



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 07 avril 2026
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 07 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 – Mme Moschos

Patrimoine / Erfgoed : Mme. De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaey

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 0.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 1. 13:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-282 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume (régulariser la couverture de cour) et la façade (192) / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume (het regulariseren van het overdeken van de koer) en de gevel (192) : Avenue Adolphe Demeur 14A</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Marie de Jamblinne de Meux</p>
Point 2. 13:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-302 : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van winkel naar restaurant, het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Chaussée de Charleroi 61</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Jean-Luc Dufrière</p>
Point 3. 14:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-255 : modifier partiellement la destination du bâtiment arrière de garage (parkings) à dépôts avec travaux structurels (régularisation) / het gedeeltelijk wijzigen van het achtergebouw van garages (parking) naar opslagruimte met structurele werkzaamheden (régularisatie) : Chaussée de Forest 102</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Marie Dumont</p>
Point 4. 14:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-9 : isoler la toiture et les murs de façade par l'extérieur, placer 29 panneaux photovoltaïques et une pompe à chaleur / het isoleren van het dak en de gevelwanden aan de buitenkant, het plaatsen van 29 fotovoltaïsche panelen en een warmtepomp : Rue Louis Coenen 24 bte RcAr</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur David Gall</p> <p>08/04/2025</p>
Point 5. 15:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-254 : modifier les aménagements avec travaux structurels et le volume et placer une enseigne lumineuse / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume en het plaatsen van een lichtgevend uithangbord : Avenue Louise 45</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : GARDEN STORES LOUISE - S.A. (M. LE-NHU)</p> <p>27/01/2026</p>
Point 6. 15:40	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-41 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel : Rue d'Espagne 27</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Kristien Bosmans</p>
Point 7. 16:10	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-288 : modifier la façade au rez-de-chaussée / het wijzigen van de begane grond : Avenue Louise 29</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Louise Village SA (M. Gérard)</p>



<p>Point 8. 16:30</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2026-1 : Réaménager la voirie sud de la place de Bethléem, une section de la chaussée de Forest et le carrefour formé par les rues Dethy, Vanderschrick, Forest et Bethléem, abattre 4 tilleuls, planter 28 nouveaux sujets, végétaliser l'espace public et installer des jeux pour les plus jeunes et leurs familles. / Herinrichten van de zuidelijke rijweg van het Bethlehemplein, een deel van de Steenweg op Vorst en het kruispunt gevormd door de Dethy-, Vanderschrick-, Vorst- en Bethlehemstraat, het vellen van 4 lindebomen, het aanplanten van 28 nieuwe bomen, het vergroenen van de openbare ruimte en het plaatsen van speeltoestellen voor jonge kinderen en hun families. : Place de Bethléem 1 à 9</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Commune de Saint-Gilles</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 **PU2025-282** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume (régulariser la couverture de cour) et la façade / het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume (het regulariseren van het overdekken van de koer) en de gevel

Avenue Adolphe Demeur 14A

Demandeur / Aanvrager : Madame Marie de Jamblinne de Meux
 N° dossier : PU2025-282 / 13/AFD/2010987

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2026 au 23/03/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

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

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ

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

art. 15 (généralités)

art. 19 (fenêtres et portes fenêtres)

art. 20 (vitrines)

art. 21 (soudoirs)

art. 22 (lucarnes et fenêtres de toiture)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de logements réparti comme tel :

- Caves au sous-sol ;
- Commerce au rez-de-chaussée ;
- Un logement à l'entresol ;
- Un logement au 1^{er} étage ;
- Un logement au 2^{ème} étage ;
- Mansardes dans les combles ;



Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 27/10/2005 pour le changement d'affectation d'un commerce en logements, l'augmentation du nombre de logement dans l'immeuble (3 appartements en 10 studios) avec changement de répartition des logements existants, le remplacement de châssis sans que les formes initiales, en ce compris les divisions apparentes, les parties ouvrantes et dormantes et les profils ne soient respectés contrairement aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume (régulariser la couverture de cour) et la façade et plus précisément :

- Modifier le nombre et la répartition des logements :
 - o Aménager un logement de 2 chambres dans les combles ;
- Modifier les aménagements intérieurs :
 - o Aménager des sanitaires pour le commerce dans la cour ;
 - o Revoir les aménagements des logements des étages ;
- Aménager des escaliers vers le sous-sol ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Couvrir la cour ;
- Régulariser les menuiseries des étages ;
- Remplacer les menuiseries au rez-de-chaussée ;
- Modifier la façade ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2026 au 23/03/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 04/03/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la destination du rez-de-chaussée commercial est maintenue en situation projetée ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 9 logements ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable ;

Considérant que le projet prévoit de retourner au nombre de logements de la situation de droit, laquelle comprend 3 unités, et que la création d'un quatrième logement au 4^{ème} étage permet de rencontrer la volonté communale et régionale d'améliorer les qualités résidentielles ainsi que de préserver et créer des logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les logements disposent chacun d'une cave, qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol depuis le hall d'entrée depuis un nouvel escalier, que ces travaux structurels sont acceptables en ce qu'ils permettent d'améliorer l'habitabilité des lieux ;

Considérant également que l'escalier commun existant est maintenu et donne, lui, accès aux caves privatives et au local compteurs accessibles 24/24H pour les logements, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la couverture de la cour au rez-de-chaussée accueille les sanitaires du commerce et est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que sa superficie est relativement faible et présente peu d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant l'absence de plans des étages dans les dossiers d'archives ;

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

Considérant également que la chambre principale déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est relativement faible (13,04m² au lieu de 14m²) et lié à la configuration des pièces d'origine ;

Considérant que le logement aménagé au 2^{ème} étage est conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme excepté la chambre 1 qui présente une dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, à l'instar de la chambre principale située à l'étage inférieur ;

Considérant que les chambres au 3^{ème} étage présentent respectivement une superficie éclairante insuffisante en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et un manquement au niveau de la superficie en dérogation à l'article 3 dudit règlement, que ces dernières sont relativement faibles et une nouvelle fois lié à la configuration du bien d'origine ;

Considérant que le logement aménagé au 4^{ème} étage présente un aménagement respectueux de la configuration des pièces d'origine, que ce logement est conforme aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme excepté une dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le séjour ;



Considérant que la modification du cloisonnement projeté entre la chambre 1 et le séjour au profit du séjour permettrait de réduire la dérogation et que la superficie de la chambre 1 peut être diminuée afin de se restreindre aux 14m² requis ;

Considérant que les 2 salles de douche du logement sont très étriquées, que la suppression de la salle de douche de la chambre 1 et le déplacement du WC au niveau du vestiaire comme aux étages inférieurs permettrait d'aménager une seule grande salle de bain plus qualitative et d'agrandir encore légèrement le séjour en supprimant la cloison du hall de nuit ;

Considérant que les logements ne bénéficient d'aucun espace extérieur, que ce manquement est toutefois lié à la configuration en angle de la parcelle ;

Considérant que le reportage photographique intérieur ne permet pas de visualiser les plafonds des logements des 2^e et 3^e étages, qu'il conviendrait de fournir un reportage photo intérieur permettant de vérifier si des moulures sont encore présentes et de les préserver le cas échéant ;

Considérant que la façade de l'immeuble a subi une série de modifications qui en dénaturent l'expression architecturale (enduisage en gris clair du rez-de-chaussée, remplacement des menuiseries en PVC sans respect des caractéristiques d'origine, soubassement peint, vitrines modifiées) induisant des dérogations aux articles 12, 15, 19, 20 et 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis infractionnels actuellement en place par des châssis en bois de ton brun, que ceux-ci ne respectent toutefois pas entièrement les caractéristiques des menuiseries d'origine (bow-window, absence de double cadre dans les impostes, épaisseur des profilés,..) ;

Considérant également que la porte d'entrée des logements présente une composition asymétrique en dérogation à l'article 16 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y aurait lieu d'en revoir l'expression afin de s'y conformer ;

Considérant qu'au vu de la grande visibilité de la façade depuis l'espace public, de sa qualité architecturale et de sa situation dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », il y a lieu de reproduire fidèlement ses caractéristiques d'origine (teinte blanche pour l'enduit du parement dans son ensemble, menuiseries moulurées en bois brun, décapage des éléments en pierre bleue) ;

Considérant que les soupiraux ont été obturés et le soubassement en pierre bleue peint, qu'il y a lieu de revenir à la situation licite de la façade en supprimant les éléments de fermeture et en décapant la pierre bleue ;

Considérant que la façade avant du bâtiment présente des sgraffites entre les fenêtres des 1^{er} et 2^e étage, qui, par leur qualité et leur intégration harmonieuse dans la composition de la façade, participent pleinement à l'intérêt patrimonial du bien ;

Considérant que leur maintien en place est essentiel mais que leur état actuel nécessite une intervention appropriée (restauration respectueuse des matériaux, des couleurs et des techniques d'origine) ;

Considérant que les fenêtres de toiture dérogent à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" en ce qu'elles sont désaxées des baies des étages inférieurs, que la hauteur des façades les rend toutefois très peu visibles depuis la rue et rend la dérogation acceptable ;

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 :

- Fournir un reportage photo intérieur permettant de constater la présence de plafonds moulurés aux 2^e et 3^e étages et les préserver et les maintenir apparents le cas échéant ;
- Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des châssis de la façade avant (double cadre des impostes, épaisseur et profilés moulurés, ...) ;
- Prévoir une porte d'entrée conforme aux caractéristiques d'origine (expression asymétrique, montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré) ;
- Décaper les éléments en pierre bleue des façades et rétablir des châssis au niveau des caves ;
- Supprimer la salle de douche dans la chambre 1, agrandir la salle de douche attenante à la chambre 2 en déplaçant le WC à l'emplacement du vestiaire au 4^e étage et supprimer la cloison du hall de nuit afin d'agrandir le séjour ;
- Diminuer la dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le séjour au 4^{ème} étage en réduisant la superficie de la chambre 1 à 14m²) ;
- Maintenir et restaurer les sgraffites présents sur les façades avant conformément à la situation d'origine ;
- 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, reportage photo intérieur).

