



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 02 juin 2026**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 02 juni 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
- M. Timmermans

**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. Servais

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

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



## ORDRE DU JOUR / DAGORDE

<b>Point 0.</b>	Approbation du PV de la séance précédente
<b>Point 1.</b> 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>FD2025-14</b> : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, les façades et la terrasse avant / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevels en van het terras aan de voor kant : Avenue Ducpétiaux 22</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Christophe Pothier</p>
<b>Point 2.</b> 09:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2026-40</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de 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 een terras : Rue de Bosnie 115</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Aristidis Tintikakis</p>
<b>Point 3.</b> 10:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2026-22</b> : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen met structurele werken, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue de Hollande 50</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : BG-LC IMMO</p>
<b>Point 4.</b> 10:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2026-52</b> : étendre le commerce dans la pièce centrale du rez-de-chaussée, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager une terrasse et placer 2 enseignes / het uitbreiden van de handel in de centrale ruimte op de gelijkvloer, 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, het aanlagen van een terras en het plaatsen van 2 uithangborden : Chaussée de Waterloo 241</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Barz Invest - S.R.L.</p>
<b>Point 5.</b> 11:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2026-2</b> : modifier la destination du rez-de-chaussée de logement à à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloer van woning naar voorziening van collectief belang (medische praktijk) 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 Jourdan 56</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : JS INTERNATIONAL</p>
<b>Point 6.</b> 11:50	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2026-38</b> : 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, van het volume en van de gevel : Rue d'Espagne 30</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Objectif Patrimoine Immobilier</p>



<p><b>Point 7.</b> 13:20</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2025-142</b> : isoler la toiture du bâtiment arrière, modifier la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier l'utilisation de l'équipement d'intérêt psycho-médico-social aux étages du bâtiment arrière (locaux pour besoin d'accueil et de réunion, bureaux, inspection médicale scolaire, O.N.E) vers de l'équipement d'intérêt social (cours d'alphabétisation et soutien scolaire au 1er étage et accompagnement des personnes en recherche de logement au 2e étage) / het isoleren van het dak van het achtergebouw, het wijzigen van de voorgevel en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het wijzigen van de psycho-medisch-sociale voorzieningen op de verdiepingen van het achtergebouw (lokalen voor onthaal en vergaderingen, kantoren, schoolgeneeskundige inspectie, O.N.E) naar sociale voorzieningen (alfabetiseringscursussen en schoolondersteuning op de eerste verdieping, en woonbegeleiding voor woningzoekenden op de tweede verdieping) : Rue de l'Eglise Saint-Gilles 61</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Association des Œuvres Paroissiales Bruxelles Sud - A.S.B.L.</p> <p>07/10/2025</p>
<p><b>Point 8.</b> 13:50</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2026-62</b> : modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau à logement, les aménagements intérieurs et la façade / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van kantoor naar een woning, van de binnen ruimtelijke inrichtingen en de gevel : Rue de Neufchâtel 54</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Skylight Propreties - S.A.</p>
<p><b>Point 9.</b> 14:15</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2026-68</b> : modifier le volume, la répartition des logements, les aménagements intérieurs et la façade / het wijzigen van het volume, van de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen en van de gevel : Rue de Neufchâtel 70</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Monsieur Gabriel Alloing</p>
<p><b>Point 10.</b> 14:40</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2026-63</b> : modifier les aménagements intérieurs de l'atelier du bâtiment arrière avec travaux structurels / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken voor het atelier in het achtergebouw : Rue de Serbie 20</p> <p><u>Demander / Aanvrager</u> : Madame Marie de Brouwer</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 **FD2025-14** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, les façades et la terrasse avant / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume, van de gevels en van het terras aan de voor kant  
**Avenue Ducpétiaux 22**

**Demander / Aanvrager** : Monsieur Christophe Pothier  
N° dossier : FD2025-14 / 13/PFU/2008371

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre

### **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 le bâtiment visé par la demande de permis, situé au n° 22 de l'avenue Ducpétiaux, n'est pas protégé, tandis que les immeubles voisins sis aux n° 18 et 20 sont classés par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 août 2006, sous le nom de « Ensemble de maisons Art Nouveau » ;

Que cependant le bien de la demande est inscrit à l'inventaire légale du 19/08/24, sous le nom de « Avenue Ducpétiaux 22 » ;

Considérant que le projet n'a pas d'impact sur les qualités patrimoniales des biens classés n°18 et 20 de l'avenue Ducpétiaux ;

Considérant par conséquent que l'avis conforme de la CRMS (Commission Royale des Monuments et des Sites) n'est pas nécessaire ;

Considérant que le bien se trouve dans le RCUZ (règlement communal zoné) nommé « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;  
Considérant que le bien est une maison mitoyenne de type bruxelloise, de gabarit R+3+Toiture plate +volume d'accès ; que le bien possède des caractéristiques patrimoniales intéressantes en façade avant ;

Vu la demande de permis (Réf. Régionale : 13/AFD/640200) sur ce bien accordée par le collège de l'urbanisme de Saint Gilles le 17/01/19 ;

Attendu que le projet vise à modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, les façades et la terrasse avant ;

#### **2/ Procédure / instruction de la demande :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivant :

- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation;
- Application de l'article 188/7 du COBAT : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;
  - concernant les dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné, articles :
    - 15 : généralités;
    - 19 : fenêtres et portes fenêtres;
    - 22 : Lucarnes et fenêtres de toiture ;

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

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;
- Application de l'article 207 §3 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- Application de l'article 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/05/2026 au 20/05/2026, enquête pendant laquelle il y a eu 0 réclamation introduite;

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

#### **3/ Situation existante - objet de la demande**



Considérant que la demande ne concerne que le dernier étage du bien (le R+3) et le niveau de la toiture plate; que le demandeur, propriétaire du dernier étage, souhaite agrandir son logement « 1 chambre », en créant une extension sur la toiture plate de l'immeuble ; qu'elle est utilisée actuellement comme espace extérieur pour le logement au R+3, accessible par un escalier privé au logement ; qu'un volume existe déjà sur cette toiture pour refermer la cage d'escalier ; Que le projet souhaite transformer ce volume en toiture pour y créer l'extension ; que cette intervention permet d'offrir à ce logement une deuxième chambre avec sa salle de douche ; que cette demande répond à un besoin familial;

#### **4/ Motivation**

##### **A/ Extension**

Considérant qu'actuellement la toiture plate du bâtiment est privatisée par le logement du 3ème étage ; que le volume existant sur cette toiture plate est assez grand pour contenir seulement l'escalier d'accès ;

Considérant que le projet souhaite créer une extension à la place de ce volume pour améliorer le confort de ce logement en le transformant en 2 chambres ;

Considérant que le projet propose une extension avec une toiture à deux versants pour s'intégrer dans l'ensemble des toitures de la rue ; qu'elle s'aligne aux versants de la toiture du voisin mitoyen de gauche, le n°20 (bâtiment classé), qui est le profil mitoyen le plus haut, sans dépasser de plus de 3 mètres le profil de la toiture du voisin de droite ; que cela permet un alignement de toiture avec l'un des deux voisins;

Considérant qu'en façade avant, l'extension est en retrait de 3,15 mètres par rapport au mur de façade, ce qui la rend très peu visible depuis la rue et contribue à sa discrétion dans son contexte urbain ;

Considérant que cette nouvelle extension s'exprime telle une réhausse en toiture avec une façade avant et une façade arrière sur tout la largeur du bâtiment ; qu'une partie centrale sur la façade avant de cette extension offre de grandes baies vitrées à la nouvelle chambre; que l'architecte la considère dans le projet comme une lucarne ;

Que selon les définitions de l'article 2 du Titre I du RRU, une lucarne est un « *ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical* »;

Que dans le cas de cette partie centrale en façade avant, seul un petit rebord d'environ 62cm dépasse le profil du mitoyen le plus haut à « la façon d'une lucarne », mais que sinon l'ensemble de la façade avant de cette extension (partie centrale comprise) est aligné sur toute sa largeur ; que dans le cas d'une « vraie lucarne » les côtés latéraux, qui entourent la lucarne, sont des pans de toiture qui continuent plus bas et non des murs verticaux alignés à la façade verticale de la lucarne ;

Qu'ainsi cette partie centrale, dans son entièreté, ne peut être considérée comme une lucarne ; qu'un petit débord au-dessus de la grande baie vitrée dépasse le profil mitoyen le plus haut de 62cm (mitoyen gauche) et déroge ainsi de peu à l'article 6 du Titre I du RRU ; que ce débord permet d'avoir des baies vitrées de plein pied de 2,15m<sup>2</sup>, s'ouvrant sur la terrasse ; que cela apporte un bon éclairage naturel dans la nouvelle chambre de cette extension et permet de respecter les normes pour les hauteurs sous plafond; que si le projet avait respecté le profil du mitoyen le plus haut, il aurait fallu que le projet recule cette grande baie vitrée au niveau du versant de la toiture, réduisant d'environ un mètre la profondeur de la chambre qui est de 2m78, la rendant ainsi non aménageable ; que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant qu'en façade arrière, l'extension s'exprime en deux parties qui coupent le pan de toiture ; que la note explicative mentionne la partie arrière de l'extension, là où il y a la salle de bain, comme une lucarne ; que de nouveau cette partie arrière ne peut être considérée comme une lucarne, car le pan de la toiture de la partie latérale de gauche (par rapport à la façade arrière) s'arrête plutôt que l'extension arrière pour conserver le lanterneau existant au-dessus de la cage d'escalier de l'immeuble ; que cette partie arrière, où se trouve la salle de bain et l'escalier privé, est à considérer comme une extension avec une toiture plate qui dépasse d'1,37m le profil mitoyen le plus haut (n°20), mais ne dépasse pas de plus de 3m le profil du mitoyen le plus bas ; que cela déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ; que ce volume est nécessaire pour la création d'une 2<sup>ème</sup> salle de bain, sachant que la salle de bain existante au 3<sup>ème</sup> étage est seulement accessible par la chambre principale; que cette extension est en recul par rapport à la façade arrière et n'a pas d'impact sur le voisinage et sur l'intérieur d'ilot ; que cette dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est acceptable ;

Considérant que les façades de cette extension sont réalisées en enduit de ton blanc, identique à celui des façades existantes pour assurer une intégration harmonieuse ; que les planches de rive et corniches sont en bois méranti mouluré, et la couverture en tuiles rouges, identiques aux toitures voisines ;

