



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 19 mai 2026
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 19 mei 2026

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/De Voorzitster :

- Mme. Morenville (Présidente de la commission en sa qualité d'Echevine de l'Urbanisme)

Techniciens/Technici :

- Mme. Frère
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Duchêne

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

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquezy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. De Greef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : M. Moeneclaeys

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 0.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 1. 09:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2025-12 : Rénover le RDC pour accueillir les bureaux de l'asbl "Ensemble pour 1060" et une salle polyvalente ouverte au quartier Modifier la destination de "commerce" en "bureau" (pour les espaces de l'asbl) et en "équipement d'intérêt collectif" (pour la salle polyvalente) / De begane grond renoveren om plaats te bieden aan de kantoren van de vzw "Ensemble pour 1060" en een polyvalente zaal die openstaat voor de buurt. De bestemming wijzigen van "winkel" in 'kantoor' (voor de ruimtes van de vzw) en in "voorziening van collectief belang" (voor de polyvalente zaal). : Rue Emile Feron 8</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Commune de Saint-Gilles</p>
Point 2. 09:35	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2025-11 : Installer un site technique télécom / Een technische telecomlocatie installeren : Rue Berckmans 33</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : ORANGE BELGIUM</p>
Point 3. 10:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-163 : modifier la destination du rez-de-chaussée de logement et d'atelier à équipement d'intérêt collectif (centre médical), le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager des terrasses et rehausser la toiture / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van woning en van de werkplaats tot een openbare voorziening (medisch centrum), het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, het volume, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het aanleggen van terrassen en het verhogen van het volume : Boulevard Jamar 43</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : IMMOBILIERE INTER - EUROPEENNE 07/10/2025</p>
Point 4. 10:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2024-235 : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles et une partie du sous-sol en hébergement touristique, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van bestemming van de begane grond van handel van roerende goederen en een deel van het ondergronds niveau naar toeristische logies, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het aanleggen van een terras : Rue Jean Robie 44A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GOLD CUP 22/04/2025</p>
Point 5. 11:00	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-28 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et un balcon / het wijzigen van de inrichting en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel en het aanleggen van terrassen en van een balkon : Rue André Hennebicq 24</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : GRAVIMMO</p>
Point 6. 11:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-31 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue de la Croix de Pierre 10</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Caroline Carrere Caceres</p>



<p>Point 7. 11:55</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-150 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel : Rue Bosquet 66A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Geoxpert - S.R.L. 10/02/2026</p>
<p>Point 8. 13:00</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-58 : modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken : Rue Saint-Bernard 90</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Filip Van Dievoet</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 **FD2025-12** : Rénover le RDC pour accueillir les bureaux de l'asbl "Ensemble pour 1060" et une salle polyvalente ouverte au quartier
 Modifier la destination de "commerce" en "bureau" (pour les espaces de l'asbl) et en "équipement d'intérêt collectif " (pour la salle polyvalente) / De begane grond renoveren om plaats te bieden aan de kantoren van de vzw "Ensemble pour 1060" en een polyvalente zaal die openstaat voor de buurt.
 De bestemming wijzigen van "winkel" in 'kantoor' (voor de ruimtes van de vzw) en in "voorziening van collectief belang" (voor de polyvalente zaal).

Rue Emile Feron 8

Demandeur / Aanvrager : Commune de Saint-Gilles (BOSMANS)
 N° dossier : FD2025-12 / 13/PFD/2014528

EXPOSE DU DOSSIER

1/ Contexte :

Attendu que les biens se situent en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien n°10 est inscrit à l'inventaire légale du 19/08/24, sous le nom de « Rue Emile Féron 10 » ;

Attendu que les biens font partie du contrat de quartier durable CQD « Midi » ;

Considérant que les biens sont des maisons mitoyennes de gabarit R+2+Toiture à versants (pour le n°10) et R+3+ Toiture à versants (pour le n°8) ;

Considérant que la demande concerne les rez-de-chaussée de ces deux biens ; que ces immeubles sont de style néoclassique et possèdent des caractéristiques patrimoniales intéressantes en façade avant mais n'ont plus de décors intérieurs au niveau du rez-de-chaussée ;

Attendu que le projet vise à rénover les rez-de-chaussée de ces biens afin d'accueillir les bureaux de l'asbl "Ensemble pour 1060" et une salle polyvalente ouverte au quartier, en modifiant leur destination (de "commerce" en "bureau" pour les espaces de l'asbl et en "équipement d'intérêt collectif " pour la salle polyvalente) ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

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

- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 27/04/26 ;

Vu qu'Access And Go n'a pas encore remis d'avis ;

3/ Situation existante - objet de la demande

Considérant que les biens sont des maisons mitoyennes de style néoclassique datant de la fin du 19^{ème} siècle (1897 pour le n°10 et plans d'origine introuvables pour le n°8 mais demande de permis pour une extension en 1901) ;

Que la demande concerne la rénovation et le changement d'affectation de leur rez-de-chaussée qui ont été fusionné lors du permis de 1986 (référence 271/AB/65.501) ; que ce permis avait pour objet la rénovation des immeubles n°2, n°4, n°6, n°8 et n°10 dans le cadre du périmètre de rénovation de l'îlot Fontainas (création de 16 logements communaux , démolition des annexes/ateliers en intérieur d'îlot, qui permettra par la suite la création du parc Germeau) ; que ces 5 maisons ont conservé leur façade individuelle mais que les façades arrières et leur intérieur ont été traités comme un ensemble avec des percements dans les murs mitoyens pour créer des logements ; que c'est ainsi que les rez-de-chaussée des biens n°8 et n°10 ont été réunis pour y affecter un commerce Horeca (restaurant-café), qui ne sont pas sur les plans du permis de 1986 mais sur les plans d'exécution validés par le conseil communal en 1987 ;

Considérant que les deux biens s'inscrivent dans le périmètre du Contrat de Quartier Durable Midi en répondant à la fiche technique 1.2 « Equipement cohésion social » ; que le projet consiste à transformer le rez-de-chaussée des immeubles n°8-10 pour aménager les nouveaux locaux de l'asbl « Ensemble pour 1060 ! » et une salle polyvalente à destination du quartier ;



que leur volonté est de favoriser la cohésion sociale en offrant un espace propice à développer des activités de quartier, à permettre aux habitants de se rencontrer et d'échanger, et de répondre aux besoins en équipements de cohésion sociale dans le quartier ;

Considérant que ces deux immeubles sont gérés par la Régie Foncière de Saint-Gilles ; que depuis février 2025, ce double rez-de-chaussée et une partie de leur sous-sol abritent déjà les bureaux de l'asbl « Ensemble pour 1060 ! » sous une convention d'occupation temporaire signée avec la commune de Saint-Gilles, en attendant le début des travaux de rénovation.

Considérant que cette asbl « Ensemble pour 1060 ! » est une asbl (Association Sans But Lucratif) communale qui a été créée par le Conseil communal le 17 décembre 2015 ; que conformément à ses statuts, l'asbl a pour but « la coordination et la mise en œuvre de projets de cohésion sociale ».

Considérant que les façades avant et arrière ne font pas partie de l'objet de la demande ; qu'il en est de même pour les étages supérieurs qui sont occupés par des logements communaux ; qu'aucune modification est apportée à l'enveloppe du bâtiment ;

4/ Motivation

Considérant que les bureaux et la salle polyvalente disposent de deux entrées séparées depuis le hall d'entrée commun, situé au n°8 ; que cela leur permet d'être indépendant et d'être utilisé sans interaction ; qu'afin d'articuler ces deux programmes, le projet propose de modifier des baies dans les murs porteurs (ouverture et rebouchage de baies) ;

A/ Les bureaux

Considérant que la dernière situation de droit de ce double rez-de-chaussée est un commerce Horeca ; que cependant, ces deux rez-de-chaussée n'ont pas la typologie/configuration d'un rez-de-chaussée commercial Horeca (devanture commerciale avec vitrine, accès depuis la rue, ...) ; qu'ils possèdent de simples fenêtres en façade avant avec des rez-de-chaussée surélevés ; que le n°10 possède une simple porte de maison donnant directement accès à la cage d'escalier des logements ; que le n°8 possède une porte entrée cochère de plein pied, mais qu'à l'intérieur l'accès aux espaces du rez-de-chaussée se fait via des marches ;

Que l'accès des logements situés aux étages du n°8 se fait via une entrée indépendante fermée dans le hall d'entrée ; que le bureau de l'asbl peut recevoir ponctuellement du public, limité en nombre, sans gêner l'accès des logements qui se fait plus loin dans le hall ;

Qu'ainsi le changement d'affectation est cohérent et s'adapte à la configuration du lieu ;