Les dérogations aux articles 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article 22 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-302** : modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van winkel naar restaurant, het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Chaussée de Charleroi 61

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jean-Luc Dufrière
 N° dossier : PU2025-302 / 13/AFD/2012739

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2026 au 23/03/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Règlement 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. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- 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 d'une construction mitoyenne)
- 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 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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

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, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi qu'en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme pour les enseignes ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et 1 logement au 2^e étage et combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-27) portant sur la modification de l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant, de la façade et le placement de 2 enseignes parallèles, que ce permis a été refusé en date du 13/02/2023 ;



Considérant que la présente demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles à restaurant, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Modifier le rez-de-chaussée de commerce de biens à restaurant (pizzeria) ;
- Modifier le nombre et la répartition des logements :
 - o Aménager un logement de 1 chambre par étage du 1^{er} au 3^e étage ;
- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Couvrir la cour ;
- construire un volume annexe pour y accueillir la circulation verticale de l'immeuble ;
- Modifier le parement et les menuiseries de la façade avant au rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2026 au 23/03/2026, 1 réaction a été introduite portant sur :

- La hauteur de toiture du volume annexe enclavant démesurément les façades arrière des bâtiments mitoyens (chaussée de Charleroi et rue Berckmans) et provoquant une perte de luminosité ;
- Les nuisances sonores provoquées par le réaménagement de 3 logements et l'absence d'isolation acoustique prévue ;
- Les dérogations au Titre I et au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme portant sur la volumétrie du bien et ses aménagements intérieurs ;
- L'absence d'intégration du projet au cadre bâti environnant suite aux nombreuses dérogations sollicitées ;
- L'absence d'Annexe I jointe au dossier disponible via openpermits ;
- La non-acquisition de la mitoyenneté du mur pignon du bien sis rue Berckmans 24 ;
- Les travaux d'excavation projetés au niveau du sous-sol ;

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

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment abrite 2 logements aux étages, et que l'utilisation du rez-de-chaussée a été modifiée, passant d'un commerce de biens meubles à un restaurant (pizzeria) ;

Considérant que les documents graphiques fournis ne renseignent pas de hotte non domestique, qu'il est dès lors supposé que le restaurant utilise un autre système d'extraction (hotte à charbon, four électrique, ...) ;

Considérant que 2 des 3 logements projetés disposent d'un local de rangement privatif au sous-sol et que le logement supérieur dispose d'un grenier, que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs et qu'un local compteurs distinct est prévu pour le restaurant de celui des logements, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'un local vélos et poussettes est également prévu au rez-de-chaussée, directement accessible de plain-pied avec la voirie, ce qui en permet un usage aisé ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme PU2022-27 refusé en l'absence de plans modifiés fournis avait fait l'objet d'un avis favorable de la commission de concertation du 05/07/2022 notamment à condition de garantir un accès privé séparé pour le logement des étages, que l'accès au logement se faisait initialement via la cour arrière (rue Berckmans) ;

Considérant que la présente demande propose de placer la circulation verticale distribuant les différents logements dans la dent creuse située rue Berckmans, en y construisant un volume jusqu'au 3^{ème} étage de l'immeuble ;

Considérant que le demandeur a sollicité les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la volumétrie projetée ;

Considérant la particularité de la parcelle formant un angle avec la rue Berckmans et la Chaussée de Charleroi, que la construction est située du côté de la rue Berckmans et s'insère entre un profil mitoyen plus profond (n°24) et l'immeuble existant à l'angle, qu'elle vient s'aligner à la profondeur de ce dernier et n'engendre, de la sorte, pas de dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que de ce côté de la rue le bâti mitoyen le plus profond est bien l'immeuble du n°24 ;

Considérant que même s'il était considéré que la construction est en dérogation car la parcelle d'angle est à considérer dans son ensemble, l'emplacement du volume au sein d'une dent creuse, sans modification des profils mitoyens de part et d'autre, ne porte pas atteinte aux propriétés voisines ;

Considérant en effet qu'au vu de la hauteur conséquente des murs entre lesquels le volume s'insère, la construction n'aura pas d'incidence sur la luminosité de l'intérieur de l'îlot, qu'il est bienvenu de combler cet espace résiduel et peu qualitatif ;

Considérant que l'expression de la façade avant du volume des circulations est prévue entièrement vitrée, permettant de maintenir la lecture de l'immeuble patrimonial à l'angle, que les divisions des menuiseries s'alignent aux bandeaux horizontaux de la façade néoclassique et à celle de la façade du n°24 de la rue Berckmans ;



Considérant toutefois que la hauteur du rez-de-chaussée est très faible, qu'un alignement de la division au palier de l'escalier plutôt qu'à la composition de la façade mitoyenne permettrait de marquer plus l'entrée de l'immeuble et de lui donner plus d'ampleur ;

Considérant que la prévision de menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite confère une expression plus contemporaine à la nouvelle façade et permet la mise en place de profilés plus fins ;

Considérant que la toiture en pente en zinc proposée permet de limiter la hauteur de la façade et d'alléger au maximum le dernier étage ;

Considérant que la façade de l'immeuble a subi une série de modifications qui en dénaturent l'expression architecturale (enduisage en gris clair du rez-de-chaussée, remplacement des menuiseries en PVC sans respect des caractéristiques d'origine, placement d'enseignes parallèles et d'une enseigne perpendiculaire, soubassement peint, pose d'appliques lumineuses, vitrines modifiées) ;

Considérant que la demande propose de remplacer tous les châssis des étages par des menuiseries en aluminium anthracite ne reproduisant à nouveau pas les caractéristiques d'origine (non-respect du cintrage des baies, absence de doubles cadres dans les impostes, matériau, teinte) ;

Considérant qu'au vu de la grande visibilité de la façade depuis l'espace public, il y a lieu de prévoir un retour à son expression néoclassique et de reproduire fidèlement ses caractéristiques d'origine (teinte blanche pour l'enduit du parement dans son ensemble, menuiseries en bois blanc cintrées, décapage des éléments en pierre bleue) ;

Considérant qu'il y aurait lieu de proposer une amélioration de l'expression des vitrines et de la porte d'entrée du commerce (menuiseries en bois, imposte pour l'ensemble, allège pleine de bois mouluré pour la porte d'entrée,...) ;

Considérant que la demande propose également d'ouvrir les 2 baies du dernier étage condamnées du côté de la rue Berckmans, que cette modification ne soulève pas d'objection dès lors qu'elle permet de rétablir plus d'homogénéité, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir une division bipartite des châssis ;

Considérant que le placement de lisses métalliques aux fenêtres offre une intégration satisfaisante tout en répondant à des impératifs sécuritaires ;

Considérant que les enseignes en façade avant ont été supprimées de la présente demande, qu'il y aura lieu de les régulariser par une demande de permis ultérieure ;

Considérant que tous les logements des étages présentent le même aménagement, soit une pièce de séjour du côté de la Chaussée de Charleroi et une chambre du côté de la rue Berckmans, que seuls des logements de 1 chambre sont proposés ;

Considérant que le programme propose de la sorte une majorité de petits logements au sein de l'immeuble, ce qui ne répond pas à la volonté communale et régionale qui vise à favoriser une mixité au sein des immeubles et une majorité de logements pouvant accueillir des familles ;

Considérant de plus que l'ensemble des pièces de vie des 3 logements ne respectent pas les superficies minimales prescrites par l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette dérogation témoigne de la densification trop importante de l'immeuble ;

Considérant que le logement au 3^{ème} étage présente également une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et ne dispose d'aucune vue directe dégagée, ce qui nuit à son habitabilité ;

Considérant que la chambre au 2^{ème} étage présente également une superficie éclairante insuffisante, que cette dernière est inhérente aux baies d'origine de la façade avant et relativement faible (8,55m² pour 10,33m² de superficie) ;

Considérant que la liaison du 2^{ème} et 3^{ème} étages permettrait l'aménagement d'un logement de plusieurs chambres beaucoup plus qualitatif, que les dérogations du logement du 1^{er} étage pourraient être supprimées moyennant la création d'un espace indifférencié (studio) ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître qu'un plafond mouluré est encore présent dans toutes les pièces du 1^{er} étage, qu'il y a lieu de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que la demande prévoit d'isoler par l'intérieur la toiture à versants, que cette intervention permet d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble sans impacter le cadre bâti direct et est bienvenue ;

Considérant que la représentation de l'isolation acoustique des logements n'est souvent pas présente au stade de la demande de permis, qu'elle fera l'objet du suivi d'un architecte lors de la phase d'exécution et n'est pas du ressort de l'urbanisme ;



Considérant qu'il y aura lieu de prendre toutes les précautions nécessaires lors de la réalisation des travaux d'excavation prévus au niveau du sous-sol afin de s'assurer de la stabilité des immeubles mitoyens ;

Considérant que l'acquisition de la mitoyenneté du mur pignon du bien sis rue Berckmans 24 est soumise au droit des tiers ;

Considérant que le chargement des documents de la demande de permis sur la plate-forme numérique régionale est à charge du demandeur (art. 13 de l'AG du 25/04/2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement) ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet nécessite des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux, dans le respect du patrimoine de l'immeuble ;

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



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-255** : modifier partiellement la destination du bâtiment arrière de garage (parkings) à dépôts avec travaux structurels (régularisation) / het gedeeltelijk wijzigen van het achtergebouw van garages (parking) naar opslagruimte met structurele werkzaamheden (régularisatie)

Chaussée de Forest 102

Demandeur / Aanvrager : Madame Marie Dumont

N° dossier : PU2025-255 / 13/AFD/2007114

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2026 au 23/03/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

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

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : bâtiment avant avec 3 logements et bâtiment arrière avec parking de 62 places ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV 13-17/18 dressé le 15/03/2018 pour la suppression d'emplacements de parking pour aménager un logement, des dépôts et le percement d'une dalle pour la construction d'un escalier sur les deux niveaux du bâtiment arrière ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2021-231) portant sur la modification partielle de la destination du bâtiment arrière de garage (parkings) à dépôt, garages et atelier avec travaux structurels, que ce permis a été refusé en date du 15/02/2022 ;

Considérant que l'espace infractionnel dont il est fait constat dans le PV13-17/18 dressé en date du 15/03/2019, aménagé en logement au premier étage du parking, a été supprimé ;

Considérant que la présente demande vise à modifier partiellement la destination du bâtiment arrière de garage (parkings) à dépôts avec travaux structurels (régularisation) et plus précisément :

- Supprimer 20 emplacements ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager 8 locaux de dépôt ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2026 au 23/03/2026, 1 réaction a été introduite portant sur :

- La non mise en œuvre des filtres opalins sur les fenêtres en vis-à-vis avec le logement du 1^{er} étage du bâtiment avant ;
- Les nuisances sonores provoquées par l'utilisation incessante de la porte coulissante pour les véhicules et l'accès bloqué à la porte piétonne pour les piétons ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 11/03/2026 (favorable sous conditions) ;