Considérant qu'en séance l'architecte précise que le raccord d'étanchéité sera fait dans les règles de l'art ; qu'un relevé suffisant des membranes et des solins est assuré afin de limiter les risques d'infiltration et de faciliter l'entretien futur ; que leur finition est réalisée par un capot en zinc naturel garantissant une intégration discrète et respectueuse du caractère patrimonial du voisin gauche ;

Considérant que les actes et travaux projetés sont sans incidence préjudiciable sur l'ensemble protégé voisin sis aux n° 18 et 20 de l'avenue Dupcétiaux ; que la conception du nouveau raccord d'étanchéité entre les n° 20 et 22 présente des garanties techniques suffisantes ; que l'exhaussement projeté n'affecte pas négativement l'aspect de l'ensemble classé ;



Considérant que la terrasse existante est réduite au profit de cette nouvelle extension mais reste spacieuse et fonctionnelle avec une surface de 10,17m<sup>2</sup> ; que le projet garde cette terrasse en retrait par rapport à la façade à rue pour protéger son intimité et la rendre discrète dans le paysage urbain ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une toiture verte sur la toiture plate arrière au-dessus de la salle de bain ; que l'architecte précise en séance que le projet prévoit une toiture extensive ; qu'il serait intéressant de vérifier la structure de la toiture pour pouvoir proposer une épaisseur de substrat un peu plus généreuse (toiture semi-intensive) ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de végétaliser la partie avant de cette toiture plate (zone de recul devant la terrasse) et la 2<sup>ème</sup> toiture plate située à l'arrière; que cela est dommage ; qu'il serait opportun de les végétaliser pour compenser la construction de cette nouvelle extension qui est dérogoatoire ;

Que cela participe à la gestion durable des eaux de pluie, à l'amélioration de l'isolation thermique et à l'intégration paysagère du bâtiment en intérieur d'ilot;

Considérant que le projet profite de cette demande pour améliorer l'aménagement intérieur du 3<sup>ème</sup> étage en supprimant l'espace dressing et en transformant l'escalier intérieur pour créer une circulation plus cohérente et fluide, en revoyant le positionnement et le déploiement de cet escalier, et en l'ouvrant sur le séjour ; que cela améliore son confort, crée une meilleure connexion entre les étages et donne ainsi plus de profondeur à la pièce de vie; que cela permet d'agrandir le séjour et la chambre principale ;

Considérant que les dimensions des baies au 3<sup>ème</sup> étage ne sont pas modifiées, mais que les surfaces du séjour et de la chambre principale sont agrandies ; que pour répondre aux normes d'éclairément (art.10 du Titre II du RRU), le projet prévoit deux coupoles, l'une au-dessus de la chambre principale et l'autre au-dessus du séjour ;

Considérant que le niveau de la salle de bain principale au R+3 est plus bas que celui de la chambre ; que cette sdb avec son escalier d'accès depuis la chambre n'ont pas été modifiés depuis le précédent permis octroyé en 2019 ; que la coupe projetée montre un faux plafond dans cette sdb qui n'était pas indiqué sur les documents du permis octroyé en 2019 ; que ce faux plafond engendre un problème d'échappée dans l'escalier qui n'atteint pas une hauteur de 2,20m sur les 3 premières marches ; qu'il serait opportun de vérifier si ce faux plafond peut être surélevé afin d'améliorer le confort de cet escalier donnant dans la sdb ;

#### **B/ Expression des baies**

Considérant qu'en façade avant, les nouveaux châssis sont réalisés en bois mouluré de ton blanc avec du double vitrage (double cadre) ; qu'il en est de même pour les baies en façade avant au R+3 qui sont changées;

Qu'en façade arrière, le projet prévoit pour l'extension des nouveaux châssis en PVC de ton blanc, très isolant avec du double vitrage ;

Considérant que le projet déroge aux articles 9, 15, 19 et 22 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de ville » ; qu'en effet la grande baie centrale de l'extension en façade avant ne s'aligne pas aux baies des étages inférieures, mais que sa division en 4 parties s'inspire de la baie de gauche du 3<sup>ème</sup> étage ; que cela constitue une dérogation aux articles 9, 15 et 22 par rapport aux prescriptions d'alignement et de composition d'ensemble ; qu'elle déroge aussi à l'article 19 pour le respect du rapport de proportion des divisions ainsi que les largeurs de profil traditionnels;

Que cette grande baie assume sa position centrale sur la toiture, comme un couronnement ; qu'elle découle aussi de l'aménagement intérieur de la seconde chambre ; qu'un alignement à gauche et/ou à droite avec les baies inférieures aurait éclairé des espaces secondaires de la chambre, tel que «l'espace de circulation devant l'entrée de la chambre ou le coin bureau/rangement»; ce qui n'aurait pas été qualitatif ;

Que de plus cette extension en toiture est située bien en recul (3,15m) par rapport à la façade avant, diminuant son impact visuel depuis la rue ; que le fait que cette extension ne soit pas dans l'alignement de la façade avant, permet qu'elle se détache de sa lecture architecturale, devenant une lecture secondaire plus contemporaine; que cela rend acceptable les dérogations aux articles 9,15,19 et 22 du RCUZ ;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux ; qu'il améliore le confort de ce logement ; que cette intervention redonne une allure de toiture à versants à une ancienne toiture plate (+ émergence d'un volume de cage d'escalier), qui ne s'intégrait pas aux profils des gabarits voisins ; que cette extension en toiture est la bienvenue en s'intégrant dans son environnement urbain;

#### **Avis Favorable à conditions de :**

- Se conformer à l'avis du SIAMU du 26/04/2026 ;
- Végétaliser l'ensemble des toitures plates (zone de recul en façade avant et la 2<sup>ème</sup> toiture plate en façade arrière) ;



## Point 2.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2026-40** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de 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 een terras

**Rue de Bosnie 115**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Aristidis Tintikakis  
N° dossier : PU2026-40 / 13/XFD/2024490

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026, 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

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

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

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

dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)

dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II**

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

art.8 (WC)

art.10 (superficie nette éclairante)

#### **Règlement Communal sur les Bâtisses – RCB**

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 une terrasse et plus précisément :

- Modifier le nombre et la répartition des logements :
  - o Aménager un logement de 3 chambres aux rez-de-jardin, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;
  - o Aménager un logement triplex de 3 chambres aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ;



- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager des escaliers vers le sous-sol, vers le 1<sup>er</sup> et le 4<sup>ème</sup> étages ;
- Modifier le volume annexe arrière (régularisation) ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 25/04/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 3 logements ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable ;

Considérant que le projet propose de réduire ce nombre à 2 unités de 3 chambres, que ce programme répond à la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que chaque logement dispose d'un local de rangement privatif aux sous-sols et qu'un local commun (vélos/poussettes) est prévu au 1<sup>er</sup> entresol dans l'annexe arrière, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant toutefois que la configuration de ce local pour vélos et poussettes est malaisée puisqu'il se développe en profondeur sur une faible largeur, que l'immeuble dispose d'un local plus commode à l'avant du rez-de-jardin, qu'il y a lieu de déplacer le local vélo dans cette pièce avant ;

Considérant cependant que l'emplacement du local compteurs n'est pas précisé en plan, que l'architecte précise en séance qu'il se situe sous la première volée de marches dans le hall d'entrée, qu'il y a lieu d'y prévoir un accès à l'ensemble des occupants de l'immeuble, 24h/24 ;

Considérant que l'espace de cours et jardins est dérogoire à l'article 13 (maintien de 50% de pleine terre plantée) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa surface est entièrement imperméabilisée, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que le projet prévoit également de régulariser la construction d'une annexe au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée, que celle-ci induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette annexe sert avant tout à accéder à la cuisine au rez-de-chaussée, qu'un escalier en colimaçon y relie le sous-sol au rez-de-chaussée, mais que le sous-sol n'accueille aucun local habitable nécessitant un accès direct intérieur au logement ;

Considérant que la réduction de la profondeur de l'annexe permettrait de redonner plus d'ampleur à la zone de cours et jardins ce qui serait plus opportun pour un logement de plusieurs chambres, que son traitement comme une annexe vitrée améliorerait l'éclairage naturel et l'habitabilité des pièces habitables y attenantes ;

Considérant que le logement inférieur est conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme excepté une dérogation à l'article 8 (local WC) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le WC du sous-sol et celui du rez-de-chaussée ;

Considérant que la dérogation concerne la profondeur des locaux WC légèrement inférieure aux 1,20m requis, qu'elle est toutefois faible et acceptable ;

Considérant que la liaison du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage nécessite également le placement d'une circulation interne, qu'un escalier droit a été placé dans la pièce centrale du séjour pour distribuer les 3 chambres à l'étage ;

Considérant que le reportage photo intérieur laisse apercevoir des plafonds moulurés présentant une valeur patrimoniale aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, que la création de la trémie d'escalier et les cloisonnements projetés au 1<sup>er</sup> étage y portent atteinte ;

Considérant que d'autres configurations sont possibles afin de préserver les décors tout en maintenant un logement de plusieurs chambres ;

Considérant également que le projet prévoit de démolir les manteaux des cheminées en marbre aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, qu'au vu de leur valeur patrimoniale, cette intervention est regrettable ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements intérieurs de sorte à maintenir et préserver apparents lesdits éléments ;

Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée à partir du 2<sup>ème</sup> étage pour accéder au duplex ;



Considérant que les pièces de vies communes du duplex se situent au 2<sup>ème</sup> étage et les chambres au 3<sup>ème</sup> étage, que la création de ce logement ne nécessite pas le placement d'une nouvelle circulation interne excepté pour accéder à l'espace sous-combles (grenier) ;

Considérant que le séjour du logement supérieur présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est lié à la configuration des baies d'origine en façade avant et compensé par un espace de séjour traversant ;

Considérant par ailleurs que la chambre en partie avant présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est relativement faible (13,64m<sup>2</sup>) et compensé par deux chambres secondaires disposant de superficies supérieures aux normes d'habitabilité ;

Considérant que la note explicative précise que le remplacement des menuiseries ne fait pas partie de la présente demande et se fera conformément aux caractéristiques des châssis existants, qu'il y a lieu de s'assurer de les reproduire fidèlement (double cadre dans les impostes, impostes supérieures vitrées, allèges pleines moulurées pour la porte-fenêtre, cintrage, profilés moulurés, etc) ;

Considérant que la composition de la porte d'entrée en situation existante semble d'origine ;