Que ces nouveaux bureaux se développent sur 122 m², rendant ainsi son changement d'affectation conforme au PRAS, qui accepte jusqu'à 250m² de bureaux en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant qu'il y a plus de décors intérieurs intéressants ; qu'ils ont du très certainement être supprimés lors de l'unification des différents immeubles dans le permis de 1986 ;

Considérant que ces nouveaux bureaux sont composés d'un bureau fermé pour la coordinatrice de l'asbl, un bureau ouvert pour les quatre collaborateurs et une salle de réunion/salle commune avec une kitchenette ;

Que pour l'aménagement de ces bureaux le projet prévoit différents travaux structurels tels que l'ouverture ou la fermeture de certaines baies intérieures ; qu'en effet l'accès du rez-de-chaussée au n°10, se fait via la pièce avant du rez-de-chaussée du n°8 où la circulation coupe cette pièce, rendant son aménagement peu fonctionnel ; qu'ainsi il est compréhensible que le projet revoie l'emplacement des portes d'accès donnant sur cette pièce afin d'optimiser son espace intérieur ;

Que le projet referme la baie séparant les pièces arrière des rez-de-chaussée n°8 et n°10 afin de séparer les deux nouvelles affectations ;

Que le projet prévoit aussi de transformer une trémie d'escalier pour remplacer l'escalier en colimaçon existant par un escalier linéaire, rendant l'accès au sous-sol plus confortable ; que cela implique la démolition de la dalle ;

Que ce sous-sol possède des toilettes, une kitchenette et un espace de stockage, qui existent déjà en situation de fait ; que ce sous-sol privatisé par le bureau n'est qu'une partie des caves de ces deux immeubles ; que les autres parties non représentées sur les plans sont pour les logements ; que le demandeur précise en séance que ces différents sous-sols ne sont pas connectés entre eux ;



Qu'ainsi la configuration du sous-sol reste inchangée ; que seul un wc sur les 3 existants est supprimé pour le transformer en un petit local de rangement supplémentaire ; qu'en séance le demandeur précise que l'espace de stockage en cave n'est pas suffisant ; que l'association stocke pas mal de matériels pour leurs différentes activités qui se font en dehors du site ; qu'ils ont besoin de ce petit local fermé en plus pour leurs activités; que le projet conserve deux wc pour les employés du bureau ; que cela est suffisant ;

B/ L'équipement d'intérêt collectif ou de service public

Considérant que le projet propose une salle polyvalente de 33 m² à destination du quartier (pour des activités socio-culturelles), pour des associations ou des habitants du quartier désirant trouver un lieu pour organiser leurs réunions ; que le projet propose une simple salle avec une petite kitchenette et un wc ;

Que cette salle polyvalente, accessible depuis l'entrée cochère, est située à l'arrière de l'immeuble n°8 ; qu'il est nécessaire de monter deux marches à l'entrée de la salle pour accéder à son niveau (comme pour le bureau et les logements) ; que cette différence de niveau entre l'entrée cochère et l'ensemble de ce rez-de-chaussée est une situation existante ; que cela ne permet pas aux PMR (personnes à mobilité réduite) d'accéder à cette salle ; que le projet ne prévoit pas d'adapter cette salle aux PMR au vu de sa petite surface de 33m² ; que cela peut se justifier par l'optimisation de cet espace, qui deviendrait encore plus petit s'il était adapté aux normes PMR (intégration d'une rampe d'accès dans l'espace, agrandissement sas d'entrée et mis en place d'un wc PMR); que de plus l'intégration d'une rampe d'accès dans l'entrée cochère nuirait à l'entrée privatisée des logements en s'y trouvant juste devant ; qu'ainsi le projet déroge au Titre IV du RRU ; que cela est compréhensible et acceptable ;

Que cette salle donne vers le jardin extérieur qui est divisé visuellement en 2 par un dénivelé, équivalent à 2 marches, au niveau de la mitoyenneté des deux parcelles; que ce jardin possède des parties végétalisées et deux terrasses (dénommées « cour extérieure » sur les plans) ; que selon la note explicative la cour située à l'arrière de l'équipement pourra être utilisée occasionnellement par les occupants de la salle polyvalente ; que la taille de cet équipement de 33m² limite ainsi le nombre de personnes pouvant occuper le lieu et par la même occasion l'espace extérieur ; que selon la note explicative la salle polyvalente sera accessible aux habitants du quartier durant des plages d'horaires définies et accueillera uniquement des activités à caractère calme, encadrées par un règlement d'ordre intérieur ; que cela reste occasionnel et encadré, limitant les nuisances potentielles ; qu'il en sera de même pour les employés du bureau qui pourront jouir de cet espace extérieur pendant leur pause ; que cela est acceptable ;

Qu'ainsi la proposition d'intégrer un petit équipement de quartier de 33m² s'adapte à la configuration du lieu et rend ainsi son changement d'affectation conforme au PRAS (jusqu'à 250m² d'équipement en zone d'habitation à prédominance résidentielle) ;

C/ Acoustique

Considérant que selon la note explicative la nature des nouvelles affectations projetées n'induit pas une augmentation significative du niveau sonore par rapport à la situation existante de fait (bureaux de l'asbl déjà installés là temporairement depuis février 2025) ; que ces bureaux sont exclusivement affectés à un usage de travail administratif ; que le demandeur précise en séance que les réunions de cette asbl se tiennent en général en dehors du site (sauf pour des petites réunions avec peu de monde ou juste entre employés) ; qu'ainsi cela n'engendre pas de nuisances sonores ;

Considérant que la salle polyvalente sera accessible aux habitants du quartier durant des plages d'horaires définies, avec des activités à caractère calme et encadrées par un règlement d'ordre intérieur ; que cet équipement a une capacité limitée au vu de sa petite surface, limitant les nuisances sonores ;

Que le projet prévoit quand même une isolation acoustique performante au plafond afin de garantir le confort acoustique des logements situés aux étages supérieurs ; que cependant cette isolation n'est pas représentée en plan ; qu'il y a lieu de bien la prévoir lors des travaux ;

D/ Le jardin

Considérant que le projet prévoit de déminéraliser une partie de la cour existante afin d'augmenter les surfaces de pleine terre plantée (69m²) pour une meilleure gestion des eaux pluviales sur la parcelle (diminution des surfaces de ruissellement, et amélioration de la rétention et de l'infiltration des eaux pluviales grâce à la mise en place de zones végétalisées légèrement en contrebas des surfaces minérales, facilitant ainsi leur évacuation) ; que les zones végétales passent de 15,6m² à 84,6m² sur une surface extérieure de 142,6m² ;

Considérant que le projet améliore considérablement l'aménagement du jardin et respecte l'article 13 du Titre I du RRU ; que cela est positif ;

Qu'une partie du revêtement existant en dalles de béton est conservée afin d'y installer des terrasses exposées plein Sud ;



Considérant que le projet prévoit dans la partie devant les bureaux de l'asbl des plantations d'espèces indigènes qui favorisent le retour des moineaux ; que selon la note explicative le choix des plantes sera étudié minutieusement durant la phase d'exécution ;

Considérant qu'un couvert végétal (de type trèfle, verveine, etc..) est prévu devant la salle polyvalente ; que cela permet un entretien plus facile ; que cet espace extérieur est utilisé occasionnellement par les occupants de l'équipement ; que le projet prévoit de planter au fond de la parcelle deux arbres fruitiers ;

Considérant que 3 nichoirs sont installés sur le muret orienté sud-est derrière les deux arbres fruitiers afin de les protéger des vents dominants et de la pluie tout en bénéficiant du soleil du matin ; que cela est le bienvenu ;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux ; que le changement d'affectation de ce double rez-de-chaussée est cohérent et s'adapte bien à la configuration du lieu ; que l'installation de ces nouvelles affectations est positive pour le quartier et la communauté de Saint-Gilles ;

Avis Favorable à conditions de :

- Se conformer à l'avis du SIAMU du 27/04/2026 ;
- Prendre toutes les précautions nécessaire pour éviter des nuisances vers les étages (mise en place d'une isolation acoustique sur les plafonds du rez-de-chaussée tel que mentionné dans la note explicative)

Commune de Saint-Gilles : Abstention



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2025-11** : Installer un site technique télécom / Een technische telecomlocatie installeren

Rue Berckmans 33

Demandeur / Aanvrager : ORANGE BELGIUM

N° dossier : FD2025-11 / 13/PFD/2011849

EXPOSE DU DOSSIER

1/ Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que ce bien ne possède pas de caractéristiques patrimoniales ; qu'il est ni à l'inventaire, ni sur liste de sauvegarde et ni classé ;

Considérant que le bien est un immeuble de gabarit R+4+Toiture hybride avec extension en toiture (R+ 6 étages) ;

Considérant que la demande concerne seulement une partie du sous-sol du bien ; que le projet vise à installer un site technique télécom dans cette partie du sous-sol située côté rue ;

2/ Procédure / instruction de la demande :