Considérant que l'ouverture de trois baies dans la façade avant du bâtiment arrière est maintenue et qu'au vu de la courte distance séparant les deux constructions de la parcelle (3,4 m), les vis-à-vis générés sont importants, entraînant de potentielles nuisances sonores et visuelles pour les logements situés dans le bâtiment avant ;

Considérant que le vitrage des fenêtres a été opacifié au moyen de filtres opalins en août 2020, que les filtres n'empêchent toutefois pas les nuisances lumineuses que pourraient induire la circulation nocturne des voitures dans le parking et qu'au vu du fait que les chambres du logement du 1^{er} étage donnent en façade arrière, il y a lieu de les combler ;

Considérant que l'atelier proposé en façade avant du bâtiment arrière au 1^{er} étage dans la demande de permis d'urbanisme précédente a été supprimé, ce qui est bienvenu ;

Considérant que l'aménagement de différents espaces de dépôt et un local vélos est compatible avec les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol pour la zone mixte et est acceptable étant donné la grande superficie disponible dans l'ensemble du parking et que ces deux fonctions sont relativement compatibles ;

Considérant que la demanderesse précise en séance qu'il s'agit d'espaces de stockage loués par les riverains ne disposant pas d'espaces de rangement, notamment pour les commerçants du quartier ;

Considérant toutefois que le dépôt n°2 au 1^{er} étage réduit l'entrée du parking à une profondeur d'environ 3m ce qui est insuffisant pour une giration aisée des voitures, qu'il y a lieu de le supprimer ;

Considérant également que l'accès au local vélo est encombré par les places de parking, qu'il a lieu de proposer un aménagement permettant l'accès au local même lorsque les emplacements de voiture 4 et 5 sont occupés (réduction du dépôt 4 pour créer un couloir d'accès, marquage au sol permanent réduisant la profondeur des 2 emplacements de parking adjacents,...) ;

Considérant qu'il serait bienvenu de prévoir des accroches pour les vélos sous la forme de « U » inversés ;

Considérant que la réaction signale l'usage fréquent et bruyant de la porte de parking par les nombreux locataires cyclistes et automobilistes, et qu'elle propose d'autoriser l'accès par la porte piétonne afin de réduire le nombre de passages et, par conséquent, les nuisances sonores ;

Considérant enfin que la réaction suggère l'installation d'une porte de garage silencieuse ;

Considérant que la porte de garage constitue une situation légalement acquise au niveau urbanistique et que les aspects techniques et fonctionnels de cette dernière ne sont pas du ressort de l'urbanisme ;

Considérant que l'escalier de secours du couloir d'évacuation n'est plus représenté en situation projetée, que la demanderesse précise en séance qu'il est bien maintenu, qu'il y a lieu d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant que dans le cadre d'une future rénovation de la toiture du bâtiment, il serait opportun de prévoir un revêtement de teinte claire ou une toiture végétalisée extensive afin 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 :

- **Comblent les 3 fenêtres de la façade avant du bâtiment arrière ;**
- **Proposer un aménagement permettant l'accès au local vélos même lorsque les emplacements de voiture 4 et 5 sont occupés (réduction du dépôt 4 pour créer un couloir d'accès ou marquage au sol permanent pour réduire la profondeur des 2 emplacements de parking adjacents...) ;**
- **Supprimer le dépôt 2 afin d'augmenter la distance pour la giration des voitures au 1^{er} étage ;**
- **Représenter l'escalier de secours du couloir d'évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-9** : isoler la toiture et les murs de façade par l'extérieur, placer 29 panneaux photovoltaïques et une pompe à chaleur / het isoleren van het dak en de gevelwanden aan de buitenkant, het plaatsen van 29 fotovoltaïsche panelen en een warmtepomp
Rue Louis Coenen 24 bte RcAr

Demander / Aanvrager : Monsieur David Gall
N° dossier : PU2024-9 / 13/AFD/1929633

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2026 au 23/03/2026, 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)

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

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 - éléments techniques)

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.6 (toiture - éléments techniques)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : 2 logements dans le bâtiment avant et 2 logements dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à isoler la toiture et les murs de façade par l'extérieur, placer 29 panneaux photovoltaïques ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 08/04/2025 libellé comme suit :

« (...) Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025 ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur des façades et de la toiture du bâtiment arrière ;

Considérant que la toiture de ce dernier est plus haute que celles des bâtiments mitoyens, que son isolation induit dès lors une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;



Considérant toutefois que cette intervention est très limitée (augmentation de la hauteur de la toiture de 26cm), n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes et permet d'améliorer sensiblement la performance énergétique du logement ;

Considérant que les travaux comportent également le renouvellement de la couverture en tuiles, que celle-ci est prévue en tuiles de terre cuite de ton rouge-brun similaire à l'origine ;

Considérant que, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, l'isolation des façades du bâtiment arrière par l'extérieur permet une isolation complète et continue de l'enveloppe du bâtiment en impactant faiblement l'intérieur de l'îlot ;

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

Considérant que la représentation des murs mitoyens semble erronée en ce qu'ils sont décalés au niveau des 2 murs latéraux par rapport aux murs de clôture et que l'isolant est discontinu au niveau du mur mitoyen arrière ;

Considérant que la demanderesse précise en séance qu'il s'agit d'une erreur de représentation, qu'il y aurait lieu de corriger les plans en conséquence ;

Considérant qu'il est prévu de placer 29 panneaux photovoltaïques sur le versant sud de la toiture, que ces modifications ne sont pas visibles depuis l'espace public et n'impliquent pas de rehausse du niveau du faîte, que la production d'énergie renouvelable est bienvenue ;

Considérant que la demanderesse précise en séance qu'il est prévu de placer une pompe à chaleur au rez-de-chaussée au niveau de la terrasse, accessible depuis la cave via une trappe, que celle-ci n'est toutefois pas légendée dans les plans ;

Considérant que, bien qu'induisant une dérogation à l'article 6 (installations techniques) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, sa position désolidarisée des murs mitoyens permet de limiter son impact sur l'intérieur d'îlot, qu'il y a toutefois lieu de la prévoir au sein d'un caisson acoustique ;

Considérant par ailleurs que la zone de pleine terre plantée est augmentée par rapport à la demande de permis d'urbanisme précédente (PU2015-146), que cette modification est bienvenue ;

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

- Indiquer la pompe à chaleur sur les plans, la maintenir à distance des murs mitoyens et la prévoir au sein d'un caisson acoustique ;*
- Corriger la représentation des murs mitoyens et de l'isolation arrière en plan ; »*

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 14/10/2025 et que ce dernier a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à isoler la toiture et les murs de façade par l'extérieur, placer 29 panneaux photovoltaïques et une pompe à chaleur et plus précisément :

- Isoler les murs de façade du bâtiment arrière ;
- Isoler la toiture à versants du bâtiment arrière ;
- Placer 29 panneaux photovoltaïques sur la toiture (versant sud) du bâtiment arrière ;
- Placer une pompe à chaleur sur la toiture plate au 1^{er} étage ;

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 09/03/2026 au 23/03/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir l'isolation par l'extérieur des façades et de la toiture du bâtiment arrière ;

Considérant que l'isolation induit toujours une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que toutefois cette intervention limitée n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes et permet d'améliorer sensiblement la performance énergétique du logement ;

Considérant que le placement de 29 panneaux photovoltaïques sur le versant sud de la toiture est maintenu, que la production d'énergie renouvelable est bienvenue ;



Considérant que la demanderesse a précisé lors de la commission de concertation du 08/04/2025 qu'une pompe à chaleur était prévue au rez-de-chaussée au niveau de la terrasse, accessible depuis la cave via une trappe, que celle-ci n'était toutefois pas représentée dans les plans ;

Considérant que le projet modifié prévoit de positionner une pompe à chaleur sur la toiture plate de l'annexe au 1^{er} étage, que son emplacement déroge à l'article 6 (installations techniques) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que sa position désolidarisée des murs mitoyens permet de limiter son impact sur l'intérieur d'îlot, qu'il y aurait lieu de la prévoir au sein d'un caisson acoustique afin de s'assurer qu'elle n'induisse pas de nuisances sonores et vibratoires ;

Considérant que l'implantation de la pompe à chaleur, telle que proposée dans les documents graphiques, ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux et est dès lors acceptable ;

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

- **Prévoir la pompe à chaleur au sein d'un caisson acoustique**

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



Point 5.

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

Avenue Louise 45

Demander / Aanvrager : GARDEN STORES LOUISE - S.A. (Monsieur Tom Eeckhout)

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

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2026 au 23/03/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

en liseré de noyau commercial côté avenue Louise

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant côté avenue Louise

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 :

dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte)

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur de la construction)

Article 6 (hauteur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, Titre VI :

Article 37 §2 (enseignes perpendiculaires à la façade)

Règlement communal sur les bâtisses :

Article 46A (enseignes)

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, ainsi que le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial pour la partie du bâtiment donnant sur l'avenue Louise du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné du « Règlement terrasses et occupations privatives de la voirie "QUARTIER LOUISE", le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes côté avenue Louise et en zone générale pour les enseignes côté rue Dejoncker ;

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

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et placer une enseigne lumineuse ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 27/01/2026 libellé comme suit :



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 16/02/2026, 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 les aménagements avec travaux structurels et le volume et placer une enseigne lumineuse et plus précisément :

- Modifier des murs porteurs ;
- Agrandir une dalle ;
- Modifier le sens de montée d'un escalier ;
- Remplacer des escaliers par des escaliers mécaniques ;
- Aménager un escalier dans la cour anglaise ;
- Fermer la cour anglaise ;
- Placer une enseigne lumineuse perpendiculaire à la façade ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2026 au 23/03/2026, 1 réaction a été introduite portant sur la demande que la façade donnant sur le goulet Louise soit peinte en blanc ou blanc cassé pour une meilleure harmonie avec la teinte du bâti environnant ;

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

Considérant que par rapport à la version précédente du projet, il est proposé de perméabiliser une partie de la zone de cours et jardins en surface de pleine terre plantée afin de compenser la densification de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la construction du nouveau volume implique l'imperméabilisation d'environ 11m², que la demande propose de perméabiliser environ 17m² de la cour, que cette modification permet de la sorte un retour à de la pleine terre bienvenu dans l'intérieur de l'îlot et rend la construction du volume de circulation acceptable ;

Considérant que la teinte de la façade a été accordée par un permis d'urbanisme et que la présente demande ne sollicite aucune modification de façade ;

Considérant que les travaux structurels, la modification des escaliers et le placement d'une enseigne sont inchangés par rapport à la demande précédente et suscitent les mêmes remarques que la commission de concertation préalable ;



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

- Réaliser la zone perméable supplémentaire de pleine terre plantée telle que représentée dans les plans ;

