les parcelles voisines, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que l'agrandissement de la surface de la terrasse du premier étage du n°80 et du rangement extérieur auquel cette terrasse donne accès n'engendre pas de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme ni de vue préjudiciable sur les parcelles voisines et ne soulève dès lors pas d'objection ;

Considérant que la réduction de la surface de la chambre sous les combles du n°80 par l'agrandissement de l'espace de grenier accolé, la création d'un petit grenier sous le faite du n°82, accessible par une trappe au-dessus du WC du quatrième étage et la suppression d'une fenêtre de toiture en versant arrière, au haut de la salle de douche du quatrième étage n'engendrent pas de dérogation aux normes d'habitabilité du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'élargissement, à partir de la corniche arrière, du volume de cheminée prévu initialement engendre une dérogation à l'article 4 (profondeur des constructions) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme à partir du dépassement du corps de la cheminée mitoyenne au n°84 ;

Considérant toutefois que cette dérogation est minime et que le prolongement de la maçonnerie est préférable d'un point de vue esthétique à la proposition de cheminée initiale, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement (aligner la porte d'entrée des logements à la façade avant et placer les petits bois divisant la partie supérieure de la vitrine du n°80 à l'extérieur du vitrage conformément aux plans et impositions du PU2021-151 et au Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville", remplacer la terrasse couverte à l'arrière du 1er étage du n°82 par la terrasse représentée en situation projetée), qu'il y a lieu de réaliser ces travaux dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

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

- **placer les petits bois divisant la partie supérieure des vitrines des n°80 et 82 à l'extérieur du vitrage ;**
- **modifier l'élévation de la porte d'entrée du n°80 afin de représenter les montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré sur toute la porte, dans l'esprit Règlement communal d'urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville) ;**
- **agrandir la chambre au rez-de-chaussée arrière du n°80 en supprimant l'arrière-boutique ;**
- **prévoir les deux pièces avant du n°80 au sous-sol pour les logements, y prévoir un local des compteurs séparé et un local commun de taille plus généreuse ;**
- **revoir la configuration de l'escalier menant au sous-sol afin de faciliter l'accès aux vélos (pas d'escalier tournant, placement d'une rigole) ;**
- **maintenir le mur extérieur plein entre le n°80 et le n°82 comme dispositif pérenne empêchant toute vue préjudiciable future vers le jardin du n°80 ;**
- **réaliser les travaux d'aménagement visant à régulariser la situation infractionnelle (aligner la porte d'entrée des logements à la façade avant et placer les petits bois divisant la partie supérieure de la vitrine du n°80 à l'extérieur du vitrage conformément aux plans et impositions du PU2021-151 et au Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville", remplacer la terrasse couverte à l'arrière du 1er étage du n°82 par la terrasse représentée en situation projetée) dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;**

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, proposition PEB).

Les dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 15, 16, 20 et 22 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



**Point 6.**

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-262** : modifier l'utilisation d'un commerce en café-restaurant et installer deux hottes non domestiques / het wijzigen van het gebruik van een handel naar café-restaurant en het plaatsen van twee afzuigkapen

**Rue Jean Stas 30**

Demander / Aanvrager : AD GESTION - S.P.R.L. (M. Scime)

N° dossier : PU2025-262 / 13/AFD/2008146

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 06/04/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 19 lettres, dont 5 hors délais

**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 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

**DEROGATIONS :**

**Règlement régional d'urbanisme, Titre I :**

Article 10 (éléments en saillie sur la façade)

**Règlement communal sur les bâtisses :**

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

Article 63 (cheminées débouchant sur la voie publique)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 des terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE" et en zone générale du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble mixte comprenant 3 commerces, 27 logements, 27 caves et 27 emplacements de stationnement pour automobiles ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 14/03/2022 pour le changement d'utilisation d'un commerce de détail vers un café-restaurant et le placement, sans autorisation, d'une hotte non domestique non-conforme ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation d'un commerce en café-restaurant et installer deux hottes non domestiques et plus précisément :

- Régulariser le changement de destination du commerce du rez-de-chaussée situé à l'angle des rue Dejoncker et Jean Stas en café-restaurant ;
- Régulariser le placement de deux hottes non domestiques ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 06/04/2026, 19 réclamations ont été introduites dont 5 hors délai portant sur :