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

- Application de la prescription générale 0.12 du PRAS : Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/04/2026 au 04/05/2026, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente datant du 26/03/26 ;

3/ Situation existante - objet de la demande

Considérant qu'un permis a été délivré en 1982 pour « la reconstruction de la maison provinciale des pères de scheut » avec des chambres et des espaces communs (bibliothèque, salle à manger, parloirs, chapelle, etc..) ; que la destination de ce bien est de l'hébergement collectif ;

Considérant que l'utilisation actuelle du bâtiment est du « Coliving » ; que cela reste de l'hébergement collectif ;

Considérant que le demandeur « ORANGE BELGIUM » n'est pas le propriétaire du bien ; que le demandeur précise en séance que « Orange » développe la fibre optique et a besoin d'installer de nouvelles armoires techniques ; qu'afin de répondre à ce besoin, ils louent des espaces en sous-sol pour ne pas encombrer les espaces publics (armoires techniques installées dans les rues) ;

Considérant que la demande du projet vise à changer de destination une petite partie du sous-sol en façade avant, qui est accessoire à l'hébergement collectif (buanderie, rangement, stockage matériel secrétariat en situation de droit et actuellement un espace de sport pour le Coliving) en salle technique pour réseau de télécommunication (équipement d'Intérêt collectif ou de service publique) ; que la surface de l'espace transformé est de 24 m² ;

4/ Motivation

A/Changement de destination

Considérant que la situation de ce bien est de l'hébergement collectif ;



Considérant que la note explicative mentionne que les infrastructures de télécommunication font partie intégrante des services d'intérêt collectif ;

Considérant que la 0.12 du PRAS, permet la modification totale ou partielle de la destination ou l'utilisation d'un logement pour permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ; qu'ainsi le projet est conforme au PRAS ;

Considérant que le projet prévoit des interventions très limitées ;

Qu'en situation de fait les cloisonnements qui séparaient les différents espaces ont été supprimés en partie pour créer un espace de sport pour le Coliving ; que le projet revient à la situation de droit afin de pouvoir avoir des espaces fermés et sécurisés pour leurs machines ; que le projet met en place dans ces pièces des « rack électrique et télécom », qui n'émettent pas d'ondes ; qu'il n'y a pas d'antenne reliée à ces armoires techniques ;

Que les travaux prévus sont le montage d'un mur (RF60) pour rediviser l'espace actuel avec la mise en place de portes pour sécuriser l'accès aux salles techniques (retour au pristin état), l'obtention d'une alimentation et d'un compteur électrique dédiés auprès de Sibelga, et l'installation de tubes d'introductions depuis la rue pour raccordement au réseau de télécommunication (Osiris) ; que le projet ne prévoit aucuns travaux structurels ;

Considérant que ces lieux doivent être sécurisés ; que des précautions doivent être prise afin de minimiser les possibilités de sabotage ou de dégradations ; que pour cela le projet prévoit des plaques métalliques placées en dessous des grilles des soupiraux (parties horizontales) ; que cela n'a pas d'incidence sur l'expression de la façade et est acceptable ;

Que le projet prévoit aussi de murer les fenêtres des soupiraux afin de mieux sécuriser le site et de faciliter les introductions fibre et le placement des entrées et sorties d'air ; que cela est invisible depuis l'espace public ;

Considérant qu'en séance le demandeur précise qu'ils ont un accord avec le propriétaire pour avoir accès aux locaux 24h/24h et 7jr/7jr ;

Considérant que l'installation de ces armoires techniques en sous-sol du bâtiment permet d'éviter de les mettre dans l'espace public ; que cela est le bienvenu ;

Considérant qu'aucune enseigne n'est placée ;

Considérant qu'actuellement la demie volée d'escalier au rez-de-chaussée menant au « premier » demi sous-sol n'est pas située exactement au même endroit qu'en situation de droit ; qu'elle se trouve dans le vide prévu à l'origine au milieu de la cage d'escalier ; que cette nouvelle demande permet de régulariser cette situation ; qu'elle est acceptable ;

B/ Bruxelles Environnement

Considérant que l'installation d'un site technique de télécommunication, engendre la mise en place d'un système électrique 48VDC avec batteries de sauvegarde en cas de coupure électrique afin d'assurer la continuité du service ; que cela nécessite aussi l'installation d'un système de détection et extinction de feux par gaz inerte (1 bonbonnes de 80litres), et le placement d'un système HVAC qui pourra être de type free-cooling (ventilation) ou hybride (ventilation + actif) sans éléments extérieur ; qu'une entrée/sortie d'air se fera via les soupiraux avant ;

Considérant qu'il serait nécessaire de vérifier si la demande nécessite l'introduction d'une déclaration ou d'une demande de permis d'environnement ;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux ; que cela permet d'éviter l'installation de ces armoires techniques dans l'espace public ;

Avis Favorable à conditions de :

- Se conformer à l'avis du SIAMU du 26/03/2026 ;



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-163** : modifier la destination du rez-de-chaussée de logement et d'atelier à équipement d'intérêt collectif (centre médical), le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager des terrasses et rehausser la toiture / het wijzigen van het gebruik van de begane grond van woning en van de werkplaats tot een openbare voorziening (medisch centrum), het wijzigen van de verdeling en het aantal van de woningen, het volume, van de binnenruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel, het aanleggen van terrassen en het verhogen van het volume
Boulevard Jamar 43

Demandeur / Aanvrager : IMMOBILIERE INTER - EUROPEENNE (Heintz)
 N° dossier : PU2025-163 / 13/AFD/1991909

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2026 au 04/05/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- 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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Considérant que le bien se situe en zone 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 que le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- N°43 : logement unifamilial dans le bâtiment avant et atelier dans le bâtiment arrière ;
- N°45 : logement unifamilial dans le bâtiment avant et atelier dans le bâtiment arrière ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 03/07/2020 pour la modification du nombre et de la répartition des logements, le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, le changement de destination du rez-de-chaussée et du 1er étage en équipement d'intérêt collectif, la couverture de cour et la réalisation de travaux structurels (installation d'un ascenseur et d'un escalier de secours en lieu et place d'une cage d'escalier, l'établissement de lanterneaux sur le toit plate du rez-de-chaussée) impliquant la solution d'un problème de stabilité ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du rez-de-chaussée de logement et d'atelier à équipement d'intérêt collectif (centre médical), le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager des terrasses et construire des lucarnes sur la toiture ;



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

« (...) Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2025 au 22/09/2025, 1 réaction a été introduite concernant :

- La demande de prévoir des châssis en bois blanc et de supprimer les grilles au rez-de-chaussée afin de maintenir le caractère néo-classique de la façade avant, la demande de suppression de la construction en sous-sol afin de retrouver un jardin de pleine terre et de planter un arbre ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 28/08/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet de division des étages en cinq logements (un studio, un appartement de deux chambres, un appartement de trois chambres, un duplex d'une chambre et un duplex de deux chambres) propose une relative mixité de types de logements dans cet immeuble, acceptable dans cette configuration et situation ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée en cabinet médical ne soulève pas d'objection (bien situé en zone mixte, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble, bénéfique pour les habitants et le quartier) ;

Considérant également que l'équipement bénéficie d'une entrée indépendante depuis la double porte d'entrée centrale, que le flux de la patientèle et des logements des étages est clairement séparé, que cette configuration répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que 5 cabinets sont aménagés, qu'au vu de la configuration des baies de la façade avant (pas de vitrines, petites fenêtres avec ferronneries), leur aménagement ne supprime pas une interaction avec la rue, qu'il s'agissait de pièces de vie des logements en situation légale ;

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

Considérant que l'ensemble de l'espace intérieur est revu pour la création des différents locaux liés à l'activité, que les espaces sont qualitatifs et fonctionnels ;

Considérant que la demande est soumise au respect du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme dès lors que le changement de destination constitue « une modification majeure » au sens repris par ledit titre, que l'accès aux personnes à mobilité réduite au bâtiment et un local WC adapté sont prévus afin de s'y conformer ;

Considérant que la zone de cour a été entièrement couverte en situation de fait au profit de l'équipement, que ces travaux engendrent des dérogations aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture) et 13 (maintien d'une superficie perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande propose de reconstruire une annexe arrière en réduisant sa profondeur afin de retrouver un espace de cours et jardins, que cette intervention est bienvenue ;

Considérant toutefois la présence d'un étage de sous-sol au fond de la parcelle, que la superficie de pleine terre plantée est dès lors limitée et en dérogation à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y aurait lieu de prévoir de la pleine terre plantée sur toute la zone de cours et jardins n'étant pas située au-dessus du sous-sol construit ;

Considérant que l'annexe reconstruite, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus $\frac{3}{4}$ la profondeur de la parcelle, est située contre des murs mitoyens de grande hauteur et n'en nécessite pas de modification, que cette disposition permet de limiter sensiblement son impact sur les propriétés voisines et n'induit pas de perte de luminosité ou d'éclairage pour ces dernières ;