Considérant que le garde-corps du 1<sup>er</sup> étage n'est pas représenté sur les documents graphiques, qu'il y a lieu de s'assurer du maintien de cet élément d'origine ;

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 à condition de :**

- Réduire la profondeur de l'annexe de manière à aligner sa profondeur à celle du n°113, d'en faire une extension vitrée permettant strictement d'accéder à la cuisine ;
- Prévoir une zone de cours et jardins conforme à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Représenter le local compteurs et le prévoir accessible par tous les logements et 24h/24h ;
- Déplacer le local vélo dans la pièce avant du rez-de-jardin ;
- Conserver et maintenir apparents au maximum les plafonds moulurés des pièces avant et centrale ainsi que les manteaux des cheminées aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et revoir les cloisonnements en conséquence (positionnement, hauteur...) ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (profilés, double cadre des impostes, impostes vitrées, allèges pleines moulurées pour la porte-fenêtre, ...) ;
- Maintenir les ferronneries d'origine de la façade avant ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- 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, formulaire statistiques et proposition PEB).**

**Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 3, 8 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



### Point 3.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2026-22** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en inrichting der woningen met structurele werken, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen

**Rue de Hollande 50**

**Demandeur / Aanvrager** : BG-LC IMMO

N° dossier : PU2026-22 / 13/AFD/2021794

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026, 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

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :  
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions  
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

### **DEROGATIONS :**

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

art.4 (profondeur de la construction)

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

art.10 (superficie nette éclairante)

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

Considérant 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 plus précisément :

- Diviser la maison unifamiliale en 3 unités : un duplex de 4 chambres au rez-de-chaussée et 1er étage, un logement d'une chambre au 2e étage et un logement de 3 chambres aux 3e étage et combles ;
- Aménager un escalier interne et sa trémie entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
- Démolir le mur porteur latéral de l'annexe arrière sur deux étages ;
- Elargir la baie de la façade arrière de l'annexe au rez-de-chaussée ;
- Modifier l'escalier principal de l'immeuble ;
- Démolir les cheminées ;
- Elargir la baie dans le mur porteur au 2e étage ;
- Elargir une baie en façade arrière au 2e étage ;
- Elargir une baie en façade arrière au 3e étage et supprimer un mur porteur ;
- Etendre l'annexe arrière à toute la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée ;
- Etendre l'annexe arrière à toute la largeur de la parcelle au 1e étage et réduire sa profondeur ;
- Rehausser le bâtiment de 2 niveaux avec modification du profil de la toiture ;
- Rehausser le mur mitoyen (contre le n°48 de la rue de Hollande) ;
- Rehausser l'immeuble de 2 étages supplémentaires pour y aménager un duplex de 3 chambres à coucher ;
- Modifier la porte d'entrée (régularisation) ;
- Obturer les soupiraux par des briques de verre (régularisation) ;



- Aménager une terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>e</sup> étage ;
- Construire un balcon à l'arrière du 3<sup>e</sup> étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 23/04/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles au sein de l'immeuble, une division en plusieurs logements est envisageable sur le principe, que les logements proposés sont majoritairement de plusieurs chambres et rencontrent de la sorte les volontés communales et régionales en matière de création de logements de grande taille permettant d'accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de l'escalier principal de l'immeuble, que la note explicative fournie justifie cet acte par le très mauvais état de l'escalier existant, qu'en séance les architectes ajoutent que la réduction de son emprise permet d'aménager des salles de bains à partir du 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant toutefois que cet escalier dispose de qualités intéressantes, que son état (dont témoigne le reportage photographique) ne semble pas justifier sa démolition et que la suppression de ses paliers intermédiaires est détrimentaire à son confort d'utilisation ;

Considérant également que le projet prévoit la démolition des cheminées à tous les étages mais que le reportage photographique fourni ne permet pas de toutes les visualiser afin de statuer sur leur valeur éventuelle patrimoniale ;

Considérant la situation du bien enclavé entre deux bâtiments plus hauts et plus profond, que le projet tire parti de cette situation en proposant la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage permettant d'offrir une vaste pièce de séjour orientée sur le jardin au rez-de-chaussée ;

Considérant que la volumétrie projetée est conforme au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, permet de rationaliser la façade arrière et d'en revoir l'expression afin d'offrir un maximum d'éclairage naturel aux pièces de vie adjacentes ;

Considérant que les transformations structurelles intérieures prévues sont également bienvenues car elles permettent d'optimiser l'habitabilité au sein des logements projetés ;

Considérant que le premier logement dispose d'un séjour à l'arrière et d'une chambre à l'avant au rez-de-chaussée, qu'un escalier placé dans la pièce centrale permet d'accéder à 3 autres chambres au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que l'absence de différence de niveau entre la rue et la pièce avant du rez-de-chaussée ne permet pas de lui conférer l'intimité nécessaire pour y aménager une chambre, que les baies sont susceptibles d'être occultées en permanence avec la perte de luminosité que cela engendrerait dans le logement ;

Considérant que l'aménagement d'un local accessoire tampon adossé au logement de type atelier ou bureau serait plus opportun, qu'il y aurait lieu de supprimer la salle de douche en conséquence ;

Considérant la présence de plafonds moulurés de valeur patrimoniale dans les pièces avant et centrale du 1<sup>er</sup> étage, que les cloisonnements proposés y portent atteinte ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de travailler les sanitaires sous la forme de boîtes dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond et de représenter les gaines techniques afin de s'assurer qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des moulures ;

Considérant qu'une terrasse attenante aux 2 chambres arrière est aménagée au 1<sup>er</sup> étage sur la plateforme du volume d'annexe modifié au rez-de-chaussée, que cette dernière reste également en retrait au regard des propriétés voisines, que sa profondeur dans la parcelle est limitée et n'est pas susceptible d'engendrer des vues préjudiciables en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'un logement de 1 chambre prend place au 2<sup>e</sup> étage, que le séjour déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage naturel) mais que la dérogation est faible et découle principalement des baies d'origine de la façade avant, que la dérogation est compensée par une hauteur sous plafond très généreuse ;

Considérant que la terrasse du logement en façade arrière s'adosse au profil mitoyen le plus profond et le plus haut à gauche, qu'elle présente un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite permettant de limiter les vues préjudiciables et est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait est bienvenu ;

Considérant que l'aménagement du logement supérieur de 3 chambres nécessite une rehausse de l'immeuble de 2 étages envisageable sur le principe dès lors qu'il est situé entre deux immeubles plus hauts ;



Considérant que bien que le gabarit arrière de l'immeuble soit augmenté, le volume ajouté s'adosse à l'immeuble voisin beaucoup plus imposant et maintient une profondeur limitée, réduisant ainsi son impact (luminosité/densification) au droit des propriétés voisines et en l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'augmentation de gabarit du bâtiment permet une transition harmonieuse entre les deux bâtiments adjacents, que le volume proposé est conforme au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que bien que la rehausse présente une expression sobre et reprend les tonalités de la façade existante, celle-ci présente une hauteur conséquence rompant la dégressivité de la hauteur des étages, que la suppression de la corniche d'origine la rend encore plus impactante ;

Considérant que le maintien de la hauteur de la façade d'origine et de la corniche permettrait de diminuer la hauteur de la façade du 3<sup>e</sup> étage et de lui conférer une intégration plus harmonieuse, qu'il y aurait également lieu de diminuer la hauteur du bandeau plein au-dessus des baies du 3<sup>e</sup> étage ;

Considérant que le nouveau logement supérieur bénéficie également d'un balcon attenant au séjour, que la création de cette plateforme extérieure nécessite de rehausser une partie du mur mitoyen de gauche, engendrant une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la rehausse nécessaire est toutefois acceptable en ce qu'elle ne modifie que peu le profil mitoyen, présente une hauteur réduite (43cmx1,24m) et que son impact par rapport au bâtiment n°48 est minime ;

Considérant que le retour prévu à des châssis en bois de teinte naturelle en façade avant est bienvenu, que la pose de briques de verre pour les baies du sous-sol porte cependant atteinte à l'expression de la façade et qu'il y aurait lieu d'y retrouver des châssis des ferronneries conformément à l'origine ;

Considérant que la composition de la porte d'entrée est nettement simplifiée, que cette intervention appauvrit l'expression de la façade ;

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

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

- **Ne pas aménager de chambre dans la pièce avant du rez-de-chaussée, y prévoir un local tampon accessoire au logement (atelier, bureau,..) ne nécessitant pas d'intimité et supprimer la salle de douche ;**
- **Maintenir l'escalier commun existant et ses paliers intermédiaires, et revoir les aménagements des logements en conséquence ;**
- **Fournir un reportage photographique intérieur des cheminées encore présentes afin de vérifier leur valeur patrimoniale et les maintenir, le cas échéant ;**
- **Réaliser la toiture végétalisée extensive pour la zone de retrait de la terrasse du 2<sup>e</sup> étage ;**
- **Préserver et maintenir apparents les plafonds moulurés de la pièce avant et centrale au 1<sup>er</sup> étage, travailler les sanitaires sous la forme de boîtes dont les cloisons ne vont pas jusqu'au plafond et représenter les gaines techniques afin de s'assurer qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des moulures ;**
- **Revoir l'expression de la rehausse du logement supérieur afin d'en diminuer l'impact (maintien de la hauteur de la façade d'origine et de la corniche, diminution de la hauteur du bandeau plein au-dessus des baies du 3<sup>e</sup> étage) ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des menuiseries de la façade avant (châssis et ferronneries en lieu et place des briques de verre au sous-sol, porte présentant une composition symétrique et des montants et traverses insérant des panneaux en bois mouluré,..) ;**
- **Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour les chaudières et leur conduit d'évacuation ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, et à de nouveaux actes d'instruction, 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 à l'article 10 du titre II et à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



#### Point 4.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2026-52** : étendre le commerce dans la pièce centrale du rez-de-chaussée, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager une terrasse et placer 2 enseignes / het uitbreiden van de handel in de centrale ruimte op de gelijkvloer, 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, het aanlagen van een terras en het plaatsen van 2 uithangborden

#### **Chaussée de Waterloo 241**

**Demandeur / Aanvrager** : Barz Invest - S.R.L.  
N° dossier : PU2026-52 / 13/AFD/2025537

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026, 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

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

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

#### **DEROGATIONS :**

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

Article 16 (citerne)

##### **Règlement régional d'urbanisme, Titre II :**

Article 10 (éclairage naturel)