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et à l'article 37 §2 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme, ainsi qu'à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-41** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel

Rue d'Espagne 27

Demandeur / Aanvrager : Madame Kristien Bosmans

N° dossier : PU2025-41 / 13/AFD/1973819

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2026 au 23/03/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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)

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques 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 - éléments techniques)

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur de la construction)

Article 6 (hauteur de la construction)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 4 (hauteur sous plafond)

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

Article 10 (relief des façades)

Article 15 (généralités)

Article 16 (portes)

Article 19 (fenêtres et portes fenêtres)

Règlement communal sur les bâtisses :

Article 62 (cheminées et souches de cheminées)

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

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



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

- Démolir trois cheminées ;
- Démolir un mur porteur au rez-de-chaussée et un dans les combles ;
- Ouvrir une baie dans l'annexe ;
- Régulariser la construction de deux lucarnes sur le versant avant ;
- Isoler la façade postérieure par l'extérieur ;
- Isoler la toiture par l'extérieur ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;

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

Considérant l'absence de pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2026 au 23/03/2026 ;

Considérant que la demande initialement introduite prévoyait la division du bien par la création d'un studio sous combles, que la demanderesse a ensuite modifié la demande en supprimant le studio, mais que l'aménagement tel que lisible sur le plan n'a pas été modifié (espace initialement prévu pour une kitchenette, compartimentage incendie) ;

Considérant que l'utilisation de cet espace est toutefois liée à l'unifamiliale dès lors que son accès nécessite de passer par la cage d'escalier principale, qu'il conviendra de s'assurer de maintenir le caractère unifamilial de l'immeuble (pas de logement indépendant) ;

Considérant que la salle de bain et le local adjacent dérogent à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond sous le plancher n'est que de 1,96m et est inférieure sous le versant de toiture, que celle-ci nuit à l'habitabilité des locaux ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de retrouver une hauteur sous plafond d'au moins 2,20m sous la toiture plate de la salle de bain ;

Considérant que la fonction de la pièce derrière la salle de bain n'est pas précisée, qu'il y a lieu de le mentionner sur les plans et de s'assurer du respect de l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme la concernant ;

Considérant que les aménagements intérieurs des autres étages sont conformes aux normes d'habitabilité ;

Considérant que la démolition de trois cheminées ne soulève pas d'objection sur le principe, mais qu'aucune photographie intérieure permettant de visualiser la présence éventuelle de décors n'a été fournie et qu'il y a lieu de vérifier la valeur patrimoniale de ces éléments ;

Considérant que la démolition du mur porteur entre les 2 premières pièces du rez-de-chaussée permet une ouverture des deux pièces et un apport en lumière plus généreux dans la pièce centrale ;

Considérant que la modification des baies de la cuisine en façade arrière permet à nouveau d'augmenter l'éclairage naturel du séjour et est de la sorte bienvenue ;

Considérant qu'une annexe a été construite au rez-de-chaussée sans autorisation, que le projet prévoit de la démolir, ce qui permet de garder l'apport en lumière latéral de la cuisine ;

Considérant que deux lucarnes ne figurant pas sur les plans des archives ont été construites en versant avant de la toiture, que celles-ci sont visibles sur les vues aériennes depuis au moins 1935, qu'elles sont conformes au Titre I du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'au Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant dès lors que, bien qu'induisant une petite dérogation pour la hauteur sous plafond de la pièce de vie sous combles, leur régularisation est acceptable ;

Considérant que l'isolation de la façade postérieure déroge partiellement à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cela est dû au fait que la maison a été construite dans un ensemble (rue d'Espagne 21 à 27), et que le bâtiment au n°29 présente un retrait latéral important, que néanmoins cette dérogation reste mesurée et contribue à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que l'isolation de la toiture déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme pour les mêmes raisons qu'énoncé précédemment, que celle-ci est aussi acceptable ;

Considérant que l'enduit de façade avait été décroché entre 1996 et 2009, que la bâtisse présente ici un enduit de teinte blanc crème, ce qui est bienvenu ;



Considérant toutefois que suite au dérochage, les éléments de décors de la façade (pilastres ornementés, éléments décoratifs sous les seuils des fenêtres des étages, bossage du rez-de-chaussée, bandeau horizontal entre le 1^{er} et le 2^e étage) ont été supprimés, ce qui banalise la façade et induit des dérogations aux articles 9 et 10 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant de plus que la maison fait partie d'un ensemble avec les deux maisons identiques à sa droite, que la modification de la façade rompt l'harmonie de l'ensemble et qu'il y a lieu de les restituer ;

Considérant les châssis ont été remplacés par des châssis en bois sans reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine (épaisseur de la traverse horizontale, respect du cintrage des baies, hauteur de l'allège de la porte-fenêtre), que cette modification entraîne des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et porte atteinte à la qualité architecturale de la façade, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que les éléments en bois mouluré de la porte d'entrée semblent également avoir été supprimés et que la teinte a été modifiée en vert en dérogation de à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que si la teinte ne soulève pas d'objection il y aurait lieu d'améliorer l'expression des parties pleines par le placement d'éléments moulurés en s'inspirant de la porte d'origine encore présente au n°25 ;

Considérant que la teinte de la corniche gris-vert foncé est discrète et s'intègre plutôt bien avec la façade ;

Considérant l'absence d'information sur les aménagements de la zone de cour et jardin, que les photos semblent laisser apparaître une cour entièrement imperméable, qu'il y a lieu de satisfaire à l'article 13 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant la situation du bien en zone d'aléa d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'une citerne figurait sur les plans d'archives, que l'architecte précise en séance que celle-ci a été condamnée et qu'il y aurait lieu de la réhabiliter ou d'en placer une nouvelle ;

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

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

- **Prévoir une hauteur de minimum 2,20m sous la toiture plate pour la salle de bain sous combles ;**
- **Préciser la fonction de la pièce derrière la salle de bain sous combles et se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour sa hauteur sous plafond ;**
- **Maintenir le caractère unifamilial de la bâtisse (pas de logement indépendant au dernier étage) ;**
- **Se conformer à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la zone de cours et jardins ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques des menuiseries de la façade avant (proportions, cintrage, allèges pleines des portes-fenêtres alignées aux seuils des châssis de la travée de gauche, épaisseur de la traverse entre l'imposte et les parties ouvrantes, éléments moulurés de la porte d'entrée...) ;**
- **Reconstituer l'ensemble des décors de façade conformément à l'origine et tels que visibles sur les bâtisses sises aux nos. 23 et 25 (pilastres ornementés, éléments décoratifs sous les seuils des fenêtres des étages, bossage du rez-de-chaussée, bandeau horizontal entre le 1^{er} et le 2^e étage, détail du bandeau supérieur) ;**
- **Fournir un reportage photographique intérieur complet, permettant de visualiser les décors intérieurs encore présents (plafonds moulurés, manteaux des cheminées) et les conserver le cas échéant ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour le conduit d'évacuation des gaz brûlés de la chaudière ;**
- **Réhabiliter la citerne de récupération des eaux pluviales existante ou en prévoir une nouvelle ;**

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 – reportage photo intérieur).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-288** : modifier la façade au rez-de-chaussée / het wijzigen van de begane grond
Avenue Louise 29

Demandeur / Aanvrager : Louise Village SA (M. Gérard)
 N° dossier : PU2025-288 / 13/XFD/2011508

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

RCUZ : 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 10 logements avec un rez-de-chaussée et un 1^{er} étage commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade au rez-de-chaussée et plus précisément :
 - Diviser le commerce en 2 unités et créer une nouvelle porte d'entrée avenue Louise ;

Considérant qu'il est prévu de revoir la configuration de la baie de gauche de la façade du côté de l'avenue Louise, que cette modification consiste en l'abaissement partiel du soubassement afin de créer une porte d'accès au commerce ;

Considérant que cette modification est minime, qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte à la configuration générale de la façade et à dénaturer son expression ;

Considérant que de nouvelles menuiseries sont prévues, que ces dernières reprennent les mêmes caractéristiques que celles des menuiseries déjà présentes à cet étage et que par conséquent elles s'intègrent harmonieusement à l'expression de ce rez-de-chaussée ;

Considérant que cette intervention au niveau de la façade a pour but de permettre la division de la surface commerciale en deux unités, que l'unité de droite dispose également de toute la superficie du 1^{er} étage ;

Considérant que la division permet de proposer une variété de superficies commerciales et ne soulève pas d'objection, que la cloison de séparation au rez-de-chaussée abouti au niveau du trumeau entre les deux baies avenue Louise et ne porte de la sorte pas atteinte à la composition de la façade ;

Considérant également que deux commerces existaient à l'origine dans une configuration presque similaire qui ont été réunis par la suite ;

Considérant toutefois que les nouveaux aménagements intérieurs et la création de la porte induisent une modification des cheminements d'évacuation, du compartimentage et que par conséquent la demande est soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente ;

Considérant que le formulaire de demande d'avis dudit service et la fiche descriptive n'ont pas été fournis, qu'il y a lieu de les solliciter ;



Considérant qu'aucune précision n'est fournie à l'appui de la demande quant au type de commerce projeté dans l'unité créée et qu'au vu de la situation légale, l'activité de commerce de biens meubles est maintenue par défaut dans les deux unités ;

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

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

- Fournir le formulaire de demande l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente et la fiche descriptive et obtenir un avis favorable dudit service sur la demande ;
- Respecter l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs conduits d'évacuation ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente + fiche descriptive).



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2026-1** : Réaménager la voirie sud de la place de Bethléem, une section de la chaussée de Forest et le carrefour formé par les rues Dethy, Vanderschrick, Forest et Bethléem, abattre 4 tilleuls, planter 28 nouveaux sujets, végétaliser l'espace public et installer des jeux pour les plus jeunes et leurs familles. / Herinrichten van de zuidelijke rijweg van het Bethlehemplein, een deel van de Steenweg op Vorst en het kruispunt gevormd door de Dethy-, Vanderschrick-, Vorst- en Bethlehemstraat, het vellen van 4 lindebomen, het aanplanten van 28 nieuwe bomen, het vergroenen van de openbare ruimte en het plaatsen van speeltoestellen voor jonge kinderen en hun families.