Considérant que la toiture est prévue comme végétalisée, qu'une végétalisation semi-intensive permettrait d'améliorer sensiblement la gestion des eaux pluviales et les qualités esthétiques et végétales de la parcelle ;

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

Considérant également qu'il y aura lieu de veiller à ne pas y donner accès à la clientèle de l'équipement afin d'éviter les potentielles nuisances sonores dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'équipement et les logements disposent tous d'un local de rangement privatif, que l'équipement dispose en outre de sanitaires pour la patientèle, qu'un local commun pour les logements presque de plain-pied avec la rue est prévu au rez-de-chaussée pour entreposer des vélos ou des poussettes et qu'un accès au local des compteurs est garanti depuis l'équipement et les logements, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;



Considérant qu'au vu de la taille du local vélos, leur placement horizontal est également possible et nécessiterait moins de manutention ;

Considérant que les façades arrière et les toitures plates des annexes arrière sont isolées par l'extérieur et que l'arrière du 3^e étage est rehaussé afin d'obtenir une hauteur sous plafond continue jusqu'en façade arrière, que cette intervention, bien qu'induisant ponctuellement une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme principalement sur la partie supérieure avec la rehausse de l'acrotère, permettent d'améliorer sensiblement les performances énergétiques des immeubles et n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes dès lors qu'elles n'en modifient pas les profils ;

Considérant que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur l'annexe rehaussée est à nouveau bienvenue ;

Considérant que les bâtiments s'implantent entre des profils mitoyens de plus grande hauteur, que la rehausse des toitures avec création de lucarnes en versant avant afin de créer des pièces de vie supplémentaires est de la sorte conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois la grande visibilité de la façade depuis le boulevard Jamar, que le versant de toiture est très important et peu proportionné par rapport à la relativement faible hauteur de la façade ;

Considérant également que les lucarnes ne s'insèrent pas dans la composition de la façade et ajoutent un vocabulaire supplémentaire à l'ensemble ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir l'expression de la rehausse afin de s'insérer plus harmonieusement dans le bâti existant ;

Considérant que les 5 logements projetés sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et présentent des aménagements fonctionnels et qualitatifs ;

Considérant que 4 des 5 logements bénéficient d'un espace extérieur bienvenu, que les 3 balcons situés du côté droit au n°43 dérogent toutefois fortement à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et induisent des vues problématiques dans l'intérieur de l'îlot pour ceux des 2^e et 3^e étages ;

Considérant que leur suppression serait dommageable à la qualité des logements, qu'il serait dès lors opportun de revoir le programme des logements afin de les intégrer dans le volume bâti ;

Considérant que la façade avant a subi une série de modifications qui dénaturent son expression architecturale (enduisage du soubassement du rez-de-chaussée en noir, remplacement des menuiseries sans respect des caractéristiques d'origine, pose d'enseignes et de grilles) ;

Considérant que le projet prévoit une restauration de l'enduit des étages et du bossage du rez-de-chaussée identique à la situation d'origine, y compris les décors de façade peints, que le soubassement en pierre bleue est décapé, que ces interventions sont bienvenues ;

Considérant toutefois que toutes les menuiseries sont prévues en aluminium de teinte gris anthracite, qu'au vu de la qualité architecturale de la façade et sa grande visibilité depuis l'espace public, il y aurait lieu de prévoir un retour à ses caractéristiques d'origine (menuiseries en bois mouluré de teinte blanche, doubles cadres des parties fixes, montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré pour les portes d'entrée, remplacement des briques de verre par des menuiseries) ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de supprimer les grilles au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il est prévu de placer des garde-corps sous la forme de lisses métalliques de teinte gris anthracite aux baies des étages, que ceux-ci présentent une intégration sobre et acceptable ;

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

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) ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que bien que le projet propose une amélioration de l'intérieur de l'îlot et une rénovation bienvenue des deux maisons néoclassiques, il y aurait lieu de revoir l'expression de la rehausse et le programme des logements en conséquence afin de s'intégrer de façon plus harmonieuse dans le bâti existant ;

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

- *Prévoir de la pleine terre plantée sur toute la zone de cours et jardins n'étant pas située au-dessus du sous-sol construit ;*



- *Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales conforme à l'article 16 du titre I du règlement régional d'urbanisme (9000 litres minimum) et l'utiliser pour les sanitaires et l'entretien des zones plantées de l'immeuble ;*
- *Ne pas donner accès à la zone de cours et jardins à la patientèle de l'équipement ;*
- *Prévoir une toiture végétalisée semi-intensive sur l'annexe du rez-de-chaussée et réaliser la toiture végétalisée extensive de l'annexe du 3^e étage ;*
- *Prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances liées au fonctionnement de l'équipement (mesures acoustiques, bonne gestion des lieux, ...) ;*
- *Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade avant (menuiseries en bois mouluré de teinte blanche, doubles cadres des parties fixes, montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré pour les portes d'entrée, remplacement des briques de verre par des menuiseries, suppression des grilles de ventilation) ;*
- *Revoir l'expression de la rehausse ;*
- *Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;*
- *Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;*
- *Supprimer les balcons des 2^e, 3^e et 4^e étages (des balcons au sein du volume bâti seraient opportuns pour les logements de plusieurs chambres) ;*

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

Les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus. »

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 13/03/2026, que ce dernier répondait à l'ensemble des conditions de la commission de concertation mais proposait une révision de l'expression de la rehausse du bâtiment nécessitant de repasser par des actes d'instruction et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de logement et d'atelier à équipement d'intérêt collectif (centre médical), le nombre et la répartition des logements, le volume, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade, aménager des terrasses et rehausser la toiture et plus précisément :

- Aménager une maison médicale au rez-de-chaussée ;
- Réunir les 2 immeubles et aménager 5 logements aux étages dont :
 - o Un studio au 1^{er} étage ;
 - o Un logement de 2 chambres au 1^{er} étage ;
 - o Un logement de 3 chambres au 2^{ème} étage ;
 - o Un logement duplex de 1 chambre aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
 - o Un logement duplex de 2 chambres aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les escaliers communs ;
- Aménager un escalier supplémentaire depuis le sous-sol vers le rez-de-chaussée ;
- Aménager un escalier du 3^{ème} étage vers le 4^{ème} étage pour chacun des 2 logements en duplex ;
- Démolir le volume annexe au rez-de-chaussée et reconstruire un volume moins profond ;
- Construire 2 lucarnes sur le versant avant de la toiture ;
- Rehausser le bâtiment ;
- Aménager un balcon en façade arrière au 1^{er} étage ;
- Modifier la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2026 au 04/05/2026 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 16/04/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet de division des étages en cinq logements est maintenu (un studio, un appartement de deux chambres, un appartement de trois chambres, un duplex d'une chambre et un duplex de deux chambres) ;

Considérant que les remarques concernant le changement de destination du rez-de-chaussée en cabinet médical restent inchangées (bien situé en zone mixte, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble, bénéfique pour les habitants et le quartier) ;

Considérant que les conditions de la commission de concertation précédente ont toutes été rencontrées ;

Considérant que pour améliorer la gestion des eaux pluviales et compenser la reconstruction, la terrasse a été déplacée du côté droit de la parcelle afin de pouvoir aménager de la pleine terre sur toute la zone de cours et jardins n'étant pas située au-dessus du sous-sol construit ;



Considérant de plus qu'une superficie de pleine terre supplémentaire est créée du côté droit en condamnant des caves inutilisées et qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 9000 litres est prévue sous la zone de terrasse ;

Considérant que les plans indiquent que l'eau de la citerne servira pour les sanitaires de l'immeuble et pour le jardin ;

Considérant qu'une végétalisation semi-intensive de la toiture de l'annexe arrière reconstruite est maintenant prévue, que la toiture plate de l'annexe du 3^e est végétalisée extensivement ;

Considérant que les plans indiquent que l'accès à la terrasse par la clientèle de l'équipement ne sera pas autorisé, qu'il y a lieu de s'assurer que cela sera le cas pour l'ensemble de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la volumétrie de la toiture rehaussée a été revue en diminuant la hauteur du faîte, en supprimant les lucarnes et en proposant une rehausse de la façade en zinc au-dessus de la corniche ouvragée surmontée d'une toiture à versant en zinc elle-aussi ;

Considérant que cette configuration allège sa lecture, mais que la légère inclinaison de l'étage rehaussé permettrait de créer un brisis et de lire la rehausse comme faisant intégrante de la toiture, ce qui serait plus en adéquation avec la typologie de l'immeuble ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une pente inférieure à 70° pour le brisis et de revoir l'expression des baies de cet étage en les prévoyant soit en creux, soit en débordement ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de soigner le raccord entre le brisis et le terrasson ;