##### **Règlement régional d'urbanisme, Titre VI :**

Article 37, §2 (enseigne perpendiculaire en zone restreinte)

##### **Règlement communal sur les bâtisses :**

Article 46A (enseigne parallèle à la façade)

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

Article 15 (généralités)

Article 16 (portes)

Article 19 (fenêtres et porte fenêtres)

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

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



Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2023-147) visant à prolonger le commerce à la partie centrale du rez-de-chaussée, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager une terrasse, que ce permis a été refusé en date du 18/11/2024 ;

Considérant qu'un recours au Gouvernement a été introduit contre cette décision et a abouti à nouveau à un refus du 01/09/2025 ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec commerce dans la pièce avant du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à étendre le commerce dans la pièce centrale du rez-de-chaussée, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager une terrasse et placer 2 enseignes et plus précisément :

- Étendre le commerce de la pièce avant du rez-de-chaussée à la pièce centrale du rez-de-chaussée ;
- Aménager 1 duplex 2 chambres et 1 duplex 3 chambres dans la maison unifamiliale ;
- Démolir des murs porteurs ;
- Aménager 2 escaliers et leur trémie ;
- Reconstruire la dalle du grenier ;
- Démolir une annexe ;
- Démolir le W.-C. dans la cour ;
- Construire une petite extension pour l'escalier au 2<sup>ème</sup> étage ;
- Aménager une lucarne en façade avant ;
- Remplacer tous les châssis ;
- Régulariser la porte d'entrée des logements ;
- Modifier la teinte de la vitrine du commerce ;
- Aménager une terrasse en toiture plate de l'annexe du 2<sup>ème</sup> étage ;
- Placer une enseigne parallèle à la façade ;
- Placer une enseigne perpendiculaire à la façade ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 22/05/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la commission de concertation du 14/11/2024 avait émis un avis favorable sur la demande sous réserve de répondre à huit conditions, que le demandeur a choisi volontairement de ne pas y répondre ;

Considérant que la présente demande répond à la plupart des conditions de la commission de concertation du PU2023-147 ;

Considérant que le bien concerné par la demande se situe le long d'une chaussée présentant une forte fréquentation et un trafic important dont plusieurs lignes de bus et qu'il s'inscrit dans un intérieur d'îlot aux dimensions étroites, que la proximité avec les bâtiments sis rue d'Albanie est importante ;

Considérant qu'à l'origine et jusqu'en 1941 au moins, seule la pièce avant du rez-de-chaussée était investie par le commerce, les pièces arrière étant alors destinées à des pièces de vie de la maison unifamiliale qui bénéficiait donc de l'accès au jardin ;

Considérant qu'en situation de fait le commerce s'étend sur tout le rez-de-chaussée, que le demande vise à limiter l'extension du commerce à la pièce centrale afin d'offrir l'accès au jardin au logement aménagé en duplex sur le rez-de-chaussée arrière et le 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que cet aménagement est conforme avec la prescription 0.12. 9° du PRAS qui permet l'extension d'un commerce hors liseré de noyau commercial ;

Considérant que le commerce bénéficie d'une entrée indépendante par rapport à celle des logements conformément au permis d'urbanisme de 1960 ainsi que d'un espace de rangement au sous-sol, que ce dernier ne peut aucunement être accessible à la clientèle dès lors qu'il faut passer par la cage d'escalier des logements ;

Considérant que le couloir au droit de la cage d'escalier commune est cloisonné afin de scinder la cage d'escalier commune des étages destinée aux logements et l'escalier menant au sous-sol ;

Considérant que le nombre de logements au sein de l'immeuble a été réduit à 2 unités réparties comme suit : 1 logement de 2 chambres au rez-de-chaussée arrière et 1<sup>er</sup> étage et 1 logement de 3 chambres aux étages supérieurs, que cette densité est plus en adéquation avec la morphologie de la bâtisse et améliore nettement la conformité et l'habitabilité des logements ;

Considérant que l'accès aux compteurs ainsi qu'au local vélos/poussettes et local poubelles en sous-sol se fait en passant par les communs, que chaque logement possède des espaces de rangement en cave ;



Considérant toutefois que le local vélos reste étroit et peu praticable, qu'il y aurait lieu de revoir la répartition du sous-sol afin de lui offrir une superficie plus généreuse ;

Considérant qu'il est prévu d'installer des citernes de récupération des eaux pluviales d'une capacité totale de 3000 litres ce qui tend à respecter l'article 16 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (93m<sup>2</sup> de toitures en projection horizontale, soit une capacité requise de 3,069l) et est bienvenu ;

Considérant que la démolition des annexes infractionnelles est bienvenue ;

Considérant que le séjour des 2 logements en façade avant présente une déficience en éclairage naturel en dérogation avec l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois due à la configuration des baies d'origine et compensée par la hauteur sous plafond généreuse du séjour et par la démolition de la cloison entre la cuisine et le séjour et l'augmentation de la baie entre la salle-à-manger et le salon ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir un éclairage indirect (cloison partiellement vitrée) et une double porte vitrée entre la chambre arrière et le salon du 1<sup>er</sup> étage afin d'atténuer la dérogation à l'éclairage naturel ;

Considérant que le placement d'une double-porte vitrée entre le salon et la chambre au 2<sup>e</sup> étage permettrait de retrouver un éclairage traversant et d'atténuer la dérogation ;

Considérant qu'hormis cette dérogation, les logements présentent des aménagements fonctionnels et qualitatifs ;

Considérant que l'aménagement d'une lucarne dans le versant avant de la toiture permet d'offrir une vue droite à la chambre, que son implantation dans l'alignement de la travée centrale et son expression néoclassique sont respectueuses de l'expression architecturale de la bâtisse et par conséquent du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer les châssis de la façade avant par des menuiseries en bois de teinte blanche, ce qui permet une revalorisation bienvenue de la façade, que les châssis ne reproduisent toutefois pas fidèlement les caractéristiques d'origine en ce qu'ils ne présentent pas de doubles-cadres en parties fixes, que les proportions des châssis du 1<sup>er</sup> étage ne sont pas conformes et déséquilibrent l'expression architecturale de la façade (hauteur des impostes insuffisantes) ;

Considérant que ces modifications induisent des dérogations aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant que la teinte de la vitrine du commerce a été modifiée (couleur bleue), en dérogation à l'article 15 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que cette modification ne porte toutefois pas atteinte à l'expression de la façade ;

Considérant que la porte d'entrée des logements diffère de la porte vitrée octroyée dans le dernier permis d'urbanisme octroyé pour la modification du rez-de-chaussée en 1960 et déroge de la sorte aux articles 15 et 16 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y aurait lieu d'en proposer une amélioration ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2<sup>ème</sup> étage sur la toiture plate de l'annexe est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que son emplacement entre le bâti mitoyen et l'annexe avec l'aménagement d'une zone de recul de 0.60m la rend peu susceptible d'être porteuse de nuisances pour le voisinage ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire à la façade déroge à l'article 37 §2 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle est située à moins de 1.00m de la limite mitoyenne de droite (1.02m), que cette différence est suffisamment faible pour être acceptable ;

Considérant que l'enseigne parallèle à la façade présente une saillie au plan de façade est suspendue à moins de 3m du sol et déroge de ce fait à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il convient de s'y conformer ;

Considérant qu'aucun visuel n'a été fourni concernant les enseignes, qu'il y a lieu d'y remédier afin de s'assurer de la bonne intégration de ces dernières ;

Considérant qu'il y a également lieu d'atténuer l'aspect massif de la partie de la façade au haut de la vitrine et sous le balcon du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant accessoirement que les chaudières et leurs évacuations sont conformes à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;



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

- Revoir la répartition du sous-sol afin de proposer un local commun pour les vélos plus généreux ;
- Prévoir un éclairage indirect (cloison partiellement vitrée) et une double porte vitrée entre la chambre et le salon au 1<sup>er</sup> étage ;
- Prévoir une double porte vitrée entre la chambre et le salon au 2<sup>e</sup> étage ;
- Proposer une amélioration de l'expression de la porte d'entrée ;
- Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des châssis des étages (profilés moulurés proportions des impostes des châssis du 1<sup>er</sup> étage, double cadre des parties fixes,..) ;
- Atténuer l'aspect massif de la partie de la façade au haut de la vitrine et sous le balcon du 1<sup>er</sup> étage, prévoir une enseigne parallèle conforme à la réglementation en vigueur et fournir le visuel de l'enseigne perpendiculaire ;

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

Les dérogations à l'article 16 du titre I, à l'article 10 du Titre II et l'article 37, §2 du Titre VI du Règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 15 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



**Point 5.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2026-2** : modifier la destination du rez-de-chaussée de logement à à équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloer van woning naar voorziening van collectief belang (medische praktijk) 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 Jourdan 56**

**Demandeur / Aanvrager :** JS INTERNATIONAL

N° dossier : PU2026-2 / 13/AFD/2015101

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026, 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

Zone de protection : /

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

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

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

application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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

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

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

**DEROGATIONS :**

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

Article 4 (profondeur de la construction)

Article 6 (hauteur de la construction)

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

Article 3 (superficie de plancher)

Article 10 (éclairage naturel)

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

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

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

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

- Aménager un cabinet médical au rez-de-chaussée ;
- Aménager un studio au 1<sup>er</sup> étage ;
- Aménager un duplex de 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles ;
- Modifier des murs porteurs ;



- Régulariser le volume de WC suspendu en façade arrière ;
- Placer des garde-corps aux baies des étages et rehausser le garde-corps du balcon du 1<sup>er</sup> étage en façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/05/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la suppression de logement en vue de créer un équipement d'intérêt collectif est conforme à la prescription 0.12 4° du PRAS qui stipule que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement peuvent être autorisée en zone d'habitation, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité, pour permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant qu'il est prévu d'implanter au rez-de-chaussée de la maison un cabinet médical, que cet étage présente une très forte déficience en éclairage naturel (moins de 20 % de la superficie de plancher en superficie nette éclairante, façade avant exposée au nord-ouest, façade postérieure donnant sur une cour complètement enclavée et sans arrivée directe de lumière naturelle) se prêtant de la sorte peu à l'aménagement de pièces de vie pour un logement ;

Considérant également que la présence de plafonds remarquables au rez-de-chaussée rend peu souhaitable le placement d'un escalier intérieur en vue de créer un duplex avec le 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un petit équipement d'intérêt collectif y est opportun ;