Place de Bethléem 1 à 9

Demandeur / Aanvrager : Commune de Saint-Gilles
 N° dossier : FD2026-1 / 13/PFD/2015699

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que le projet se situe en réseau viaire et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Considérant que le périmètre du projet se situe dans un centre de quartier, un noyau d'identité locale existant, en espace socio-économiquement faible, en zone de revitalisation urbaine (2016), en liseré de noyau commercial du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe en zone prioritaire de verdoisement et à proximité d'un ligne de TC de haute capacité existante conformément au PRDD ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de Saint-Gilles ;

Considérant que le périmètre du projet est inscrit dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « MIDI » de la commune de Saint-Gilles contrat de revitalisation urbaine ;

Considérant que la place Bethléem et la chaussée de Forest sont toutes les deux des voiries communales ;

Considérant que la place Bethléem est reprise dans le Plan Régional de Mobilité (PRM) approuvé le 25 mars comme rue « Piéton confort », « Vélo quartier » et « auto quartier » ;

Considérant que la chaussée de Forest est reprise dans le PRM comme rue « Piéton confort », « Vélo quartier » et « auto quartier » ;

Considérant que le périmètre du projet se situe à proximité d'un arrêt de tram (arrêt Bethléem) de la ligne 81 ;

Considérant que la place Bethléem se situe sur le versant sud de la vallée de la Senne, et que la partie Nord de place se situe sur la carte de Bruxelles Environnement en zone faible d'aléa d'inondation ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que le projet vise à réaménager la voirie sud de la place de Bethléem, une section de la chaussée de Forest et le carrefour formé par les rues Dethy, Vanderschrick, Forest et Bethléem, abattre 4 tilleuls, planter 28 nouveaux sujets, végétaliser l'espace public et installer des jeux pour les plus jeunes et leurs familles ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence en application de l'article 175 du COBAT, et du point 19 de son annexe B : travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant.

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

- En application de la prescription particulière 25.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;



- En application de l'article 175/20 §1er du CoBAT : mesures particulières de publicité requises en ce que la demande est soumise à rapport d'incidences.

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du **23/02/2026** au **24/03/2026** dans la commune de Saint-Gilles ; que 43 réclamations ont été introduites **ainsi qu'une pétition de 104 signatures** ;

Considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :

Aspects généraux

- Se réjouit du projet de végétalisation et de piétonnisation de la place Bethléem ;
- Soutient pleinement les objectifs d'apaisement et de sécurisation de l'espace public ;
- Félicite le bureau d'architectes pour la qualité de la proposition ;
- Soutient l'idée de créer une rue jardin, estimant que cela pourrait servir d'exemple pour le reste de la Région ;
- Déploie que les préoccupations des habitants en matière de mobilité et de sécurité n'aient pas été intégrées dans la démarche participative ;
- Regrette que les enfants et associations de parents n'aient pas été consultés directement sur les choix d'équipements de jeux et demande l'implication de ces acteurs (APE de l'école 4 Saisons, collectif « La Ville aux parents ») ;
- Demande une véritable concertation, et non une simple formalité administrative, permettant un dialogue réel pour adapter le projet à la réalité du quartier ;
- Conteste les conclusions du rapport d'incidences, estimant qu'elles sont en décalage avec la réalité quotidienne des riverains, notamment en matière de stationnement et de sécurité ;
- Demande une analyse globale et cumulative des impacts des différentes transformations déjà intervenues ou envisagées autour de la place (rue Van Meenen, rue Feron, etc.) avant toute décision définitive ;
- Demande qu'une analyse globale et cumulative des impacts des différentes transformations du quartier (mobilité, stationnement, accessibilité, sécurité) soit conduite avant toute décision définitive ;

Urbanisme et Paysage

- Se questionne sur le choix de densifier la végétation sur le côté nord, ombragé par des bâtiments élevés (R+3), alors qu'aucune densification n'est prévue sur les côtés mieux exposés au soleil ;
- Mentionne que l'aménagement de type « zone de rencontre » semble davantage adapté à une zone résidentielle périurbaine qu'à l'activation de rez-de-chaussée commerciaux en zone urbaine dense ;
- Se questionne sur l'accessibilité des immeubles de la chaussée de Forest (côté impair) pour les déménagements et installations d'engins de chantier ;
- Demande le développement d'une stratégie commerciale communale pour l'activation des commerces, avec un mélange d'enseignes adaptées à différents goûts et budgets ;
- Souligne l'importance d'activer les rez-de-chaussée vacants, en particulier en haut de la place, afin de renforcer la vitalité et le contrôle social ;
- Propose l'intégration d'un centre culturel en rez-de-chaussée d'une ou plusieurs maisons de la zone concernée ;
- Demande d'étendre le périmètre du projet à la partie de la rue de Danemark donnant sur la place, afin d'apaiser les abords de l'école 4 Saisons et de réduire les nuisances liées aux rodéos et au charroi vers le parking Brico ;
- Demande de déminéraliser, apaiser et verduriser la partie de la place donnant sur le bas de la chaussée de Forest et la rue de Danemark ;

Mobilité

Piétons et PMR

- Déploie l'absence de bandes d'éveil et de lignes guides pour les personnes malvoyantes aux croisements avec le trafic automobile ;
- Alerte sur la présence de marches sur la chaussée de Forest à partir du numéro 123, rendant le cheminement piéton dangereux ;
- Demande un cheminement confortable le long de la montée côté pair et une mise en accessibilité du troisième gradin, à hauteur du kiosque, qui crée un rétrécissement important ;
- Alerte sur le fait que les pavés sciés atteignent rarement le score de confort requis (8/10) pour les réseaux Piéton Plus et Piéton Confort ;
- Demande que la zone piétonne effective sur le côté sud de la place soit élargie à minimum 2 mètres, compte tenu de sa fonction de transit et du risque d'empiètement des terrasses ;



- Alerte sur les masques de visibilité que pourraient créer les arbres prévus au croisement de la chaussée de Forest et de la place Bethléem ;
- Alerte sur le fait que les dalles podotactiles ne sont dessinées que d'un seul côté sur le plan et qu'elles dirigent le piéton vers un poteau ;
- Alerte sur la confusion que pourrait créer la double couche sur la chaussée de Forest pour délimiter les zones de stationnement, avec le risque que les véhicules empiètent sur les trottoirs ;
- Demande une analyse approfondie du plan par un bureau expert en accessibilité ;
- Demande que les trois traversées au carrefour chaussée de Forest / rue Dethy / rue Vanderschrick soient aménagées avec des marquages zébrés légaux (largeur minimale 3 m), et non comme de simples trottoirs continus, afin d'éviter toute confusion sur la priorité ;
- Demande que le mobilier urbain (terrasses, pots de fleurs) soit retiré des cheminements naturels des piétons, notamment à la traversée de la rue Dethy vers la place ;

Cyclistes

- Alerte sur le fait que les données cyclistes utilisées dans le rapport (application STRAVA) ne sont pas représentatives des cyclistes du quotidien ;
- Demande que le passage sud de la place (vers le Parvis de Saint-Gilles et la Petite Ceinture) soit maintenu, clarifié et doté d'un revêtement confortable et sécurisé pour les cyclistes du quotidien ;
- Demande que le revêtement du passage sud (pavés bombés, actuellement inconfortables et glissants) soit réétudié pour les cyclistes ;
- Demande d'augmenter le nombre d'arceaux vélos sur le périmètre du projet, actuellement souvent saturés, et de réétudier le besoin en box vélos au regard de la liste d'attente de plus de 1.045 personnes à Saint-Gilles fin 2025 ;
- Demande d'indiquer clairement les déviations cyclistes pendant les travaux et de veiller à la sécurité sur ces itinéraires temporaires ;
- Demande l'abaissement du trottoir au passage piéton entre l'école 4 Saisons et la place afin de préserver les roues des vélos ;

Circulation automobile

- Demande de piétonniser totalement ou partiellement (accès riverains et véhicules de secours) le haut de la chaussée de Forest entre la rue Verhaegen et la rue Vanderschrick, pour limiter la vitesse, valoriser les commerces et éliminer l'effet « drive-in » du trafic de drogue ;
- Demande l'installation d'un ralentisseur supplémentaire au bas de la chaussée de Forest, en sus de ceux prévus rue Vanderschrick et rue Dethy ;
- Craint que la piétonnisation de la place ne lève un frein naturel pour les véhicules en excès de vitesse rue Théodore Verhaegen et demande une sécurisation renforcée de ce carrefour, situé entre deux écoles ;
- Demande que l'angle de la chaussée vers la rue Vanderschrick soit le plus aigu possible pour ralentir les voitures, et qu'un arrêt minute soit rendu impossible à ce croisement ;
- Demande le renforcement de la séparation physique (plantations non franchissables) entre les terrasses et la chaussée pour sécuriser parents et enfants ;
- Propose d'envisager un panneau C3 (interdiction de circuler sauf circulation locale) sur la chaussée de Forest, estimant que cette voirie n'est pas essentielle à l'accessibilité du quartier ;
- Demande de réguler la vitesse des vélos et trottinettes sur la partie de la chaussée de Forest longeant les restaurants, par des aménagements ralentisseurs ou des barrières ;
- Soutient l'idée d'échelonner les travaux pour maximiser le chiffre d'affaires des commerces à la belle saison et propose de commencer par le côté chaussée de Forest à l'hiver 2027 ;

Stationnement automobile

- Déplore la suppression supplémentaire de 7 places de stationnement sur 12 dans la chaussée de Forest, s'ajoutant aux places déjà supprimées lors de la piétonnisation récente d'une rue parallèle ;
- Conteste l'affirmation du rapport d'incidences selon laquelle le stationnement existant peut absorber de nouvelles suppressions et constate que les habitants tourment longuement dans le quartier, notamment en soirée, avant de trouver une place ;
- Déplore l'absence totale de mesure compensatoire (nouvelles places, parkings de substitution, stationnements résidentiels supplémentaires) ;
- S'oppose à la suppression supplémentaire de places de stationnement, estimant qu'elle est disproportionnée au regard des suppressions déjà réalisées (environ 19 places supprimées lors de la piétonnisation récente d'une rue parallèle) ;



- Conteste l'affirmation du rapport d'incidences selon laquelle les suppressions passées ont été absorbées et constate qu'à certaines heures plus aucune place n'est disponible dans le quartier ;
- Craint que les suppressions supplémentaires aggravent la pollution liée aux rondes en quête de stationnement et compliquent l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- Déploire l'absence de toute mesure compensatoire (nouvelles places, parkings de substitution, stationnements résidentiels supplémentaires) ;
- Propose de réserver des emplacements pour voitures partagées (type Cambio) en proportion des places supprimées et d'accompagner les ménages susceptibles d'abandonner leur véhicule personnel ;