Considérant que les 5 logements projetés sont toujours globalement conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que les 3 balcons situés du côté droit au n°43 ont été supprimés, que seul le balcon du 1^{er} étage est maintenu ;

Considérant que le projet modifié prévoit de revenir aux caractéristiques d'origine de la façade avant en proposant des menuiseries en bois mouluré de teinte blanche avec des doubles cadres dans les parties fixes, des portes d'entrée en bois mouluré et des menuiseries en remplacement des briques de verre ;

Considérant toutefois que l'épaisseur des traverses des châssis est importante, qu'il y a lieu de prévoir une épaisseur constante pour les montants et traverses ;

Considérant que les grilles au rez-de-chaussée ont été supprimées et que le placement de garde-corps sous la forme de lisses métalliques de teinte gris anthracite aux baies des étages présente une intégration satisfaisante ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent toujours 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 ;

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 :

- **Revoir l'expression de la rehausse en prévoyant un brisis au niveau du 3^e étage d'une pente inférieure à 70°, prévoir soit les baies en creux, soit en débordement et soigner le raccord entre le brisis et le terrasson ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine pour les châssis de la façade avant (épaisseur constante entre les montants et traverses, ...)** ;
- **Ne pas donner accès à la zone de cours et jardins à la clientèle de l'équipement ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances liées au fonctionnement de l'équipement (mesures acoustiques, bonne gestion des lieux, ...)** ;
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur évacuation ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-235** : modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles et une partie du sous-sol en hébergement touristique, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van bestemming van de begane grond van handel van roerende goederen en een deel van het ondergronds niveau naar toeristische logies, het aantal en inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het aanleggen van een terras

Rue Jean Robie 44A

Demandeur / Aanvrager : GOLD CUP
 N° dossier : PU2024-235 / 13/AFD/1965781

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2026 au 04/05/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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 II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)

art. 21 (Soupiraux)

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

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 25/08/2024 pour :

- La mise en œuvre de travaux de nature structurelle (Mise en place de deux trémies au rez-de-chaussée pour les nouveaux escaliers : une de 1.3m2 dans la salle de bain et une autre de 2.40m2 dans la cuisine).
- La modification du nombre et de la répartition des logements (division du logement unifamilial des étages en 4 logements) ;
- Le changement d'utilisation des mansardes, grenier et caves en logement ;
- Le changement de destination du rez-de-chaussée d'un commerce à un logement ;
- Des dérogations aux normes d'habitabilité des logements (Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme) ;
- Le maintien de la modification du nombre et de la répartition des logements depuis au moins le 01/01/2015.
- Le changement de destination de la maison unifamiliale avec commerce en hébergement touristique.



Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles et une partie du sous-sol en unité d'établissement de type hôtelier, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 22/04/2025 libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/03/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise principalement à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant qu'une partie de la demande vise la suppression de la destination du commerce au rez-de-chaussée pour y aménager un espace correspondant à la destination « établissement hôtelier », telle que reprise dans le PRAS, et qui la différencie de la destination de logement ;

Considérant également que le PRAS stipule que cette différenciation avec la destination de logement se base sur la présence d'une offre de services d'accueil à la clientèle ;

Considérant que la description de la demande telle qu'explicitée évoque la location du bien en tant qu'unité indépendante de type établissement hôtelier à une population de passage avec une fréquence non précisée ;

Considérant que l'expression commerciale de la façade au rez-de-chaussée est peu propice à permettre l'aménagement d'un hébergement de qualité, même de type hôtelier, ce dernier bénéficiant de peu d'intimité par rapport à la rue ;

Considérant de plus qu'une chambre est proposée dans la pièce avant du sous-sol, que celle-ci ne bénéficie que d'un très faible éclairage naturel et présente une hauteur sous plafond insuffisante, que ces aménagements ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la privatisation de ladite pièce prive les logements des étages d'une cave commune pour entreposer les vélos et poussettes ;

Considérant également que l'accès à l'espace de cours et jardins à une clientèle de passage est susceptible d'y induire des nuisances sonores portant atteinte à la tranquillité des logements des étages ;

Considérant que le reportage photographique témoigne de la démolition des cheminées au rez-de-chaussée et de la suppression des manteaux de cheminées aux étages, qu'il s'agit d'un acte regrettable au vu des décors de valeur patrimoniale encore présents dans l'immeuble ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles dans la bâtisse, la division de la maison unifamiliale aux étages est envisageable sur le principe ;

Considérant cependant que l'aménagement de deux studios aux 1er et 2e étages ne rencontre pas la volonté communale et régionale en matière d'aménagement de logements de grande taille pouvant accueillir des familles avec enfants, ni celle visant la création de logements aux typologies variées afin d'offrir de la mixité au sein des immeubles ;

Considérant, en effet, que le projet propose une majorité de petits logements, que l'établissement de trois unités de logement au sein de l'immeuble densifie fortement son occupation, en plus de l'hébergement de location à courte durée ayant une capacité de potentiellement 6 personnes ;

Considérant que le duplex supérieur présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la pièce arrière du séjour ne présente pas un éclairage naturel suffisant, que la dérogation nuit à son habitabilité ;

Considérant que les chambres de ce même logement dérogent également à ce même article pour leur manque d'éclairage naturel et qu'un plus grand apport en lumière naturelle pourrait aisément être envisagé par le placement de fenêtres de toiture ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 1er étage est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son positionnement entre l'annexe existante à gauche et un mitoyen de grande hauteur à droite limite son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les châssis (fenêtres et portes-fenêtres) figurant dans l'élévation projetée dérogent aux articles 15 et 19 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » en ce qu'ils ne respectent pas les caractéristiques des menuiseries d'origine ;



Considérant toutefois que photographies extérieures du bien fournies à l'appui de la demande permettent de constater qu'il s'agit d'une erreur de représentation, qu'il y a lieu de revoir le dessin de l'élévation en conséquence ;

Considérant que la baie de la cave en façade avant déroge à l'article 21 de ce même règlement d'urbanisme zoné en ce que la ferronnerie d'origine a été supprimée, que cette modification est regrettable ;

Considérant l'absence d'information quant à la citerne de récupération de eaux pluviales représentée sur les plans d'origine, que sa suppression serait regrettable ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le programme proposé densifie démesurément la bâtisse et qu'il a lieu de revoir le nombre d'unités à la baisse en diminuant les dérogations, en proposant des locaux communs plus généreux et une majorité de logements de plusieurs chambres ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 12/12/2026 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce de biens meubles et une partie du sous-sol en hébergement touristique, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un logement touristique au rez-de-chaussée et au sous-sol avant (régularisation) ;
- Diviser le logement unifamilial en deux duplex de 2 chambres ;
- Construire un escalier et sa trémie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Construire un escalier et sa trémie dans l'annexe arrière gauche ;
- Construire un escalier et sa trémie vers le grenier ;
- Modifier la teinte des châssis (teinte foncée) et le soupirail en façade avant ;
- Aménager une terrasse arrière au 1^{er} étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2026 au 04/05/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/04/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande vise principalement à régulariser une situation infractionnelle ;

Considérant que cette version modifiée du projet prévoit toujours la modification de la destination du commerce au rez-de-chaussée par la régularisation de l'aménagement d'une unité d'« établissement hôtelier », que cette destination se différencie de celle de logement, aux motifs explicités dans le précédent avis de la commission de concertation du 22/04/2025 ;

Considérant que bien que les aménagements intérieurs de l'unité d'hébergement touristique aient été revus de sorte à supprimer la chambre au sous-sol pour la remplacer par un salon, les pièces de séjour devraient toujours pouvoir bénéficier d'une intimité suffisante et que la configuration existante de la vitrine et de la baie du sous-sol ne le permet pas ;

Considérant que l'utilisation de la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée est maintenue et que cela ne permet pas de prévenir les potentielles nuisances liées à la clientèle de l'hébergement touristique au regard des unités résidentielles proposées aux étages et au niveau des propriétés voisines ;

Considérant de plus qu'une salle de bain attenante au salon TV est maintenue au sous-sol, laissant présager de l'utilisation de la pièce avant en tant que chambre ;

Considérant également que l'unité d'hébergement touristique se développe sur tout le rez-de-chaussée, les pièces avant du sous-sol et la pièce du 1^{er} entresol, que le changement de destination de cette dernière pièce constitue une suppression de la fonction de logement qui contrevient à la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et n'est donc pas acceptable ;

Considérant que, même s'il s'agit d'une unité à vocation touristique, les chambres sont de très petite taille (10 et 7m²), que l'accès à la 2^e chambre nécessite de passer par la première, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'un local pour les vélos de taille généreuse est proposé dans la pièce arrière du sous-sol, ce qui est bienvenu, que celui-ci est cependant très difficile d'accès dès lors qu'il nécessite plusieurs girations des vélos pour y parvenir et serait plus opportun au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet modifié prévoit également de revoir la répartition des étages en proposant 2 logements au lieu des 3 initialement prévus, en reliant les 1^{er} et 2^e étages ;