Considérant que l'accès à l'équipement du rez-de-chaussée présente plusieurs marches et déroge de la sorte à l'article 4 du titre IV du Règlement régional d'urbanisme, que la création d'une rampe est toutefois très complexe sans porter atteinte à la qualité architecturale de l'immeuble existant et que la dérogation est de la sorte acceptable ;

Considérant que les étages sont divisés en deux logements distincts, soit un studio au 1<sup>er</sup> étage et un duplex de 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles, que cette composition présente une diversité relative dans les typologies des logements projetés ;

Considérant que le studio présente une déficience d'éclairage naturel en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme dans la pièce arrière, que celle-ci est toutefois inhérente à l'implantation du bien à proximité d'un angle d'îlot, que la baie se développe déjà sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que les cloisonnements projetés au 1<sup>er</sup> étage portent atteinte aux plafonds moulurés également présents à cet étage, qu'il y a lieu de maintenir les cloisons existantes et de revoir l'accès au logement supérieur en conséquence ;

Considérant que le duplex de 2 chambres présente un éclairage naturel insuffisant et donc une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la pièce arrière du niveau bas et la chambre côté rue au niveau supérieur, que ces dérogations restent limitées et que la position de ces pièces en étage élevé compense partiellement ce manquement ;

Considérant que la superficie de plancher de la cuisine du duplex est limitée à 6.4m<sup>2</sup>, en dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois compensée par la superficie généreuse des pièces de séjour ;

Considérant que la division du logement unifamilial nécessite des modifications de murs porteurs, que celles-ci restent limitées ;

Considérant qu'une toilette suspendue a été construite à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sans autorisation, que son emplacement en fond de parcelle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette construction semble toutefois ancienne (faible épaisseur de mur, porte ancienne en bois visible dans le reportage photographique intérieur) et profite à l'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que les châssis sont prévus en bois de teinte blanche et respectent les caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'il est prévu de rehausser les garde-corps des balcons et de placer des garde-corps au droit des baies de fenêtre, que le demandeur précise qu'il s'agit de questions de sécurité, que les modèles prévus s'intègrent harmonieusement avec l'existant ;

Considérant que les conduits d'évacuation des gaz brûlés des chaudières sont conformes à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il y a lieu d'accompagner la densification de l'immeuble par des mesures de gestion des eaux pluviales, que l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales en caves (au moins 1500 litres) permettrait de les utiliser à des fins sanitaires ;



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

- Modifier les cloisonnements du 1<sup>er</sup> étage pour ne pas porter atteinte aux décors intérieurs et déplacer l'entrée du duplex des étages supérieurs en conséquence ;
- Prévoir une citerne de 1500 litres minimum en caves et l'utiliser à des fins sanitaires ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 3 et 10 du Titre II et à l'article 4 du titre IV du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



**Point 6.**

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2026-38** : 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, van het volume en van de gevel

**Rue d'Espagne 30**

**Demander / Aanvrager** : Objectif Patrimoine Immobilier

N° dossier : PU2026-38 / 13/XFD/2024432

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026, 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

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

Zone de protection : /

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

**DEROGATIONS :**

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

Article 10 (éclairage naturel)

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

Article 15 (généralités)

Article 16 (portes)

Article 19 (fenêtres et portes fenêtres)

Article 21 (sopirail)

Article 25 (balcons)

**Règlement communal sur les bâtisses :**

Article 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, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, 1 appartement 1 chambre et 1 studio par étage du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage et 1 studio et greniers dans les combles (7 logements au total) ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2019-305) visant à modifier le nombre de logements et faire des travaux structurels, que ce permis a été refusé en date du 10/03/2020 ;

Considérant que, suite à ce refus, un recours au Gouvernement a été introduit et a abouti à un refus en date du 28/04/2022 ;

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

- Etendre l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles ;
- Démolir des cheminées ;



- Modifier des murs porteurs ;
- Etablir une trémie dans le plancher des combles et construire un escalier intérieur ;
- Modifier les versants avant de la toiture et aménager un toit mansard ;
- Construire sept lucarnes ;
- Modifier la teinte des châssis (régularisation)
- Modifier les proportions de la porte d'entrée (régularisation) ;
- Modifier les proportions du châssis du pignon du rez-de-chaussée (régularisation) ;
- Modifier les divisions des châssis de la travée de droite (régularisation) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 18/05/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la précédente demande de permis d'urbanisme PU2019-305 visait à aménager un logement supplémentaire dans les combles, qu'au vu de la faible habitabilité de ce niveau sous toiture et du nombre importants de petits logements dans l'immeuble la demande avait été refusée ;

Considérant que la présente demande prévoit d'étendre le logement de gauche du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles, que cela permet d'offrir un logement de 2 chambres au sein de l'immeuble et que cette relative mixité dans la typologie des logements est bienvenue ;

Considérant que le niveau bas du duplex est dédié aux pièces de jour, que celles-ci répondent au bon aménagement des lieux et sont conformes aux règlements en vigueur ;

Considérant que les pièces de nuit aménagées au niveau supérieur présentent d'importantes dérogations à l'éclairage naturel, en dérogation avec l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cela est dû à la suppression des fenêtres de toiture au profit de lucarnes ;

Considérant que la modification de la morphologie de la toiture par l'aménagement d'un toit mansard permet une meilleure habitabilité des combles, que les lucarnes sont conformes au Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois la faible hauteur au brisis donnant une proportion carrée aux lucarnes et faisant perdre la verticalité de la composition de la façade, qu'une hauteur plus importante serait plus harmonieuse ;

Considérant que cela permet aussi l'amélioration de la volumétrie habitable du studio existant sous combles, que celui-ci présente toutefois une faible qualité d'habitabilité et que l'augmentation du volume devrait s'accompagner d'une dédensification et d'une amélioration des conditions d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant que l'inclusion du studio sous combles dans le nouveau logement créé serait en ce sens opportun en ce qu'il permettrait la création d'un logement de 3 chambres et supprimerait un logement de faible qualité d'habitabilité, qu'un gain d'espace serait réalisé par la suppression de l'escalier intérieur créé pour le duplex dès lors que la cage d'escalier principale pourrait être privatisée ;

Considérant que le remplacement de la fenêtre de toiture par une lucarne engendre là aussi une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations sont importantes et qu'il y aurait lieu d'ajouter des fenêtres de toiture afin de s'y conformer ;

Considérant qu'il serait opportun dans le cadre de l'isolation de la toiture de prévoir l'isolation du versant arrière existant également afin de créer une continuité de l'isolation ;

Considérant également que les joues des lucarnes présentent une faible épaisseur et qu'il y aurait lieu de s'assurer qu'elles répondent aux exigences PEB d'isolation ;

Considérant que la teinte de l'ensemble des menuiseries a été modifiée pour du gris anthracite en dérogation l'article 15 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que celle-ci s'accorde toutefois harmonieusement à l'architecture de la façade ;

Considérant que les divisions des châssis de la travée de droite côté rue d'Espagne ont été modifiées en dérogation aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que les châssis reproduisent cependant les divisions des autres travées et que cette intervention donne plus d'harmonie à l'ensemble ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée présente une hauteur d'imposte trop faible, rompant la continuité des menuiseries ;



Considérant également que le châssis du rez-de-chaussée côté rue Saint-Bernard présente des montants et traverses à l'épaisseur très différente de celle des autres menuiseries, ce qui crée un déséquilibre ;

Considérant que ces interventions dérogent à nouveau aux articles 15 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » et impactent la façade ;

Considérant que les proportions de la porte d'entrée de l'immeuble ont été légèrement modifiées en ce que l'imposte présente une hauteur supérieure à celle des châssis, en dérogation à l'article 16 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », que la modification est faible et ne porte pas atteinte à la composition de l'ensemble ;

Considérant que des briques de verre ont été placées au niveau des caves en dérogation aux articles 15 et 21 du règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y a lieu de retrouver des châssis conformément à l'origine ;

Considérant que l'expression des ferronneries des deux balcons a été fortement simplifiée en dérogation à l'article 25 dudit règlement, qu'il y aurait lieu de s'inspirer des garde-corps d'époque encore présents dans le quartier ;

Considérant que l'élévation des conduits d'évacuation des chaudières est limitée à 0.50m, en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

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

- **Augmenter la hauteur du brisis et des lucarnes afin de conférer à ces dernières une composition plus verticale et revoir les épaisseurs des joues des lucarnes afin de se conformer aux exigences PEB d'isolation ;**
- **Diminuer le nombre de logements au sein de l'immeuble en incluant le studio de droite sous combles dans le duplex créé ;**
- **Se conformer à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les chambres et le studio sous combles ;**
- **Aligner l'imposte du châssis à l'angle au rez-de-chaussée à celle des autres menuiseries ;**
- **Prévoir un traitement identique à celui des autres menuiseries pour le châssis du rez-de-chaussée côté rue Saint-Bernard ;**
- **Prévoir des ferronneries s'inspirant de la composition des balcons d'époque présents dans la rue ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les conduits d'évacuation des chaudières ;**
- **Prévoir des châssis au niveau des caves en lieu et place des briques de verre ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins et à de nouveaux actes d'instruction, 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 médicale urgente + fiche descriptive).