Environnement

- Alerte sur la complexité de l'ingénierie souterraine (jardins de pluie, membranes étanches, drains) et sa compatibilité avec l'occupation du sous-sol dense et les interventions fréquentes des impétrants ;
- Se questionne sur l'adaptation des noues et jardins de pluie à la forte pente de la chaussée de Forest et sur la gestion des eaux de ruissellement au carrefour en haut de la place ;
- Craint que la suppression des avaloirs n'entraîne des inondations, notamment dans les restaurants existants, et rappelle le rôle de la bordure inclinée actuelle à la jonction avec la rue Vanderschrick ;
- Se questionne sur les modalités de la déconnexion totale des eaux pluviales (accord des propriétaires, financement) et sur la gestion des importants déblais générés par la profondeur des massifs drainants ;
- Demande que l'avis de VIVAQUA soit sollicité sur la suppression éventuelle d'avaloirs et le raccordement des drains au réseau d'égout ;
- Demande que la rénovation des égouts et branchements (notamment rue Vanderschrick, signalés en très mauvais état) précède la réalisation du projet ;
- Déploire que ni la note explicative ni le rapport d'incidences ne détaillent les mesures d'entretien (taille, arrosage) ni leur impact financier et organisationnel sur le service des espaces verts ;
- Demande de prévoir dès maintenant un renfort de l'équipe d'entretien des espaces verts et de budgétiser en conséquence pour maintenir la dynamique sur le long terme ;

Aspects socio-économique

- Se questionne sur la pertinence de multiplier l'offre HoReCa et sur la compatibilité des terrasses avec les exigences du SIAMU (passage libre de minimum 4 mètres) ;
- Demande que les modalités de livraison aux commerces soient explicitement prévues dans le projet et s'interroge sur le réalisme de livraisons par le bas de la place compte tenu de la déclivité ;
- Déploire la présence permanente du trafic de stupéfiants sur la place (estimé à 10 à 20 dealers actifs quotidiennement) avec un effet « drive-in » via la chaussée de Forest, et demande que le projet soit accompagné d'un volet répression et sécurisation ;
- Craint que les massifs végétaux et zones d'ombre créés par les 28 arbres prévus offrent des espaces de repli favorables au trafic et critique la présentation de la végétalisation comme « barrière sécuritaire » comme étant illusoire ;
- Se questionne sur le suivi concret prévu après le réaménagement pour garantir une amélioration effective de la sécurité, l'aménagement seul n'étant pas suffisant ;
- Craint que les aménagements de ralentissement de la circulation ne compliquent les interventions des forces de l'ordre dans ce quartier touché par des incidents graves (fusillades) ;
- Demande l'installation de caméras de surveillance sur la place, réclamée depuis plusieurs années ;
- Demande l'installation d'un éclairage intelligent couvrant tous les recoins de la place (éclairages au sol, lampadaires, éclairage dans les arbres) ;
- Déploire que les aires de jeux existantes soient inutilisables en raison de leur proximité avec le trafic de drogue (saleté, seringues, insécurité) et que le mobilier en bois actuel ne corresponde pas aux attentes des enfants ;
- Demande des équipements attractifs, colorés, solides et adaptés aux différents âges (maternelles et primaires), capables d'accueillir simultanément plusieurs enfants : balançoires panier ou nid d'oiseau, trampolines urbains, pyramides d'escalade, jeux tournants ;
- Demande de regrouper et centraliser les jeux à proximité des terrasses (là où la pétanque est actuellement prévue) pour permettre aux parents de surveiller leurs enfants et favoriser l'activité commerciale ;
- Demande une distance suffisante entre les jeux et la rue Théodore Verhaegen et l'installation de barrières de protection (plantations ou aménagements paysagers) autour des équipements ;
- Propose de déplacer le terrain de pétanque vers le côté nord, à proximité de l'école, pour qu'il ne concurrence pas les usages familiaux de la place centrale ;



- Se questionne sur les mesures concrètes de sécurisation et de redynamisation des commerces HoReCa qui souffrent du trafic de drogue ;
- Demande un plan d'accompagnement actif pour l'activation des locaux commerciaux vacants, notamment en haut de la place ;
- Propose l'installation d'un glacier ou d'un stand de gaufres comme commerce attractif pour les familles ;
- Demande l'installation d'une fontaine d'eau potable et de sanitaires publics sur la place ;
- Demande que l'emplacement des bulles à verre, non indiquées sur le plan, soit précisé en garantissant un accès aisé ;
- Se questionne sur les barrières derrière les bancs, qui créent un sentiment d'insécurité et favorisent l'accumulation de crasse, et demande une réflexion sur leur entretien ;
- Craint que les aménagements de ralentissement dans la rue en pente ne compliquent les interventions des forces de l'ordre dans un quartier régulièrement touché par le trafic de stupéfiants ;
- Demande de revoir le positionnement du muret le long de la rue de l'école, qui crée une barrière sans clarifier l'usage des espaces ;
- Soutient une disposition des bancs favorisant la vue directe vers les jeux et préconise de ne pas les regrouper afin de ne pas encourager les comportements nocifs ;

Chantier et gestion

- Alerte sur le risque d'infiltrations dans les murs de caves centenaires lié à l'ouverture du trottoir sur 40 cm en pied de façade et demande que la commune prenne en charge les éventuels dommages ou finance la réalisation d'un cimentage hydrofuge préalable ;
- Demande que le projet soit précédé de la rénovation des égouts et branchements d'immeubles, notamment rue Vanderschrick, signalés en très mauvais état par VIVAQU ;
- Demande que les mesures avancées dans le rapport d'incidences concernant le chantier soient effectivement respectées ;
- Demande d'indiquer systématiquement et clairement les déviations cyclistes pendant la durée du chantier, en veillant à leur sécurité ;
- Se questionne sur la gestion des bornes amovibles pour le ramassage des poubelles, les livraisons, l'accès des corps de métier, les déménagements et les interventions d'impétrants ; Alerte sur la fragilité des bornes amovibles et sur le fait que les services communaux ne sont pas équipés pour en assurer la gestion.

Considérant l'avis de Vivaqua du **13/02/2026** ;

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité réceptionné en date du **18/02/2026** ;

Considérant l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **06/03/2026** ;

SITUATION EXISTANTE

Considérant que le périmètre du projet est constitué de deux entités distinctes : d'une part, la partie sud de la place Bethléem, et d'autre part, le tronçon de la chaussée de Forest ; que ces deux espaces sont reliés aux rues Vanderschrick et Dethy ;

Considérant que la voirie sud de la place Bethléem a été récemment fermée à la circulation automobile et la chaussée de Forest est une voirie unidirectionnel qui s'emprunte du nord au sud ;

Considérant que la place Bethléem constitue un espace central du quartier, bordée à l'ouest par une école (école des 4 saisons), à l'est par des commerces et des établissements Horeca ; que la partie sud de la place (périmètre du projet) présente des rez-de-chaussée vides, fermés ou dédiés à des entrées de logements, à l'exception de deux commerces aux extrémités et des locaux de l'association « Ensemble pour 1060 » ;

Considérant que la voirie au sud de la place Bethléem est actuellement fermée à la circulation automobile ; qu'elle constitue néanmoins un cheminement pour les modes actifs entre les rues Vanderschrick et Dethy ; que dans sa situation de droit, le périmètre accueillait 15 emplacements de stationnement et une voie carrossable ;

Considérant que la place Bethléem, et en particulier la zone sud comprises dans le périmètre du projet est composée essentiellement de pavés en pierre naturelle (sciés et bombés), ainsi qu'une petite partie à l'ouest composée d'asphalte et de pavés béton (20x20cm) ; que des fosses de plantations se situent également sur le périmètre du projet ;



Considérant qu'elle présente une emprise de +/- 60 mètres de long pour une largeur de +/- 13 mètres ;

Considérant que la chaussée de Forest accueille actuellement 12 places de stationnement longitudinal ; que cet espace de voirie est majoritairement dédié au stationnement, accentuant son caractère minéral et routier ;

Considérant que la chaussée de Forest est actuellement revêtue d'enrobé bitumineux ; que les trottoirs existants sont composés de pavés klinkers ;

Considérant que le périmètre du projet comprend 22 arbres existants dans l'emprise du projet ; que ces arbres sont majoritairement des tilleuls (*Tilia* sp.) plantés principalement en alignement le long de la partie sud de la place Bethléem et que deux charmes (*Carpinus* sp.) sont plantés à la hauteur de n°137 de la chaussée de Forest, marquant son entrée ; que l'étude phytosanitaire réalisée en avril 2025 conclut pour l'ensemble des arbres un état sanitaire relativement bon ;

Considérant que ces arbres existants sont plantés dans des fosses fortement compactées, étroites et imperméables ;

Considérant que les eaux pluviales sont actuellement rejetées directement aux égouts ; que la place est très minéralisée et que son caractère imperméable accentue la dynamique de ruissellement vers l'aval de la vallée de la Senne ;

Considérant que la place est équipée de diverses infrastructures récréatives et sportives, comprenant notamment un toboggan, une fontaine, des gradins ainsi qu'une zone circulaire principalement dédiée à la pratique du football ;

Considérant que le périmètre du projet est composé de mobilier urbain tel que des bancs, des potelets en bois et des arceaux vélos ; que des équipements de jeux en matériaux naturels, réalisés notamment en bois de fabrication communale, ont récemment été installés, en particulier sur la partie sud de la place ;

Considérant que la place Bethléem constitue une respiration importante dans un tissu urbain dense ; qu'elle est fortement investie par les habitants à la belle saison ; que des usages liés au trafic de stupéfiants génèrent un sentiment d'insécurité et de dégradation dans la partie sud de la place ;

Considérant que les passages piétons et certains trottoirs ne sont pas conformes aux normes en vigueur ;

Considérant que la zone n'est pas un espace facilement appropriable par les habitants, de par la présence de peu d'espaces dédiés à la flânerie et dont le seul espace vert est déconnecté des trottoirs ; que les cheminements des modes actifs sont assez fractionnés par les carrefours et la voie carrossable ;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que le projet prévoit de réaménager de façade à façade la chaussée de Forest ainsi que la voirie sud de la place de Bethléem ; que l'ensemble du périmètre du projet est prévu de plain-pied ;

Considérant que le projet vise à transformer la chaussée de Forest en « rue jardin » accessible à la circulation automobile et la voirie sud de la place Bethléem en zone piétonnisée et transformée en « parvis-jardin suspendu » ;

Considérant que la chaussée de Forest ne fait l'objet d'aucun changement de statut ni de sens de circulation ;

Considérant que le projet prévoit pour la zone sud de la place Bethléem une zone piétonne composée de pavés en pierres naturelles sciées, à joints fermés le long des façades et pour certaines traversées et à joints enherbés semi-ouvert pour les zones terrasses et certains cheminements situés le long des plaines de jeux ;