Considérant la présence de plafonds moulurés à valeur patrimoniale à chaque étage, que la création de la trémie pour l'escalier colimaçon entre les 1^{er} et 2^e étages et les cloisonnements projetés au 2^e étage y portent atteinte et nuisent aux qualités spatiales des pièces du 2^e étage ;

Considérant également que les manteaux des cheminées et les doubles portes d'origine sont supprimés, ce qui est regrettable ;

Considérant que la révision de la répartition des logements en proposant un simplex au 1^{er} étage et un triplex aux étages supérieurs permettrait de préserver et maintenir apparents les décors intérieurs, que le maintien de deux duplex nécessiterait de revoir les aménagements des 1^{er} et 2^e étages en ce sens (déplacement de l'escalier dans la travée de gauche, limitation des cloisons au maximum et mise en place d'une partie supérieure vitrée pour les cloisons maintenues, réutilisation de la double-porte à un autre étage le cas échéant) ;

Considérant que le duplex supérieur présente une dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la pièce arrière du séjour ne présente pas un éclairage naturel suffisant, que la dérogation est toutefois compensée par le maintien du caractère traversant des deux pièces en enfilade et par leurs qualités spatiales ;

Considérant que des fenêtres de toiture supplémentaires ont été ajoutées pour les chambres du 4^e étage afin de se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'absence de ferronneries devant la baie du sous-sol occasionne une dérogation à l'article 21 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que les châssis de la façade avant dérogent à l'article 19 dudit règlement car leur teinte a été modifiée par rapport à son expression d'origine de la façade mais que la teinte brun foncé proposée reste sobre et acceptable au vu du caractère éclectique de la façade ;

Considérant également que les photos street view laissent apparaître le remplacement de la vitrine entre 2014 et 2019 sans reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine (suppression des vitraux colorés et modification de la proportion de l'imposte) en dérogation à l'article 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant toutefois que les modifications apportées ne portent pas atteinte à la composition architecturale de la façade et sont acceptables ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que la mise en place d'une unité d'hébergement touristique en vitrine et mono-orientée vers la voirie est peu opportune en ce qu'elle sera susceptible d'être occultée en permanence et supprimera l'interaction avec l'espace public, que la suppression de superficies dédiées au logement n'est également pas acceptable et qu'il y a lieu de revoir le projet en conséquence ;

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



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-28** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et un balcon / het wijzigen van de inrichting en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevel en het aanlagen van terrassen en van een balkon

Rue André Hennebicq 24

Demander / Aanvrager : GRAVIMMO
N° dossier : PU2026-28 / 13/AFD/2022312

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2026 au 04/05/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

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

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

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
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 l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)
art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

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

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

- Modifier le nombre et la répartition des logements :
 - o Aménager un logement 3 chambres aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée ;
 - o Aménager un logement 1 chambre au 1^{er} étage ;
 - o Aménager un logement 3 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Isoler les façades arrière et la toiture ;
- Aménager un balcon au 1^{er} étage ;
- Aménager une terrasse au 2^e étage ;
- Aménager une terrasse tropézienne dans le versant arrière de la toiture ;



- Aménager des terrasses ;
- Modifier la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2026 au 04/05/2026 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 04/05/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation de fait, la zone de cours et jardins a été entièrement imperméabilisée, que la demande prévoit de rétablir un jardin en pleine terre plantée sur la majorité de la surface, ce qui est bienvenu ;

Considérant également qu'une citerne figurait sur les plans d'archives, que la demande propose d'en maintenir une d'une capacité de 5000 litres sous la zone de terrasse, ce qui permet une bonne gestion des eaux de pluie de la parcelle ;

Considérant que l'annexe de gauche se développant sur le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée est entièrement reconstruite sur l'emprise de l'annexe existante de droit, que cette reconstruction est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme et ne soulève pas d'objection dès lors qu'elle ne dépasse pas l'annexe adjacente à gauche et ne nécessite pas de modification des murs de clôture mitoyens ;

Considérant également que la reconstruction permet d'augmenter la hauteur sous plafond de la chambre située au rez-de-jardin afin de lui offrir les 2,50m nécessaires ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 7 logements ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable ;

Considérant que le projet prévoit de réduire ce nombre en proposant l'aménagement de 3 logements, qu'une certaine mixité dans les typologies des logements est proposée (2 logements de 3 chambres et 1 logement de 1 chambre) permettant 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 2 logements supérieurs disposent chacun d'une cave au rez-de-jardin, qu'un local vélos/poussettes pour les logements est prévu dans la pièce avant au même étage, accessible latéralement depuis le hall d'entrée, et que le logement inférieur dispose de locaux de rangement au sous-sol, que cette configuration rencontre le bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que les 3 logements projetés tendant à se conformer aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et présentent des aménagements fonctionnels et qualitatifs ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur bienvenu, que le logement duplex inférieur bénéficie en effet d'un jardin et d'un balcon, que le second bénéficie lui d'une terrasse aménagée au 1^{er} étage, et que le 3^e bénéficie d'une terrasse tropézienne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que la circulation commune vers le rez-de-jardin est privatisée pour le duplex inférieur, disposant de 2 chambres en façade arrière, et de son séjour et sa 3^e chambre au rez-de-chaussée, que le séjour déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation est inhérente aux baies d'origine de la façade avant et est compensée par une hauteur sous plafond généreuse (3,20m) pour l'ensemble des pièces et par le maintien du caractère traversant des 3 pièces en enfilade composant le séjour ;

Considérant que, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, le petit balcon projeté dans la prolongation de la cuisine s'accroche à un mur de clôture mitoyen d'une hauteur supérieure à 1,90m permettant de limiter les vues vers la propriété de gauche et à grande distance de la propriété de droite ;

Considérant que le projet prévoit l'ajout d'un escalier extérieur depuis le rez-de-chaussée vers le jardin, que, bien qu'induisant une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, cette construction permet un accès direct au jardin depuis le séjour, qu'il s'agit d'un dispositif ponctuel et restreint n'induisant pas d'impact sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que le séjour et le bureau du logement du 1^{er} étage dérogent également à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois à nouveau inhérente aux baies d'origine et est compensée par le caractère traversant du séjour ;

Considérant qu'une terrasse pour le logement de cet étage est projetée sur l'emprise de l'annexe du rez-de-chaussée reconstruite, que son aménagement occasionne une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme dès lors qu'il nécessite la rehausse du mur de clôture mitoyen de 98cm ;



Considérant qu'une rehausse sur presque toute la profondeur de l'annexe impacterait de manière trop importante la parcelle mitoyenne, qu'une réduction de l'emprise de la terrasse à une profondeur de 2,50m par rapport à la façade arrière permettrait de réduire la rehausse et la dérogation tout en maintenant un espace extérieur praticable ;

Considérant qu'il y aurait lieu de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait ;

Considérant que le logement supérieur dispose de 3 chambres au 2^e étage et de son séjour sous combles, que la chambre 01 présente un éclairage insuffisant que compensent cependant la situation de la chambre en hauteur bénéficiant de plus de luminosité et ses qualités spatiales ;

Considérant que les 2 lucarnes en versant avant sont rehaussées afin d'offrir plus de hauteur sous plafond au séjour et qu'une tropézienne est creusée dans le versant de la toiture afin d'aménager un espace de terrasse ;

Considérant que ces interventions sont conformes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il y aura cependant lieu d'affiner la toiture des lucarnes afin de ne pas rendre leur expression trop massive ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse creusée dans le versant arrière de la toiture et d'une baie vitrée lui donnant accès permet à un logement de 3 chambres de bénéficier d'un petit espace extérieur bienvenu, que le maintien d'un pan de toiture de même hauteur en partie inférieure de la terrasse permet de l'ancrer dans la toiture et de rendre l'intervention plus discrète ;

Considérant qu'il est prévu d'isoler la toiture principale, les façades arrière de l'immeuble et les annexes arrière par l'extérieur en dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que ces interventions sont toutefois minimales et permettent d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de la bâtisse ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apparaître que des plafonds moulurés sont présents aux 1^{er} et 2^{ème} étages, que les cloisonnements proposés n'y portent pas atteinte et qu'il y a lieu de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que la prévision d'une toiture végétalisée extensive sur la toiture de l'annexe arrière permettrait de compenser la densification de la parcelle en améliorant la gestion des eaux pluviales et les qualités végétales et esthétiques ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries de la façade avant en reproduisant leurs caractéristiques d'origine, ce qui est bienvenu, qu'il y aura lieu de s'en assurer (divisions, proportions, profilés moulurés, double-cadre des parties fixes,...) ;