- Les nuisances générées par le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial ;
- Un conduit de hotte débouchant en cœur d'îlot, porteur d'importantes nuisances sonores et olfactives ;
- L'utilisation des espaces de cour et jardin à des fins commerciales ;
- Le non-respect des horaires d'ouverture des commerces de jour ;
- La privatisation des espaces de stationnement en sous-sol et leur utilisation à des fins commerciales ;
- L'erreur d'adresse du syndic dans l'avertissement aux copropriétaires et la mention d'uniquement une hotte et non deux ;



- Le fait que l'acte de base n'autorise qu'un commerce ne produisant pas de denrées alimentaires sur place, ce qui n'est pas le cas actuellement ;

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

Considérant que la note explicative précise qu'il s'agit d'un commerce diurne ouvert du lundi au dimanche de 8h à 20h, spécialisé dans la petite restauration, les petits déjeuners et les brunchs et que l'établissement comprend un espace de détente pour enfants, une réserve de stockage, deux toilettes et une salle de 92 places assises ;

Considérant que le changement d'utilisation de café-restaurant commerce ne soulève pas d'objection sur le principe, le bien étant situé dans un pôle commercial composé majoritairement de ce type de commerces, qu'il y aura toutefois lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances générées par le commerce (bonne gestion des lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) ;

Considérant que le fonctionnement du café-restaurant nécessite le placement de 2 hottes non domestiques, que la première est placée derrière le comptoir et la 2<sup>e</sup> dans la zone de préparation ;

Considérant que la note explicative précise que les plats sont préparés dans une cuisine centralisée située à Anderlecht, puis acheminés sur place, où ils sont uniquement réchauffés et assemblés avant d'être servis, que la hotte située dans la zone de préparation sert d'extraction de vapeur pour la plonge et que la hotte située dans la salle/cuisine est une hotte à charbon reliée à son moteur situé dans la zone de préparation ;

Considérant que les remarques émises dans le cadre de l'enquête publique font état de nuisances olfactives, que la hotte à charbon ne semble dès lors pas adaptée au fonctionnement du restaurant ;

Considérant que le placement d'une hotte non domestique avec conduit d'évacuation serait nécessaire afin de s'assurer d'une bonne dispersion des odeurs, qu'il y aura lieu de prévoir une évacuation conforme à l'article 62 du règlement communal sur les bâtisses et ne débouchant dès lors pas en façade arrière afin de ne pas générer de nuisances dans l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le conduit de la hotte pour la plonge débouche directement en façade rue Dejoncker en dérogation à l'article 10 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 62 et 63 du règlement communal sur les bâtisses, que le placement d'éléments techniques en façade porte atteinte à sa composition et à son architecture et n'est pas acceptable ;

Considérant que, s'agissant uniquement d'une évacuation des vapeurs d'eau, l'évacuation pourrait être tolérée en façade arrière ;

Considérant que la zone de cours et jardins est indiquée comme commune, qu'il y a lieu de s'assurer de ne y donner accès à la clientèle du commerce ou de l'utiliser à des fins commerciales ;

Considérant que le local poubelles n'est pas indiqué sur les plans, que la note explicative précise qu'il se situe au sous-sol, qu'il y a lieu d'en fournir le plan afin de s'assurer du bon fonctionnement du commerce ;

Considérant que la demande vise à régulariser une situation infractionnelle, qu'il y a lieu de procéder aux travaux de mise en conformité dans les plus brefs délais en application de l'article 192 du CoBAT, qu'il y a lieu de réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

**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 :**

- **Prévoir une hotte non domestique (hotte à évacuation) pour la cuisine avec un conduit d'évacuation conforme à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;**
- **Prévoir l'évacuation des vapeurs d'eau du local plonge en façade arrière ;**
- **Ne pas utiliser la zone de cours et jardins à des fins commerciales et ne pas y donner accès à la clientèle ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances générées par le commerce (bonne gestion des lieux, isolation, nuisances sonores et olfactives, gestion des déchets, ...) ;**
- **Se conformer aux articles 62 et 63 du Règlement communal sur les bâtisses et à l'article 10 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour les conduits d'évacuation des hottes ;**
- **Fournir le plan du sous-sol et préciser l'emplacement du local poubelles et autres locaux accessoires au commerce ;**
- **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).**