Considérant qu'un parvis multi-usages sera aménagée en Komex, avec des pavés à joints enherbés, des zones de terre-pierre, des jardins humides et des jardins d'ombre ; que cet espace sera accessible aux associations et aux riverains pour des usages flexibles (pétanque, jeux, détente, terrasses) ;

Considérant que la chaussée de Forest sera réaménagée avec une bande centrale infiltrante en pavés à joints ouverts enherbés, dont les abords seront composés d'un enrobé ; que les places de stationnement seront en pavés à joints ouverts secs ; que les trottoirs seront composés de pavés en pierre naturelle à joints fermés ;



Considérant que des jardins de pluie et redans plantés multi-strates seront aménagés le long du côté gauche de la chaussée ;

Considérant que le projet formalise la suppression de 15 places de stationnement au profit d'une zone piétonne sur la place Bethléem et prévoit la suppression de 7 places de stationnement sur les 12 actuellement existantes sur la chaussée de Forest ; que 5 places de stationnement seront maintenues, dont une place PMR ;

Considérant que l'arrêt de tram situé sur la rue Théodore Verhaegen sera valorisé par des jardins de fraîcheur et du mobilier d'assise ;

Considérant que le projet prévoit de déplacer les arceaux vélos existants et d'intégrer une drop-zone à l'ouest de la zone de projet ; que ces éléments seront positionnés aux extrémités de la zone de projet de manière à ne pas générer d'obstacles ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 4 arbres existants sur les 22 présents dans le périmètre ; que 15 arbres seront plantés en zone humide et 13 arbres en zone de jardin sec, portant le nombre total d'arbres à 46 sujets au terme du projet ; que les essences plantées seront notamment des aulnes glutineux (*Alnus glutinosa*), des saules (*Salix sp.*), des ormes (*Ulmus columnela*, *Ulmus label*), des peupliers trembles (*Populus tremula erecta*), des taxodiums (*Taxodium distichum*), des pins (*Pinus nigra*, *Pinus sylvestris*), des charmes (*Carpinus betulus*), des érables champêtres (*Acer campestre*) et des chênes sessiles (*Quercus petraea*) ;

Considérant que le projet prévoit la végétalisation des pieds de façades sur l'ensemble du périmètre ;

Considérant que le projet prévoit la création de fosses de plantation en pleine terre de grande dimension, bénéficiant aux arbres existants conservés et aux nouvelles plantations ;

Considérant qu'en matière de gestion intégrée des eaux pluviales, le projet vise la déconnexion totale des eaux pluviales du périmètre de projet pour une pluie centennale, sans rejet à l'égout ; que le projet intègre des jardins de pluie, des noues végétalisées en trapèze avec redents en terre, et des structures réservoir sous voirie avec massif drainant en empiérement ;

Considérant que le côté gauche de la chaussée de Forest sera géré par trois jardins de pluie avec une profondeur de construction de 55 cm ; que le côté droit sera géré par une structure réservoir sous voirie d'une longueur de 40 m et d'une profondeur de construction de 50 cm ;

Considérant que le projet intègre du mobilier d'assise en béton et pierre de réemploi avec assise bois, en cohérence avec la gamme de mobilier « made in Saint-Gilles » ; que des équipements de psychomotricité et d'éveil sensoriel à destination des jeunes enfants seront installés ; qu'un jardin comestible et ludique sera aménagé dans la partie nord-ouest du parvis ;

OBJECTIFS DU PROJET

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Apaiser et sécuriser l'espace public ;
- Permettre la réappropriation de l'espace par les habitants du quartier ;
- Permettre d'activer les rez-de-chaussée commerciaux par le biais de l'espace public ;
- Renforcer le maillage vert en déminéralisant et végétalisant ;
- Renforcer le maillage bleu en gérant de façon exemplaire les eaux pluviales ;
- Activer le caractère ludique de cet espace dans le prolongement du maillage réalisé par la commune de Saint-Gilles.
- Renforcer la cohérence et l'aspect paysager de cet espace et lui donner une identité propre.

MOTIVATION

Considérant que le projet s'inscrit dans les ambitions du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) en matière de requalification des espaces publics, de renforcement du maillage vert et bleu et d'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers denses de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le projet s'inscrit dans les opérations du contrat de quartier « Midi » (Opérations 3.3A, 3.3B et 3.3C) ; que le périmètre de la place a été diagnostiqué comme lieu convivial mais fortement minéralisé, peu sécurisé et vieillissant ; qu'il ressort des objectifs du CDQ que pour la place Bethléem il y a lieu d'apaiser le trafic au profit de la sécurité et des modes doux, de récupérer de l'espace public pour les habitants et usages du quartier, d'améliorer les performances environnementales (maillage bleu et vert), d'améliorer la sécurité routière et de rééquilibrer l'espace public ; que ce projet répond à ces grands objectifs ;



Considérant que la démarche de participation citoyenne menée en amont du projet, de la conception du contrat de quartier Midi jusqu'à la phase d'élaboration du projet, associant habitants, riverains et services communaux, constitue l'assurance d'une réflexion qualitative et d'appropriation future du projet ;

Considérant qu'une étude préalable relative au potentiel de déconnexion des eaux pluviales a été menée datée d'octobre 2023 ; qu'il ressort de cette étude que la place de Bethléem est reprise en catégorie "difficile" à la cartographie du potentiel de déconnexion ainsi que le grande majorité des voiries attenantes tel la chaussée de Forest » ; que le projet permet d'améliorer la déconnexion des eaux pluviales pour limiter les effets d'inondations ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'ensemble des remarques émises par le SIAMU dans son avis du 06/03/2026 référencé T.2026.0079/1 ;

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre d'un aménagement de plain-pied de façade à façade sur la chaussée de Forest, supprimant la différence de niveau entre la chaussée et les trottoirs ; que cette configuration constitue un facteur d'apaisement de la circulation automobile et de sécurisation des traversées piétonnes, conforme aux orientations du PRDD et du PRM en matière de requalification des voiries de quartier ;

Considérant que l'intégration de revêtements semi-perméables à joints ouverts en pierre naturelle sur la chaussée de Forest, combinée à la création de plateaux traversants en pierre naturelle aux carrefours avec les rues Dethy et Vanderschrick, constitue un dispositif d'apaisement efficace réduisant les possibilités de circulation rapide des véhicules motorisés, y compris des engins de micromobilité motorisés rapides ; que ce choix contribue simultanément à la déminéralisation du sol et à la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la voirie au sud de la place Bethléem a fait l'objet d'une piétonnisation temporaire mise en place par la commune de Saint-Gilles en 2024 ; que depuis cette piétonnisation, aucun signalement ni aucune plainte de riverains n'a été déposé ; que le projet actuel vise à confirmer définitivement cet état de fait par un aménagement pérenne ; que la fermeture à la circulation de la voirie sud de la place Bethléem a permis de constater l'absence de report de trafic notable sur les voiries adjacentes ; que le trafic qui y percolait auparavant était principalement constitué d'un trafic très local et de véhicules liés à la vente de stupéfiants, et non d'un trafic dédiés aux flux de quartier ;

Considérant que la libération de l'espace public de l'emprise du stationnement améliore la lisibilité des rez-de-chaussée en façade de la partie sud de la place Bethléem et constitue un levier d'activation des commerces et activités associatives dont la vitalité est actuellement compromise par les problématiques actuels de cet espace ;

Considérant que les comptages réalisés par la commune de Saint-Gilles entre le 1er juin et le 30 juin 2025 via le réseau Telraam sur la rue Vanderschrick (qui représente la seule alternative de report possible) démontrent un trafic quotidien inférieur à 200 équivalents véhicules particuliers par heure (EVP/h), hormis une légère pointe matinale de 215 EVP/h entre 7h et 8h correspondant à un trafic d'entrée de ville indépendant de la piétonnisation de la place ; que la fermeture de la voirie sud de la place Bethléem n'a pas généré de report de trafic significatif et que le niveau de trafic sur la rue Vanderschrick demeure compatible avec le statut de rue de quartier apaisée au sens du plan régional de mobilité des ambitions des rues apaisées du Contrat de Quartier Midi ;

Considérant qu'avant la piétonnisation temporaire de 2024, 16 places de stationnement étaient présentes sur le tronçon nord de la place Bethléem ; qu'il y a lieu de considérer que le report de ces 16 emplacements a déjà été absorbé par le quartier ; que depuis cette piétonnisation, aucune plainte relative à la suppression de ces 16 places n'a été déposée ;

Considérant que la suppression des 7 places de stationnement sur la chaussée de Forest libère une emprise au sol actuellement imperméabilisée ; que cette libération constitue la condition sine qua non de la déminéralisation du périmètre et de la mise en œuvre des ouvrages de gestion intégrée des eaux pluviales visant la déconnexion totale pour un temps de retour centennale (TR100) ;

Considérant que la suppression du stationnement sur la chaussée de Forest, combinée à un aménagement de plain-pied et à des plateaux traversants, et la piétonnisation d'une voirie participe à l'apaisement de la circulation et à l'amélioration de la sécurité des usagers, notamment aux abords du carrefour Dethy-Vanderschrick identifié comme dangereux dans le rapport d'incidences, et permet la création d'un parvis piéton jardiné intégrant des espaces d'assise et de jeux, favorisant la réappropriation de la partie sud de la place par les riverains tout en contribuant à la réduction des phénomènes d'insécurité liés au trafic de stupéfiants ;

Considérant que les données de saturation relevées par parking.brussels dans le périmètre élargi du projet font état d'un taux d'occupation de 82 % à 87 % ; que ce taux n'atteint pas le seuil de saturation totale et laisse une capacité de report résiduelle dans



les voiries adjacentes ; que l'atlas du stationnement 2021 de parking.brussels confirme que le secteur présente une saturation moyenne oscillant entre 70 % et 100 % ; que de plus, Saint-Gilles est la commune de la Région de Bruxelles-Capitale présentant le plus faible taux de motorisation des ménages ; que selon les dernières données (StatBel), seuls 28,8 % des ménages saint-gillois possèdent un véhicule ; que cette réalité réduit le nombre de ménages susceptibles d'être impactés par la suppression des 7 places de stationnement sur la chaussée de Forest ;

Considérant que le rapport d'incidences identifie des opportunités de report de stationnement hors voirie dans le secteur Midi, étudiées par parking.brussels ; que des solutions de stationnement minute spécifiques aux riverains ont été étudiées directement avec les habitants concernés et jugées possibles pour les besoins ponctuels ;