Considérant que le projet prévoit de placer une descente d'eau en zinc en façade avant, que le renforcement entre les deux bâtisses le permet sans réaliser des coudes mais uniquement jusqu'au seuil de la baie du rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu à ce niveau-là de la réorienter vers l'intérieur du bâtiment ;

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 :

- **Limiter l'emprise de la terrasse au 1^{er} étage à une profondeur de 2,50m, la matérialiser par la pose d'un garde-corps et prévoir une toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait ;**
- **S'assurer d'affiner l'expression de la toiture des lucarnes en versant avant suite à leur isolation afin de ne pas rendre leur expression trop massive ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur l'annexe de droite ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des châssis de la façade avant (divisions, proportions, double cadre des parties fixes, profilés moulurés,...) ;**
- **Conserver et maintenir apparents les plafonds moulurés des pièces avant aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;**
- **Réorienter la descente d'eau pluviale en façade avant vers l'intérieur à partir du seuil de la baie du rez-de-chaussée ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-31** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Rue de la Croix de Pierre 10

Demandeur / Aanvrager : Madame Caroline Carrere Caceres

N° dossier : PU2026-31 / 13/AFD/2022803

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2026 au 04/05/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

en liseré de noyau commercial

en point de variation de mixité

le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

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

art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 : immeuble de 3 logements, 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 20/02/2025 pour la modification de la répartition des logements et son maintien, la mise en œuvre de travaux de nature structurelle, le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et le non-respect du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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

- Modifier la répartition des logements :
 - o prolonger le logement du rez-de-chaussée à l'entresol ;
 - o prolonger le logement du 2^e étage au 3^e étage ;



- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager un escalier entre le rez-de-chaussée et l'entresol ;
- Modifier le niveau des planchers dans l'annexe arrière gauche ;
- Réaliser une nouvelle dalle de sol dans l'annexe arrière droite et régulariser le volume (régularisation) ;
- Isoler la toiture en partie et les façades arrière ;
- Modifier les menuiseries et la façade (régularisation) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2026 au 04/05/2026, 1 réaction a été introduite portant sur le souhait d'être présent à la Commission de Concertation ;

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

Considérant que le permis de construction de la maison de 1881 ne prévoyait pas d'annexe arrière, qu'un plan établi par un géomètre en 1898 a été fourni et montre la construction d'une annexe en structure légère (serre) au niveau du rez-de-chaussée mais qu'il apparaît qu'elle a été construite en maçonnerie et qu'elle est visible sur un autre plan de géomètre datant de 1952 et joint à un procès-verbal de mesurage et sur les images satellites datant des années 1950 ;

Considérant que cette annexe induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cependant ces dérogations sont acceptables dès lors que cette annexe existe en l'état depuis plus de 70 ans, bien avant le Règlement Régional d'Urbanisme, et qu'elle n'a jamais fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, ce qui est bienvenu, que toutefois aucun local commun n'y est prévu, que le projet prévoit de les entreposer dans le hall d'entrée, ce qui rend l'accès aux caves peu aisé et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que 4 caves sont prévues au sous-sol pour 3 logements, qu'il y aurait dès lors lieu de dédier une des pièces au local commun ;

Considérant par ailleurs qu'un local compteurs accessibles 24h/24 par tous est également prévu au sous-sol, ce qui est opportun ;

Considérant que le séjour du logement au rez-de-chaussée présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est relativement faible et lié à la configuration des baies d'origine en façade avant, que la façade arrière est déjà entièrement vitrée et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la chambre principale en partie arrière présente également une dérogation audit article ainsi qu'une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation pour la superficie est compensée par la superficie généreuse du séjour (39m²) et que la dérogation pour l'éclairage est relativement faible et acceptable ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un escalier dans l'annexe de gauche afin lui donner accès à une salle de bain et à une seconde chambre à l'entresol ;

Considérant que la prolongation du logement permet d'offrir une plus grande mixité dans les typologies des logements présents au sein de l'immeuble et est bienvenue sur le principe, que la chambre secondaire est globalement conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant également que les vis-à-vis sont maîtrisés, que la chambre secondaire dispose d'une baie située au fond de la parcelle permettant de ne pas générer de vues préjudiciables vers le logement du 1^{er} étage, que les autres baies sont condamnées ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage et celui des 2^{ème} et 3^{ème} étages présentent une dérogation constante à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour l'éclairage naturel des pièces habitables ;

Considérant que la note explicative indique que le studio ne fait pas partie de la présente demande, que celui-ci est toutefois représenté et que la dérogation est due à la suppression du caractère traversant des pièces de vie, que la suppression de la cloison entre la cuisine et la pièce avant permettrait de retrouver un espace indifférencié traversant et d'atténuer la dérogation ;

Considérant également que le placement d'une cloison devant la fenêtre arrière contribue à ce manque d'éclairage, que le déplacement de la salle de bain serait opportun ;

Considérant que la dérogation pour l'éclairage naturel du séjour du 2^{ème} étage est relativement faible et que l'éclairage est suffisant pour un séjour d'une superficie conforme de 28m² ;



Considérant que la dérogation pour la chambre avant située au 3^{ème} étage pourrait aisément être supprimée en y ajoutant et/ou modifiant la fenêtre de toit ;

Considérant que la prolongation du logement du 2^e étage à l'étage supérieur permet d'y aménager une vaste chambre et sa salle de bain et de retrouver un séjour traversant, que cette intervention est de la sorte bienvenue ;

Considérant que l'accès au logement est peu aisé, dès lors que la porte d'entrée est placée dès le départ des marches de l'escalier, qu'il y aurait lieu de déplacer la porte afin d'aménager un palier d'entrée ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière, bien que dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et présente un impact minime ;

Considérant qu'aucune amélioration des qualités végétales et esthétiques ou de la gestion des eaux de pluie de la parcelle n'est prévue en contrepartie de sa densification (toitures végétalisées, retour à de la pleine terre, ...) ;

Considérant qu'il serait bienvenu en ce sens de prévoir une toiture végétalisée extensive sur la toiture de l'annexe droite ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés aux étages sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et sans reproduire fidèlement leurs caractéristiques d'origine (double cadre des parties fixes manquant, matériau PVC) ;

Considérant qu'il est également prévu de les remplacer par des châssis en bois se rapprochant des caractéristiques d'origine, qu'il y aurait lieu toutefois de prévoir des profilés et des allèges pleines moulurés ;

Considérant également que la composition proposée pour la porte d'entrée diffère de celle d'origine, qu'il y a lieu de retrouver une composition symétrique et sous la forme de montants et traverses en bois mouluré enserrant des panneaux en bois plein moulurés ;

Considérant que la représentation du garde-corps du 1^{er} étage et de la corniche ne correspondent pas à la réalité, qu'il y a lieu de préserver et maintenir ces éléments ;

Considérant que le parement du rez-de-chaussée, initialement en pierre naturelle, a été peint en bleu clair, que cette transformation est peu respectueuse de l'expression architecturale d'origine du bâtiment ;

Considérant que les évacuations de chaudières dérogent 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 ;

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

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

- **Prévoir un local commun permettant d'entreposer les vélos des logements au sous-sol ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive sur la toiture plate de l'annexe arrière droite ;**
- **Supprimer la cloison entre la cuisine et la pièce avant au 1^{er} étage et déplacer la salle de bain de sorte à supprimer la cloison aboutissant dans la fenêtre arrière ;**
- **Se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre avant au 3^{ème} étage ;**
- **Déplacer la porte d'entrée du logement supérieur de manière à aménager un palier d'entrée ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (profilés moulurés, allèges pleines des portes fenêtres en bois mouluré) ;**
- **Prévoir une porte d'entrée s'inspirant des caractéristiques d'origine (composition symétrique, montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré) ;**
- **Respecter strictement les caractéristiques d'origine de la corniche (moultures, teinte, matériau, ...) et maintenir les ferronneries du balcon au 1^{er} étage ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;**
- **Décaper le pavement du rez-de-chaussée et le soubassement et y retrouver de la pierre naturelle ;**
- **Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;**

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

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-150** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel
Rue Bosquet 66A

Demandeur / Aanvrager : Geoxpert - S.R.L.
N° dossier : PU2025-150 / 13/DER/1989898

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2026 au 04/05/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 lettres

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : bien compris dans le PPAS *Ilot formé par les rues de l'Hôtel des Monnaies, de la Source, Berckmans, Jourdan, Bosquet et par les avenues de la Toison d'Or et Henri Jaspar*

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 4 (hauteur sous plafond)

Article 8 (WC)

Article 10 (éclairage naturel)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Plan particulier d'affectation du sol Ilot formé par rue Hôtel des Monnaies, de la Source, Berckmans, Jourdan, Bosquet, avenue de la Toison d'Or et Henri Jaspar, approuvé par l'Arrêté Royal du 05/07/1989 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : commerce au rez-de-chaussée et maison unifamiliale aux étages ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation émis en séance du 10/02/2026 libellé comme suit :

(...)