Les dérogations à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



## Point 7.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2025-142** : isoler la toiture du bâtiment arrière, modifier la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier l'utilisation de l'équipement d'intérêt psycho-médico-social aux étages du bâtiment arrière (locaux pour besoin d'accueil et de réunion, bureaux, inspection médicale scolaire, O.N.E) vers de l'équipement d'intérêt social (cours d'alphabétisation et soutien scolaire au 1er étage et accompagnement des personnes en recherche de logement au 2e étage) / het isoleren van het dak van het achtergebouw, het wijzigen van de voorgevel en van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en het wijzigen van de psycho-medisch-sociale voorzieningen op de verdiepingen van het achtergebouw (lokalen voor onthaal en vergaderingen, kantoren, schoolgeneeskundige inspectie, O.N.E) naar sociale voorzieningen (alfabetiseringscursussen en schoolondersteuning op de eerste verdieping, en woonbegeleiding voor woningzoekenden op de tweede verdieping)

**Rue de l'Eglise Saint-Gilles 61**

**Demandeur / Aanvrager** : Association des Œuvres Paroissiales Bruxelles Sud - A.S.B.L.

N° dossier : PU2025-142 / 13/AFD/1988921

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026, 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 : le bien est situé dans la zone de protection des biens classés sis Eglise Saint-Gilles et ensemble d'immeubles dont la brasserie Verschueren

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

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

application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

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

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

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

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

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

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

dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I**

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

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, ainsi que le périmètre de protection d'un bien et d'un ensemble classé (église Saint-Gilles et ensemble d'immeubles dont la brasserie Verschueren) ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble :

- Rez-de-chaussée du n°59-61 : logement du concierge et accueil paroissial ;
- 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du n°59 : équipement d'intérêt collectif psycho-médicosocial (locaux pour besoin d'accueil et de réunion, bureaux, inspection médicale scolaire, O.N.E) ;
- 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du n°61 : 2 logements ;



Considérant que la demande initialement introduite visait à isoler la toiture du bâtiment arrière, modifier la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et régulariser le logement au rez-de-chaussée lié à l'équipement d'intérêt collectif (centre d'accueil de jour pour personnes sans domicile fixe) :

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, 7 réactions ont été introduites, dont 2 hors délais, portant sur :

- L'enlèvement de la couverture de toiture en amiante d'exécution et le souhait que le chantier soit suivi par Bruxelles Environnement afin que particules ne se répandent pas aux alentours ;
- Les nuisances dans la rue, de jour comme de nuit, de bruit, de bagarres et de débris liées à l'accueil de jour pour personnes sans-abris présent au rez-de-chaussée ;
- La demande de fermer les grilles de l'accès du renforcement du n°59 rue de l'Église qui sert de jour comme de nuit d'abri aux vendeurs de drogue ;
- La demande que les maisons voisines du n° 63 et 57 puissent également disposer de grilles pour ne pas que des pipes de crack et seringues puissent y être laissées la nuit ;
- Le fait que le logement du concierge est un studio dont la cave est transformée en studio de musique professionnel avec les problèmes sonores que cela génère ;
- La demande d'isolation acoustique pour les messes chantées bruyantes et qui réunissent de très grands groupes ;
- L'opposition à l'ouverture d'un deuxième centre d'accueil dans la rue de l'Église qui pourrait aggraver les problèmes existants et compromettre d'avantage la tranquillité et la sécurité du voisinage ;
- Des questionnements quant aux superficies de bureaux en intérieur d'îlot et au taux d'emprise du bâtiment construit sur la parcelle, et le regret ;
- La rénovation bienvenue de la toiture, mais le regret que les auteurs de projets n'en profitent pas pour envisager une verdurisation de celle-ci ;
- Le fait que le programme et l'utilisation des surfaces existantes en intérieur d'îlot n'est pas claire et la demande de précision quant au programme et l'utilisation des lieux et la gestion de la mobilité des travailleurs ;
- La mauvaise gestion des centres d'accueil de la rue, et la demande d'une concertation avec les habitants du quartier afin de dégager, avec les centres de jour, une façon responsable, respectueuse et harmonieuse de cohabiter ensemble ;
- Le fait que l'intérieur de l'îlot est densément bâti, que le bâtiment du n°59 dispose de baies dans ses façades latérales qui ne posent pas de problèmes pour un équipement d'intérêt collectif fonctionnant en journée mais qu'il ne faudrait pas y aménager de logements ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12/09/2025 (favorable sous conditions) ;

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

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble accueille un centre d'accueil de jour pour personnes sans-abris lié à l'Association des Œuvres Paroissiales, que la nature de l'équipement reste donc de l'équipement social ;

Considérant que l'utilisation des lieux en appelle une bonne gestion, qu'au vu des réactions émises lors de l'enquête publique il y aurait lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances liées à l'utilisation de l'équipement d'intérêt collectif (acoustique, gestion des entrées et sorties, bonne gestion des lieux, ...) ;

Considérant la demande de placement d'une grille afin d'éviter les incivilités liées à l'utilisation des lieux formulée à plusieurs reprises dans le cadre de l'enquête publique est envisageable sur le principe moyennant une esthétique adaptée à l'architecture de la façade ;

Considérant que les demandeurs et ses architectes précisent en séance que leur souhait serait de déplacer la porte d'entrée existante au droit de la façade et de remplacer les vitrages, souvent vandalisés, par des parties pleines en bois, que cette intervention permettrait de supprimer le sas propice aux incivilités tout en préservant l'esthétique de la façade et serait acceptable ;

Considérant qu'aux étages, la note explicative fournie précise que l'équipement psycho-médicosocial, à savoir l'office de la naissance et de l'enfance, l'inspection médicale scolaire et leurs bureaux, conforme à la situation de droit, a déménagé récemment ;

Considérant que l'Association des Œuvres Paroissiales, propriétaire du bâtiment, souhaite développer aux étages inoccupés un pôle avec des espaces à disposition de nouvelles ASBL et de prévoir également des locaux pour ses propres activités pastorales ;

Considérant dès lors que l'aménagement d'un centre d'accueil supplémentaire ne semble prévu dans la présente demande, que les étages resteraient à destination d'équipements d'intérêts collectifs mais que leur nature, leur



*fonctionnement l'aménagement et la destination des locaux doit toutefois être précisée afin de pouvoir statuer sur l'éventuel changement d'utilisation de l'équipement existant ;*

*Considérant qu'en situation de droit, un séjour pour le concierge existe directement à gauche de l'entrée du n°59 et que la chambre, la salle de bain et la cuisine du logement sont situées en partie droite, que cette configuration est peu heureuse étant donné les nombreuses allées et venues dans le hall d'entrée qui doit être traversé pour accéder entre la partie séjour et le reste des pièces ;*

*Considérant qu'étant donné l'activité d'accueil de personnes sans-abris au rez-de-chaussée, la pièce de séjour du logement du concierge n'est, dans les faits, plus utilisée comme tel et que le logement du concierge a donc été limité à la partie droite de l'entrée ;*

*Considérant que la suppression de cette partie du logement répond à la prescription 0.12 4° du PRAS qui l'autorise afin de permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;*

*Considérant que le séjour en partie gauche est, lui, devenu un espace d'accueil et de consigne plus approprié à l'utilisation des lieux ;*

*Considérant que la situation des étages notamment les logements est inchangée et non concernée par la présente demande ;*

*Considérant que le logement présente une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) pour la chambre et le séjour et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la chambre, que les dérogations sont importantes et nuisent à son habitabilité ;*

*Considérant que l'ouverture complète du mur vers la chambre permettrait de supprimer les dérogations à l'article 3 en créant un espace indifférencié de type studio, que la dérogation pour l'éclairage naturel s'en verrait atténuée ;*

*Considérant également qu'il y aura lieu de le maintenir comme logement pour le concierge et strictement lié à l'équipement d'intérêt collectif ;*

*Considérant que le bâtiment du n°59 est construit sur toute la profondeur de la parcelle, qu'il s'agit d'une situation légale acquise dès la construction du bâtiment ;*

*Considérant que l'objet principal de la demande consiste à l'isolation de la toiture principale par l'extérieur et au remplacement de la couverture de la toiture, que cette intervention est justifiée essentiellement par le fait que la toiture actuelle contient des matériaux amiantés et par la nécessité d'améliorer le confort thermique du bâtiment ;*

*Considérant en effet qu'un inventaire amiante en vue d'une transformation a été réalisé et transmis à l'appui de la demande, que ce dernier atteste bien de la présence d'amiante dans le revêtement de la toiture ;*

*Considérant que le projet est à l'air libre et concerne le démontage de matériaux non-friables de 120m<sup>2</sup> ou plus (superficie inférieure à 500m<sup>2</sup>), que celui-ci nécessite une déclaration préalable de classe 1C ou un permis d'environnement de classe 1B auprès de Bruxelles, qu'il y a lieu de respecter ces impositions ;*

*Considérant que la rehausse de la toiture et des corniches pour l'isoler occasionne des dérogations aux articles 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que cette intervention est toutefois bienvenue au vu de l'amélioration énergétique nécessaire du bien et que son impact sur les propriétés voisines est très limité (niveau de faite inchangé, rehausse de la corniche limitée au strict minimum) ;*

*Considérant que le renouvellement de la couverture actuellement en tôles de ciment est prévu en acier et en tôle ondulée, que la teinte n'est pas précisée, qu'il y a lieu de prévoir un revêtement non réfléchissant afin de limiter l'impact sur les constructions voisines ;*

*Considérant également qu'il y aurait lieu de profiter de la remise à neuf des toitures pour proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales et des qualités végétales et esthétiques de l'intérieur de l'îlot, que la prévision d'une végétalisation extensive sur les deux toitures plates latérales serait opportune ;*

*Considérant que les autres modifications structurelles sont limitées à la modification de 2 baies sur la façade latérale gauche de l'immeuble, que celles-ci sont en effet plus petites que les autres et que leurs dimensions sont revues afin de s'y conformer, que la cohérence de l'ensemble s'en voit améliorée ;*

*Considérant que la note explicative précise que les seules interventions sur les cloisonnements intérieurs du bâtiment avant sont des adaptations afin de se conformer aux exigences du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente et que la façade avant n'est donc pas concernée par la présente demande ;*



*Considérant toutefois que la façade avant a subi plusieurs modifications, que toutes les menuiseries du rez-de-chaussée et des étages du bien n°59 ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable et sans respect des caractéristiques d'origine, que les soupiraux ont été obturés ;*

*Considérant par ailleurs que l'immeuble se situe dans les perspectives de plusieurs bâtiments classés situés sur le parvis Saint-Gilles et qu'il y a lieu de régulariser ces modifications par ailleurs ;*

*Considérant enfin que le cadre VII de l'annexe I est erroné au niveau des superficies, qu'aucune augmentation n'est prévue et qu'il y a lieu de le corriger en conséquence ;*

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

- *Introduire déclaration de classe 1C ou un permis d'environnement de classe 1B suivant les recommandations de Bruxelles Environnement pour la modification du revêtement de toiture amianté et obtenir l'autorisation avant le début du chantier ;*
- *Prévoir une végétalisation extensive des deux toitures plates latérales ;*
- *Ouvrir la baie entre la chambre et le séjour au maximum afin d'aménager un logement indifférencié au rez-de-chaussée et maintenir le logement comme logement du concierge strictement lié à l'équipement d'intérêt collectif ;*
- *Prévoir un revêtement non réfléchissant pour la nouvelle couverture de toiture ;*
- *Préciser les équipements d'intérêt collectif qui occuperont les étages (nature, fonctionnement, destination des locaux, ...) ou y maintenir la situation de droit (ONE, accueil médical scolaire) ;*
- *Prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances liées à l'utilisation de l'équipement d'intérêt collectif du rez-de-chaussée (acoustique, gestion des entrées et sorties, bonne gestion des lieux, ...) ;*
- *Modifier les documents graphiques en y représentant la porte d'entrée déplacée et modifiée ;*
- *Corriger le cadre VII de l'annexe I pour les superficies totales ;*