Considérant que l'activation des rez-de-chaussée commerciaux nécessite des conditions de desserte adaptées, notamment en matière de livraisons ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir au minimum deux emplacements de stationnement dédiés, de part et d'autre de la voirie, afin de garantir l'accessibilité logistique des commerces ;

Considérant que le projet prévoit des revêtement en pierres naturelles (pavés sciés à joints fermés et semi-ouvert) ;

Considérant que le choix de ce revêtement permet d'améliorer la scénographique urbaine; que les pavés naturels disposent d'une pérennité et d'une durée de vie plus importante, d'autant qu'ils peuvent être recyclés et réemployés; que ce choix de revêtement rencontre également les besoins de propreté publique et les impératifs de développement durable ;

Considérant que la pierre naturelle joue un rôle de régulateur thermique pour les microclimats urbains; que son albédo est tel qu'il permet de limiter les effets négatifs des îlots de chaleur urbains, contrairement aux revêtements hydrocarbonés qui absorbent la chaleur ; que la pierre naturelle est un matériau recyclable et réutilisable ;

Considérant que les revêtements en pavés de pierre naturelle doivent répondre aux exigences d'accessibilité et de confort d'usage, impliquant l'utilisation de pavés sciés à joints affleurants ;

Considérant qu'il serait opportun de clarifier le statut de la zone formée par la chaussée de Forest ainsi que les amorces des rues Vanderschrick et Dethy, notamment quant à son éventuelle qualification en zone de rencontre ; que la zone de rencontre doit satisfaire les recommandations de la circulaire du 9 septembre 2013 notamment en ce qui concerne l'intégration d'un guidage podotactiles ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer un guidage podotactiles au niveau des traversées piétonnes existantes et projetée notamment sur la chaussée de Forest côté impair ;

Considérant que l'ensemble des cheminements praticables pour les PMR doivent être portés à minimum 2 mètres de largeur ; qu'à la hauteur de l'arrêt de tram le cheminement piéton prévu est dispose d'une largeur de 1 mètre ; que toutefois bien que le périmètre du projet s'établisse en zone de rencontre, il y a lieu de porter la largeur du cheminement à minimum 2 mètres ou à minima 1,50 mètres ;

Considérant également que les revêtements en pavés à joints enherbés ne sont pas accessibles aux PMR et que les terrasses doivent être accessibles autant que possible à tous ; qu'il y a donc lieu d'intégrer des zones en pavés à joints fermés et affleurants pour assurer l'accessibilité de celles-ci aux PMR ;

Considérant que la terrasse projetée au coin de la chaussée de Forest et de la place Bethléem se situe dans l'axe de la traversée piétonne projetée, contraignant la ligne de désir des piétons et empêchant les personnes malvoyantes de rejoindre la ligne guide naturelle formée par les façades ; qu'il y a lieu de ne pas implanter de terrasses à cet endroit ;

Considérant que le nombre d'arceaux vélos projetés restent inchangés au regard de la situation existante ; que le nombre reste insuffisant au regard de la superficie du projet et du pôle d'attraction que constitue la place Bethléem ; que le projet est une opportunité d'augmenter le nombre de stationnement vélos, notamment ceux sécurisés (box) et d'offrir également des zones de stationnement pour vélo cargo ; qu'il y a donc lieu d'en augmenter significativement le nombre ;

Considérant que la place Bethléem constitue un pôle de centralité attractif et un lieu de forte fréquentation, susceptible d'attirer naturellement les engins de micromobilité partagée en libre-service ; qu'une zone drop-zone est prévu à l'ouest de la place ; que toutefois il y a lieu d'en prévoir deux afin de limiter l'encombrement de l'espace public et éviter le stationnement anarchique des engins qui pourraient altérer la sécurité, l'accessibilité et la lisibilité de l'espace public ;



Considérant enfin qu'une intégration proactive de zones de stationnement dédiées contribuerait à organiser la présence des opérateurs, à réduire l'encombrement et à garantir un usage cohérent de la place dans le respect des objectifs régionaux de mobilité durable ;

Considérant que l'installation de mobilier d'assise, de zones de terrasses et d'équipements ludiques dans la partie sud de la place Bethléem constitue un levier d'activation des rez-de-chaussée actuellement inoccupés ; que cette stratégie de programmation de l'espace public est cohérente avec les objectifs du PRDD en matière de vitalité des quartiers et de contrôle social par la présence et l'animation ; qu'il y a cependant lieu de respecter les dispositions du cahier de l'accessibilité piétonne et de prévoir au minimum 25% de ce mobilier munis d'accoudoirs et de dossiers ;

Considérant que le projet représente une plus-value significative par la déminéralisation importante du périmètre et le renforcement substantiel de la canopée urbaine, passant de 22 arbres existants à 46 sujets, soit un gain net de 24 arbres ; que cette ambition s'inscrit dans les orientations du PRDD en matière de renforcement du maillage vert et de lutte contre les îlots de chaleur urbains ;

Considérant que le projet constitue un projet exemplaire en matière de gestion intégrée des eaux pluviales, visant la déconnexion totale des eaux de ruissellement du réseau d'égouttage pour un temps de retour de 100 ans ; que la combinaison de jardins de pluie, de noues végétalisées à redents et de structures réservoir sous voirie répond aux priorités régionales en matière de résilience climatique et de prévention des inondations dans le bassin versant de la Senne ; que le projet répond aux ambitions du Plan de Gestion de l'Eau adopté par la Région de Bruxelles-Capitale (période 2022 - 2027) et à l'étude préalable de déconnexion établie dans le cadre du Contrat de Quartier Midi ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 4 tilleuls implantés en architecture de tête de chat le long des façades de la partie sud de la place Bethléem ; que cet abattage est justifié par la volonté de concentrer la végétation d'un côté du parvis et de dégager la visibilité des rez-de-chaussée commerciaux ;

Considérant également qu'il y a lieu de s'assurer que les arbres situés près des traversées ne constituent pas de masque de visibilité vers et depuis les traversées et également sur les zones Est sur l'intersection de la rue Dethy et Vanderschrick ; qu'il y a donc lieu de prévoir des essences à port haut ou les éloigner des traversées à au moins 5 mètres ;

Considérant que toutefois que la réussite à long terme du projet repose sur l'établissement et le développement des strates végétales basses (herbacées, arbustives) dans les jardins humides, jardins secs et pieds de façades plantés ; que ces milieux sont particulièrement vulnérables aux piétinements dans les premières années suivant la plantation ; qu'il est nécessaire de s'assurer de leur maintien pour la bonne réussite du projet ; qu'il y a donc lieu d'intégrer des infrastructures de délimitation physique qui outre leur fonction de protection, constituent également des lignes guides pour les personnes malvoyantes et/ou PMR pour distinguer les zones vertes des zones de cheminement mais aussi limiter les risques de stationnement sauvage ;

Considérant également que l'intégration de la végétation le long des façades pourrait altérer la ligne guide naturelle créée par ces dernières ; que le cahier de l'accessibilité piétonne recommande de délimiter ces zone par une petite bordure de +/- 5 cm de haut et un libre passage de 2 mètres et un entretien régulier de la végétation ; qu'il y a lieu d'intégrer une réflexion pour ne pas altérer le cheminement des PMR le long des façades ;

Considérant qu'il y a lieu de réaliser une étude d'éclairage public incluant un éclairage adaptatif (intelligent), c'est-à-dire : dont la luminosité s'ajuste selon la fréquentation au sol et le ciblage lumineux se concentre sur les points de rassemblement et de deal connus pour limiter les zones d'insécurité ;

Conclusion

Considérant que ces nouveaux aménagement visent à améliorer la qualité urbanistique de la place ; que le projet améliore la circulation des modes actifs, la biodiversité, sa fonction de séjour et la gestion des eaux ;

Considérant que le projet remplit ses fonctions sociale, récréative, environnementale, écologique par la définition des fonctions dans les différents espaces de la place ;

Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions précitées, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.



Avis favorable conditionnel

- Se conformer à l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/03/2026 référencé T.2026.00079/1 ;
- Prévoir au minimum deux emplacements de stationnement dédiés aux livraisons, implantés de part et d'autre de la zone sud de la place Bethléem et au possible à proximité directe ;
- Revoir les cheminements piétons afin d'assurer le confort et la sécurité des PMR et piétons :
 - o Prévoir des pavés sciés et à joints affleurants ;
 - o Porter la largeur des cheminements piétons accessibles à 2 mètres si possible, ou au minimum à 1,50 mètre, en particulier celui situé à la hauteur du tram ;
 - o Garantir l'accessibilité des PMR sur les parties terrasses en intégrant des zones composées de pavés à joints fermés ;
 - o Supprimer l'implantation de la terrasse à l'angle de la chaussée de Forest ou bacs à plantes ;
 - o Mettre en place un guidage podotactile continu au niveau des traversées piétonnes, notamment à la hauteur de la traversée de la chaussée de Forest (côté impair), afin de compléter les dispositifs manquants ;
- Repositionner l'emplacement PMR, si celui-ci ne répond pas à une demande spécifique, à proximité immédiate d'une traversée piétonne afin d'en améliorer l'accessibilité et la cohérence fonctionnelle ;
- Clarifier le statut de la zone constituée par la chaussée de Forest et les amorces des rues Vanderschrick et Dethy, et adapter l'aménagement en conséquence, conformément aux recommandations régionales en vigueur ;
- Augmenter significativement le nombre d'arceaux vélos et prévoir des emplacements adaptés aux vélos cargos, vérifier l'implantation de places vélos sécurisée (box,...) ;
- Prévoir au minimum deux zones de stationnement dédiées à la micromobilité, sans suppression de stationnement classique supplémentaire ;
- Prévoir au minimum 25 % du mobilier d'assise équipé d'accoudoirs et de dossiers, conformément aux exigences d'accessibilité ;
 - o éviter à ce titre, les assises trop longues ou continues pouvant encourager la formation de groupes assis trop importants sur la place;
- S'assurer de la préservation des strates végétales basses et des plantation le long des façades par la mise en place de dispositifs de délimitation physique des zones plantées, garantissant leur protection contre le piétinement ou le stationnement sauvage et leur lisibilité pour l'ensemble des usagers, y compris les personnes malvoyantes et à mobilité réduite ;
- S'assurer que les arbres, les plantations ne constituent pas un masque de visibilité vers et depuis les traversées piétonnes et notamment à l'intersection de la rue Dethy et Vanderschrick et le long des façades riveraines ;
- Réaliser une étude d'éclairage public incluant un éclairage adaptatif (intelligent), c'est-à-dire : dont la luminosité s'ajuste selon la fréquentation au sol et le ciblage lumineux se concentre sur les points de rassemblement et de deal connus.

Abstention de la commune de Saint-Gilles