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/01/2026 au 26/01/2026 ;

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



Considérant que le demandeur a initialement introduit sa demande sous le régime de la régularisation simplifiée telle que visée à l'article 330, §3 du CoBAT ;

Considérant toutefois que la demande ne répondait pas aux critères dudit permis de régularisation simplifiée car l'ensemble des pièces de vie en façade postérieure présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme en vigueur actuellement et à l'article 19, Titre VI du Règlement général sur les bâtisses en vigueur lors de la division de la bâtisse ;

Considérant que la composition de l'immeuble en trois petits appartements 1 chambre n'offre pas une diversité de typologies et ne permet pas d'accueillir des familles avec enfant(s), ce qui ne répond pas aux volontés communales et régionales ;

Considérant qu'aucune pièce de vie n'offre de superficie de plancher conforme, que l'intégralité des séjours, chambres et cuisines séparées déroge en effet à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le W.-C. de l'appartement du 1^{er} étage ne présente qu'une largeur de cinquante-cinq centimètres et déroge de la sorte à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que malgré l'agrandissement de la baie en façade postérieure, la chambre du 2^e étage déroge également à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation nuit à son habitabilité ;

Considérant qu'une lucarne a été construite dans la pièce arrière du 3^e étage pour y aménager le séjour du logement, que la hauteur sous plafond sous cette dernière est limitée à 2.45m et déroge de la sorte à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que l'aménagement de la lucarne au sein du séjour ne permet pas un éclairage naturel suffisant pour se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une chambre est aménagée sous les combles, que sa hauteur sous plafond est également très insuffisante et que cet espace ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce de vie ;

Considérant que la suppression de l'allège pleine moulurée de la porte-fenêtre en façade avant appauvrit l'expression architecturale de la façade et n'est pas acceptable ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que les logements présentent de nombreuses et systématiques dérogations témoignant d'un programme trop dense pour la typologie de cet immeuble ne disposant que de deux pièces en enfilade, qu'il y a lieu de revoir le programme projeté à la baisse et en se conformant aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 26/03/2026 ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en un studio au 1^{er} étage et un duplex de 3 chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Régulariser la construction d'une lucarne en versant postérieur de la toiture ;
- Modifier le châssis de la porte-fenêtre du balcon ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2026 au 04/05/2026, 2 réactions ont été introduites portant sur :

- La demande de précision quant aux travaux projetés, le début et la durée des travaux ;
- Les nuisances sonores importantes générées par le commerce du rez-de-chaussée ;

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

Considérant que la division en un studio et un appartement 3 chambres offre une densité moins importante et une plus grande diversité dans les typologies des logements de l'immeuble et correspond plus à sa typologie ;

Considérant que la destination licite du rez-de-chaussée est celle d'un resto-bar depuis 1987, que la présente demande n'en sollicite pas de modification ;



Considérant que les nuisances sonores générées par le resto-bar dépend de la bonne gestion de ce dernier et n'est pas du ressort de l'urbanisme ;

Considérant qu'il en va de même pour la date du début du chantier et la durée de ce dernier ;

Considérant que le studio du 1^{er} étage présente des espaces traversants et une superficie généreuse et est conforme aux normes minimales d'habitabilité des logements telles que définies par le Titre II du Règlement régional d'urbanisme à l'exception d'une dérogation à l'article 8 dudit titre pour la largeur du local WC (52cm) ;

Considérant que la dérogation est importante et rend son usage très peu aisé, qu'il y a lieu de le déplacer au sein de la salle de bain ou de revoir sa configuration afin de s'y conformer ;

Considérant que le logement aux étages supérieurs présente une déficience d'éclairage naturel dans le séjour et la chambre 1 en dérogation avec l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation est due à la suppression du caractère traversant des pièces en enfilade ;

Considérant également que la superficie de 28,50m² du séjour est proche du minimum requis par l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et est peu adaptée à un logement de 3 chambres, que l'aménagement du séjour sur les deux pièces en enfilade du 2^e étage est plus opportun ;

Considérant que l'accès audit logement est peu aisé, dès lors que la porte d'entrée est placée dès le départ des marches de l'escalier, qu'il y aurait lieu de déplacer la porte afin d'aménager un palier d'entrée ;

Considérant que l'accès au sous-sol a été privatisé au profit du commerce ce qui induit une dérogation inacceptable à l'article 13 §1 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il convient de modifier les aménagements du sous-sol et/ou du hall du rez-de-chaussée afin de s'y conformer et d'offrir un local commun pour les logements ainsi qu'un espace de rangement privatif par logement ;

Considérant que la hauteur sous plafond sous la lucarne construite en versant arrière est de 2.45m, en dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que cette dérogation reste mesurée, que la chambre présente par ailleurs une belle hauteur sous plafond au vu de sa situation dans les combles et profite de plus d'une mezzanine de rangement ;

Considérant que les châssis de la façade avant sont prévus en bois de ton brun, qu'il y a lieu de s'assurer de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine (profilés moulurés notamment) ;

Considérant que la suppression de l'allège pleine de la porte-fenêtre du balcon au profit d'une double porte entièrement vitrée nuit à la composition générale de la façade, que bien qu'induisant une légère dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, le maintien des parties pleines est préférable ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir un châssis en lieu et place des briques de verre au niveau de la baie des caves ;

Considérant que les conduits d'évacuation des gaz brûlés des chaudières semblent conformes à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que toutefois les informations concernant la chaudière du studio du 1^{er} étage divergent entre le plan et la coupe, qu'il convient de clarifier la situation ;

Considérant qu'il serait bienvenu de proposer une amélioration de la devanture commerciale en supprimant les auvents et en rationalisant son expression ;

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

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

- **Maintenir un accès au sous-sol pour les logements, y prévoir un local commun pour les vélos et une cave privative par logement ainsi qu'un local compteurs accessible par l'ensemble des occupants de l'immeuble ;**
- **Déplacer la porte d'entrée du logement supérieur de manière à aménager un palier d'entrée ;**
- **Supprimer la chambre arrière et la salle de douche au 2^e étage et y prévoir un séjour traversant sur l'ensemble de l'étage ;**
- **Se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC du 1^{er} étage ;**
- **Prévoir des châssis en façade avant conformes aux caractéristiques d'origine (profilés moulurés en bois, allège pleine en bois mouluré pour la porte-fenêtre du balcon, rétablissement d'un châssis au niveau des caves) ;**



- Préciser l'emplacement de la chaudière du studio du 1^{er} étage et se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les conduits d'évacuation des gaz brûlés ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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

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



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-58** : modifier le nombre et la répartition des logements et les aménagements intérieurs avec travaux structurels / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken
Rue Saint-Bernard 90

Demander / Aanvrager : Monsieur Filip Van Dievoet
N° dossier : PU2026-58 / 13/XFD/2026556

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, 1 souplex 3 chambres avec entrée particulière au n°90 au rez-de-chaussée et au sous-sol, 1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée du n°92, 1 appartement 3 chambres au 1^{er} étage, 1 appartement 3 chambres au 2^{ème} étage et 1 appartement 2 chambres dans les combles ;

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

- Fusionner l'appartement du rez-de-chaussée droit du n°92 avec l'appartement traversant du 1^{er} étage ;
- Régulariser l'escalier entre la chambre du rez-de-chaussée et la pièce de l'entresol ;
- Ouvrir une trémie et construire un escalier intérieur ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 28/04/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'il résulte du rassemblement des deux unités de logement un très grand appartement duplex de 4 chambres, que la constitution et la conservation de grands et très grands logements va dans le sens de la volonté communale et régionale qui vise à offrir des logements pouvant accueillir des familles ;

Considérant que les aménagements proposés conservent les deux accès existants, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, que l'architecte précise en séance que les pièces du rez-de-chaussée pourront également servir pour accueillir les grands-parents de la famille, que c'est pour cette raison que la salle de bain est descendue afin que toutes les pièces soient de plain-pied, que ces modifications ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la cuisine de l'appartement du rez-de-chaussée est transformée en bureau, que ce dernier est en déficience d'éclairage naturel et déroge de ce fait à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cela est cependant inhérent à la composition de la façade, que cela ne nuit pas à la bonne habitabilité globale du logement ;

Considérant que le choix de l'escalier dans la pièce centrale est judicieux dès lors que celle-ci ne dispose plus de décors intérieurs contrairement aux pièces avant qui présentent des plafonds moulurés et des manteaux de cheminée en marbre ;



Considérant que la modification de l'escalier vers l'entresol n'est pas problématique ;
Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des évacuations des gaz brûlés des chaudières, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

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

La dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.