*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).*

*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. »*

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 20/04/2026, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à isoler la toiture du bâtiment arrière, modifier la façade et les aménagements intérieurs avec travaux structurels et modifier l'utilisation de l'équipement d'intérêt psycho-médico-social aux étages du bâtiment arrière (locaux pour besoin d'accueil et de réunion, bureaux, inspection médicale scolaire, O.N.E) vers de l'équipement d'intérêt social (cours d'alphabétisation et soutien scolaire au 1er étage et accompagnement des personnes en recherche de logement au 2e étage) et plus précisément :

- Isoler la toiture à versants du bâtiment arrière ;
- Agrandir l'équipement d'intérêt collectif en supprimant le logement du concierge ;
- Modifier 2 baies sur la façade latérale gauche ;
- Réaliser des travaux structurels au rez-de-chaussée ;
- Régulariser le changement d'utilisation de l'équipement au rez-de-chaussée en centre d'accueil de jour pour personnes sans-abris ;
- Modifier l'utilisation du 1<sup>er</sup> étage, d'équipement d'intérêt collectif psycho-médicosocial vers de l'équipement d'intérêt collectif social (cours d'alphabétisation et soutien scolaire) ;
- Modifier l'utilisation du 2<sup>ème</sup> étage, d'équipement d'intérêt collectif psycho-médicosocial vers de l'équipement d'intérêt collectif social (accompagnement des personnes en recherche de logement) ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 20/05/2026 (favorable sous conditions) ;

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

Considérant que les conditions de la commission de concertation précédente ont toutes été rencontrées excepté la condition concernant le logement du concierge ;

Considérant en effet que le logement du concierge limité à la partie droite de l'entrée est maintenant supprimé au profit de l'aménagement d'un accueil pastoral accessible aux personnes à mobilité réduite ;



Considérant que la suppression de cette partie du logement répond à la prescription 0.12 4° du PRAS qui l'autorise afin de permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que le logement existant était peu qualitatif de par sa proximité avec l'équipement et sa mono-orientation sur la rue, que sa suppression est acceptable ;

Considérant qu'une végétalisation extensive des deux toitures plates latérales est maintenant prévue et que la note explicative précise qu'un revêtement non réfléchissant (étanchéité mate) est prévu pour la couverture de toiture ;

Considérant cependant que le matériau n'est pas précisé ni légendé sur les plans, qu'il y a lieu de fournir plus d'informations à ce sujet, que l'architecte précise en séance qu'il s'agira d'une membrane EPDM ou PVC de teinte claire, ce qui permet de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que, suite aux réactions émises dans le cadre de l'instruction de la précédente version, le déplacement de la porte d'entrée existante au droit de la façade et le remplacement des vitrages par des parties pleines en bois a été représenté sur les documents graphiques, que cette intervention permet de supprimer le sas propice aux incivilités tout en préservant l'esthétique de la façade et est dès lors bienvenue ;

Considérant que l'Association des Œuvres Paroissiales, propriétaire du bâtiment, souhaite développer aux étages inoccupés un pôle avec des espaces à disposition de nouvelles ASBL et de prévoir également des locaux pour ses propres activités pastorales, qu'il a été demandé de fournir d'avantages d'informations sur leur nature, leur fonctionnement d'aménagement ainsi que sur la destination des locaux ;

Considérant que la nouvelle version du projet assure la conservation des espaces d'accueil paroissial et le maintien des logements existants dans le bâtiment avant ;

Considérant que le changement d'utilisation du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière en équipement destiné à l'accueil et à la formation d'un public précarisé constitue une valorisation sociale majeure, répondant à des besoins dans le quartier ;

Considérant que l'organisation spatiale du 1<sup>er</sup> étage comprend des salles d'apprentissage, une salle de logopédie, un espace pour l'équipe pédagogique et plusieurs locaux accessoires, que cet aménagement est fonctionnel, cohérent aux activités d'accompagnement et ne nécessite pas d'interventions lourdes ;

Considérant que les activités prévues au 1<sup>er</sup> étage se déroulent principalement en journée et en début de soirée, ce qui limite raisonnablement les risques de nuisances ;

Considérant que les activités envisagées favorisent l'alphabétisation, le soutien scolaire, l'accompagnement à la parentalité et l'apprentissage linguistique, renforçant ainsi l'utilité publique du projet ;

Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment arrière sera utilisé en tant qu'équipement d'accueil individualisé pour les personnes en recherche de logement ;

Considérant que l'accueil est limité en nombre et organisé principalement en journée, limitant à nouveau les risques de nuisances, qu'il y aura cependant lieu de s'assurer que les bureaux à cet étage restent accessoires à l'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant en effet la situation du bâtiment arrière en intérieur d'îlot et la prescription 2.5.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances liées à l'utilisation des différents équipements d'intérêt collectif (acoustique, gestion des entrées et sorties, bonne gestion des lieux, ...) ;

Considérant que la situation des étages notamment les logements est inchangée et toujours non concernée par la présente demande ;

Considérant que les autres modifications structurelles sont limitées à la modification d'une baie intérieure dans l'ancien logement du concierge et à la modification du niveau de plancher dans l'entrée de celui-ci, que celles-ci permettent de rendre l'espace accessible aux personnes à mobilité réduite, que l'accessibilité du lieu pour tous s'en voit améliorée ;

Considérant que la note explicative précise que les seules interventions sur les cloisonnements intérieurs sont des adaptations afin de se conformer aux exigences du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que bien que la façade avant ne soit toujours pas concernée par la présente demande, les remarques émises précédemment sont maintenues ainsi que la régularisation demandée des modifications précitées ;

Considérant que le cadre VII de l'annexe I a été corrigé au niveau des superficies, qu'aucune augmentation n'est prévue ;



Considérant enfin qu'il y aura toujours lieu d'introduire une déclaration de classe 1C ou un permis d'environnement de classe 1B suivant les recommandations de Bruxelles Environnement pour la modification du revêtement de toiture amianté et obtenir l'autorisation avant le début du chantier ;

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

- **Prévoir une membrane (EPDM, PVC,..) de teinte claire pour le revêtement de la toiture à versants du bâtiment arrière ;**
- **Prendre toutes les mesures afin de limiter les potentielles nuisances liées à l'utilisation de l'équipement d'intérêt collectif du rez-de-chaussée (acoustique, gestion des entrées et sorties, bonne gestion des lieux, ...)** ;
- **Introduire déclaration de classe 1C ou un permis d'environnement de classe 1B suivant les recommandations de Bruxelles Environnement pour la modification du revêtement de toiture amianté et obtenir l'autorisation avant le début du chantier ;**
- **Maintenir des bureaux strictement accessoires à l'équipement d'intérêt collectif au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment arrière ;**

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



**Point 8.**

**Demande / Aanvraag :** permis d'urbanisme **PU2026-62** : modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau à logement, les aménagements intérieurs et la façade / het wijzigen van de bestemming van de begane grond van kantoor naar een woning, van de binnen ruimtelijke inrichtingen en de gevel

**Rue de Neufchâtel 54**

**Demandeur / Aanvrager :** Skylight Proprietes - S.A.

N° dossier : PU2026-62 / 13/AFD/2026863

**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 pour :

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

**DEROGATIONS : /**

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves des logements et archives du bureau au sous-sol, bureau au rez-de-chaussée et 1 logement par étage du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage, soit 3 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2007-256) portant sur la transformation de l'immeuble avec modification du nombre de logements, de volume et de la façade et le changement de destination, que ce permis a été refusé en date du 26/08/2008 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2015-37) portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements avec changement de destination d'un commerce en logement, la réalisation de travaux structurels et la modification de la façade, que ce permis a été notifié en date du 28/10/2015 ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée, de bureau à logement a été refusé dans ce permis ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de bureau à logement, les aménagements intérieurs et la façade et plus précisément :

- Modifier la destination du rez-de-chaussée, de bureau à logement de type studio (régularisation) ;
- Modifier les aménagements intérieurs en créant un espace dressing et sanitaires au sous-sol ;
- Modifier la façade et les menuiseries ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 19/05/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la demande porte exclusivement sur les espaces de bureau aux niveaux des sous-sol et rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le sous-sol et le rez-de-chaussée du commerce ont déjà été aménagés en logement sans autorisation préalable ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée en logement a déjà fait l'objet de refus dans les deux demandes de permis précédentes (PU2007-256 et PU2015-37) ;

Considérant en effet la situation de la parcelle à l'angle de plusieurs rues et la situation du rez-de-chaussée de plain-pied avec les voiries, que l'aménagement d'un logement indépendant y est peu souhaitable ;



Considérant que la configuration du rez-de-chaussée ne se prête pas à l'aménagement d'un logement indépendant notamment en raison de baies exclusivement orientées vers l'espace public au vu de l'absence d'espace extérieur à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que ladite configuration est susceptible d'induire une occultation des baies en vue de conférer un minimum d'intimité au logement avec les problèmes de luminosité que cela induit, que la bonne habitabilité du logement est compromise ;

Considérant par ailleurs que l'immeuble est déjà composé de 3 logements aux étages petite taille, que l'ajout d'un petit logement n'est pas opportun en ce qu'il ne permet pas d'offrir mixité des typologies des logements de l'immeuble, que l'agrandissement et l'amélioration du logement du 1<sup>er</sup> étage serait plus opportun ;

Considérant enfin que la fermeture de la porte d'angle du rez-de-chaussée porte atteinte à l'expression architecturale des façades et constitue un appauvrissement de celles-ci ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que, bien que la suppression du bureau soit envisageable, le projet ne répond pas en l'état au bon aménagement des lieux et qu'une autre destination pourrait être envisagée (équipement d'intérêt collectif, profession libérale, ...)

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



### Point 9.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2026-68** : modifier le volume, la répartition des logements, les aménagements intérieurs et la façade / het wijzigen van het volume, van de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen en van de gevel

**Rue de Neufchâtel 70**

**Demandeur / Aanvrager** : Monsieur Gabriel Alloing

N° dossier : PU2026-68 / 13/AFD/2027258

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026, 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

Zone de protection : /

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

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

### **DEROGATIONS :**

#### **Règlement régional d'urbanisme – Titre I**

- art.4 (profondeur de la construction)

#### **Règlement régional d'urbanisme – Titre II**

- art.4 (hauteur sous plafond)

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 du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : un logement par étage du rez-de-chaussée au deuxième étage, caves au sous-sol, mansardes et grenier sous les combles ;

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

- étendre le logement du deuxième étage aux combles ;
- créer une lucarne en versant arrière ;
- régulariser les briques de verre au droit des soupiraux ;
- régulariser la pose de châssis en PVC en façade avant ;
- aménager une terrasse au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 29/04/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le demandeur renseigne l'existence de quatre logements en situation de fait, soit un de plus qu'en situation légale ;



Considérant que l'extension du logement supérieur aux combles permet de revenir au nombre de logements permis par la situation de droit (trois) et de transformer le logement supérieur en un logement apte à accueillir une famille avec enfant, ce qui rejoint la volonté communale et régionale en matière de logement ;

Considérant toutefois que les aménagements proposés pour ce logement étendu engendrent plusieurs dérogations aux normes d'habitabilité des logements ;

Considérant en effet que bien qu'une lucarne soit créée en versant arrière, celle-ci présente une hauteur libre de 2,21m inférieure aux 2,50m requis, que cette dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme découle selon le demandeur de la hauteur sous la double poutre structurelle de la toiture ;

Considérant que la dérogation se limite à une surface réduite de la chambre (uniquement sous la lucarne), que le local habitable bénéficie par ailleurs d'une hauteur sous combles généreuse qui compense ce déficit local, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la chambre avant du troisième étage déroge également à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle présente une hauteur libre maximale de 2,36m inférieure aux 2,50m requis ;

Considérant que cette situation est engendrée par le plancher de la mezzanine accessible depuis la chambre arrière et le cloisonnement de la chambre avant sous cette mezzanine ;

Considérant que cette mezzanine est utilisée comme bureau, que celui-ci déroge également à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisqu'il ne bénéficie pas d'une hauteur supérieure ou égale à 2,30m sur plus de la moitié de sa superficie de plancher nette ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de rehausser ou de supprimer le plancher de la mezzanine afin de se conformer à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et de ne pas aménager de local habitable sous combles ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme que présente la salle de bains du troisième étage, sous la fenêtre de toiture, est acceptable puisque ce local permet une disposition commode des installations sanitaires en fonction de la pente des combles ;

Considérant que la terrasse accessible depuis la chambre arrière du troisième étage déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle dépasse la profondeur des profils mitoyens, que toutefois son emprise est limitée, qu'elle n'engendre pas de vue préjudiciable et qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité de ce logement familial en le dotant d'un espace de séjour extérieur, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant la situation de l'immeuble en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol, que le placement de menuiseries en PVC et de briques de verre en façade avant porte atteinte à l'esthétique de sa façade néoclassique, qu'il y a lieu de revenir aux caractéristiques d'origine en plaçant des châssis en bois peint en blanc épousant le cintrage des baies et présentant des impostes avec doubles cadres (et une allège pleine dont la hauteur s'aligne au bandeau en pierre bleue pour la porte fenêtre) pour les fenêtres, ainsi que des châssis en bois peint en blanc et protégé par des grilles en ferronnerie pour les soupiraux ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement (suppression du quatrième logement infractionnel par l'extension du logement supérieur, mise en conformité de la façade avant) 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:**

- **Supprimer le plancher de la mezzanine afin de se conformer à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre 2 ;**
- **Ne pas aménager de local habitable sous combles ;**
- **Revenir aux caractéristiques d'origine de la façade avant en plaçant des châssis en bois peint en blanc épousant le cintrage des baies et présentant des impostes avec doubles cadres et une allège pleine dont la hauteur s'aligne au bandeau en pierre bleue pour la porte fenêtre, ainsi que des châssis en bois blanc et protégés par des grilles en ferronnerie pour les soupiraux ;**
- **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, formulaire statistique et proposition PEB).**

**Les dérogations aux articles 4 des Titre I pour la terrasse et II du Règlement régional d'urbanisme pour la salle de bain du troisième étage sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**



**Point 10.**

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **PU2026-63** : modifier les aménagements intérieurs de l'atelier du bâtiment arrière avec travaux structurels / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken voor het atelier in het achtergebouw

**Rue de Serbie 20**

**Demandeur / Aanvrager** : Madame Marie de Brouwer

N° dossier : PU2026-63 / 13/AFD/2026866

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026, 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 : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)

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

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

**DEROGATIONS :**

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

art.13 (maintien d'une surface perméable)

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

Considérant la situation légale du bâtiment arrière : activité productive (atelier de réparation pour automobiles) ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs de l'atelier du bâtiment arrière avec travaux structurels et plus précisément :

- Construire une mezzanine avec escalier dans la halle de gauche ;
- Construire une mezzanine avec escalier dans la halle de droite ;
- Réaliser une pente menant au sous-sol depuis la cour (régularisation) ;
- Construire un escalier et sa trémie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2026 au 20/05/2026, 2 réactions ont été introduites portant sur :

- Le placement de fenêtres de toit engendrant des vues vers les habitations voisines (n°106) et entraînant de la sorte une perte d'intimité ;

Considérant que le placement de fenêtres de toit sur la toiture du bâtiment arrière est dispensé de permis d'urbanisme en vertu de l'article 21 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de Bruxelles Mobilité, de Bruxelles Environnement, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Considérant toutefois que le Code Civil reste d'application, que le déplacement des fenêtres de toiture à 1,90m des limites mitoyennes ou à une hauteur de 1,90m du sol serait opportun dans le respect du droit des tiers ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 19/05/2026, notamment pour les raisons suivantes :

- Il y a lieu de transmettre l'information relative à l'accessibilité du bâtiment concerné par la présente demande (plan du rez-de-chaussée avant) ;



- L'appartement aménagé sous toiture doit disposer d'un châssis de fenêtre ouvrable en façade avant de dimensions suffisamment grandes pour permettre une évacuation des personnes par les échelles du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier. La largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 80 cm, sa surface étant d'au moins 1 m<sup>2</sup>. → Les fenêtres présentes sont trop étroites (72 x 95 cm);

Considérant que les remarques dudit avis ne remettent pas la demande en question mais que des modifications doivent être apportées et certaines informations fournies ;

Considérant qu'il est projeté d'arrêter l'activité de réparation automobile au bénéfice d'une activité productive artisanale ;

Considérant que la note explicative précise qu'il s'agit de développer des ateliers comprenant :

- La production de photographies d'œuvres destinées à la vente en ligne
- De espaces de travail dédiés à la création / préparation d'œuvres, et à la prise de vue ;
- Un accueil ponctuel d'artistes en résidence ;

Considérant que le changement d'utilisation de l'activité productive est dispensé de permis d'urbanisme en vertu de l'Arrêté du 16 mai 2024 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la création de 2 mezzanines augmente la superficie de l'activité productive dans l'intérieur d'îlot de 122,70m<sup>2</sup> et contrevient de la sorte à la prescription 2.5.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant toutefois que la prescription générale 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol qui légitime la demande en ce qu'elle permet l'augmentation de la superficie de l'activité productive de 20%, tous les vingt ans ;

Considérant que l'augmentation des superficies totalise moins de 20% de la surface de l'activité existante, que cette dernière existe depuis au moins 1902 et que l'augmentation de la superficie entre de la sorte dans le cadre défini par cette prescription ;

Considérant de plus que cette augmentation de superficie se fait à l'intérieur du volume du bâtiment et ne modifie pas la volumétrie du bâtiment arrière, que par conséquent les mezzanines proposées ne sont pas nature à nuire à l'environnement construit immédiat, ni à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la mezzanine de droite est dédiée à l'accueil ponctuel d'un artiste en résidence (espace de vie accessoire) disposant d'un petit espace de vie (chambre et salle de bain) avec accès aux autres espaces utilisés comme atelier, qu'il y a lieu de s'assurer de maintenir ce caractère accessoire et de ne pas aménager de logement indépendant ;

Considérant que la mezzanine de gauche accueille des bureaux liés à la logistique des ateliers d'artistes ;

Considérant qu'un accès intérieur pour le sous-sol par le biais de la création d'une cage d'escalier et de sa trémie ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la régularisation de la création d'une rampe descendante permettant d'accéder au sous-sol depuis la cour est également acceptable ;

Considérant que la zone de cour et jardin est complètement imperméabilisée dérogeant ainsi à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que bien que cet aménagement d'imperméabilisation totale ne soit repris dans aucun permis d'urbanisme lié au bien, la situation pourrait découler directement de l'activité de garage automobile du bâtiment arrière que les photographies aériennes disponibles permettent de visualiser cet aménagement depuis au moins 1977 ;

Considérant cependant que la suppression de l'activité automobile au sein de la parcelle au profit d'activités artistiques ne justifie pas le maintien de toute cette surface dallée et qu'il serait opportun de proposer une amélioration de la zone de cours et jardins en prévoyant des zones de plaines terres (cour avant et cour arrière) ;

Considérant la situation du bien en catégorie 3 des sols pollués sur les cartes de Bruxelles Environnement, qu'il y aura lieu de s'assurer de respecter les restrictions d'usage (pas de potager,..) ;

Considérant qu'il serait opportun de prévoir des emplacements de parking pour les vélos au rez-de-chaussée du bâtiment arrière pour les artistes travaillant dans les lieux et pour les événements ponctuels ;

Considérant que la note explicative indique que la toiture existante en mauvais état sera remplacée par une toiture neuve isolée, que cette intervention n'est toutefois pas renseignée en coupe et en élévation (niveaux identiques à la situation de



fait) et que les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme n'ont pas été sollicitées ;

Considérant que l'architecte précise en séance que le remplacement ne concerne que le revêtement de la toiture qui passerait de tuiles à tôle métallique, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

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

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

- **Proposer une amélioration de la perméabilité des zones de cours et jardins avant et arrière en prévoyant des zones de pleine terre plantée et en respectant les restrictions d'usage pour la parcelle ;**
- **Maintenir le logement en mezzanine comme accessoire à l'activité productive ;**
- **Prévoir des emplacements de parking pour les vélos au rez-de-chaussée du bâtiment arrière dans un nombre adapté à l'utilisation des lieux ;**
- **Obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente exempt d'objection majeure ;**

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

La dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.