



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 22 septembre 2026
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 22 september 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 Blieck

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. Moeneclaey

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

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



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 0.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 1. 09:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-25 : modifier la destination du rez-de-chaussée et de la pièce avant du sous-sol du bâtiment avant de logement à bureau, la destination du 1er étage et des combles de l'arrière-bâtiment d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et installer une échelle à crinoline / het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloer en van de voorkamer van de kelder van woning naar kantoor en van de bestemming van de 1e en de 2e verdiepingen van het achtergebouw van atelier naar woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume en het plaatsen van een crinolineladder : Rue de la Croix de Pierre 63 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Bernard Lambeens 23/09/2025
Point 2. 09:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-98 : réunir les deux immeubles, modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée de logement à commerce, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et placer des installations techniques / het samenvoegen van twee gebouwen, het wijzigen van de bestemming van een deel van de begane grond van woning tot handel, van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume en de gevel en het plaatsen van technische installaties : Rue de Mérode 117 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Leonidas Gimnopoulos
Point 3. 10:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-3 : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, le relief du sol et régulariser l'abattage d'un arbre à haute tige / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume en het bodemreliëf en het regulariseren van het vellen van een hoogstammige boom : Avenue du Parc 21 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Ziane Oaki
Point 4. 10:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-173 : 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 verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en de inrichting van een terras : Avenue Fonsny 87 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Antonio Teixeira Loureiro 27/01/2026
Point 5. 11:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-293 : étendre le commerce du rez-de-chaussée au sous-sol et au 1er étage, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het uitbreiden van de winkel van de begane grond naar de kelder en de 1ste verdieping, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Avenue Henri Jaspar 132 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : GENERAL LEISURE AND BODY CARE - S.P.R.L.



Point 6. 11:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-323 : modifier l'utilisation du sous-sol et du rez-de-chaussée de commerce de services (agence bancaire) à restaurant, la destination du 1er étage de bureaux à restaurant, la répartition des unités dans l'immeuble, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et placer une hotte / het wijzigen van het gebruik van het kelderniveau en de begane grond van dienstenhandel (bankkantoor) naar restaurant, de bestemming van de 1ste verdieping van bureaux naar restaurant, de inrichting der eenheden in het gebouw, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het plaatsen van een afzuigkap : Boulevard Jamar 3 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : PROJESTEC
Point 7. 13:15	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2026-5 : Rénover et transformer un immeuble de trois logements de deux chambres avec des locaux communs et un parking vélos public au rez-de-chaussée. / : Rue de Danemark 53 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Administration communale de Saint-Gilles (Truong)
Point 8. 13:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-156 : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de voorgevel en het inrichten van terrassen : Rue de Savoie 27 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Cécile Galand
Point 9. 14:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-61 : 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 : Avenue du Parc 74 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Guy Goetghebuer
Point 10. 14:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-115 : modifier l'utilisation de l'équipement d'intérêt collectif du rez-de-chaussée de social à cabinet médical, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager trois terrasses et placer une enseigne lumineuse / het wijzigen van het gebruik van de voorziening van collectief belang van sociaal naar medisch parakijk, het wijzigen van het aantal en de bestemming van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel, het aanlagen van drie terrassen en het plaatsen van een verlicht uithangbord : Rue de la Victoire 63 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Olivier Robillard
Point 11. 15:20	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-206 : modifier les aménagements intérieurs du logement au 1er étage avec travaux structurels, aménager des terrasses et régulariser le non-respect d'une condition liée à un permis d'urbanisme (PU 2018-77) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de woning op de 1ste verdieping met structurele werken, het aanleggen van terrassen en het regulariseren van de niet-naleving van een voorwaarde verbonden aan een stedenbouwkundige vergunning (SV 2018-77) : Rue d'Ecosse 16 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Ahmed El Jilali



Point 12. 15:45	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2025-271 : rehausser le volume, modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses / het verhogen van het volume, het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond en kelder tot woning, het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binnenruimtelijke inrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume en de gevel, de inrichting van terrassen : Avenue Henri Jaspar 116 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Philippe Van Cutsem 27/01/2026
Point 13. 16:10	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-94 : modifier les garde-corps des balcons à tous les étages, ajouter un garde-corps sur tout le 1er étage et modifier la teinte des châssis à l'entresol / de balustrades van de balkons op alle verdiepingen aanpassen, een balustrade aanbrengen over de gehele eerste verdieping en de kleur van de kozijnen op de tussenverdieping aanpassen : Avenue Jean Volders 43 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : association des copropriétaires à Saint-Gilles, avenue Jean Volders 41-43 (Comté)
Point 14. 16:35	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-131 : modifier l'implantation d'une pompe à chaleur / het wijzigen van de inplanting van een warmtepomp : Rue Africaine 20 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Sebastian Scholl
Point 15. 16:50	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-145 : aménager une terrasse à l'arrière du 1er étage / het aanleggen van een terras aan de achterkant van de eerste verdieping : Rue de la Victoire 90 <u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Katia Madaule
Point 16. 17:05	<u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2026-33 : placer un équipement technique en toiture d'annexe / het plaatsen van een technische voorziening op het dak van het bijgebouw : Chaussée de Charleroi 87A <u>Demandeur / Aanvrager</u> : CARREFOUR BELGIUM (IMMO) - S.A.



La séance est présidée par Madame MORENVILLE et est ouverte à 9 heures.

De vergadering werd open verklaard om 9u onder de voorzitterschap van Mevrouw MORENVILLE.

Point 0. Approbation du PV de la séance précédente



Point 1.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-25** : modifier la destination du rez-de-chaussée et de la pièce avant du sous-sol du bâtiment avant de logement à bureau, la destination du 1er étage et des combles de l'arrière-bâtiment d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et installer une échelle à crinoline / het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloer en van de voorkamer van de kelder van woning naar kantoor en van de bestemming van de 1e en de 2e verdiepingen van het achtergebouw van atelier naar woning, het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken en van het volume en het plaatsen van een crinolineladder

Rue de la Croix de Pierre 63

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Bernard Lambeens

N° dossier : PU2025-25 / 13/AFD/1971681

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, 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 générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- 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)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

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

art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

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

Considérant 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 dans le bâtiment avant et atelier dans l'arrière-bâtiment ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination de l'arrière-bâtiment d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et installer trois échelles à crinoline et plus précisément :



- Aménager un appartement de 2 chambres par étage aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'arrière-bâtiment (logements n°7 et 8) ;
- Aménager six logements dans la maison unifamiliale du bâtiment avant répartis de la manière suivante :
 - 1 studio au rez-de-chaussée et au sous-sol côté rue (logement 1) ;
 - 1 appartement de 1 chambre dans la pièce arrière du rez-de-chaussée et dans l'annexe (logement 2) ;
 - 1 studio au 1^{er} étage côté rue (logement 3) ;
 - 1 studio au 1^{er} étage côté arrière (logement 4) ;
 - 1 duplex de 1 chambre au 2^{ème} étage et sous combles côté rue (logement 5) ;
 - 1 duplex 1 chambre au 2^{ème} étage et sous combles côté arrière (logement 6) ;
- Aménager une trémie et un escalier en colimaçon dans les logements 5 et 6 ;
- Aménager une mezzanine dans les logements 1, 3 et 4 ;
- Régulariser la couverture de la cour entre la façade postérieure de l'atelier et le mur mitoyen arrière ;
- Régulariser l'extension réalisée au sous-sol ;
- Modifier la matérialité et les modénatures de la corniche ;
- Modifier les châssis et la porte d'entrée en façade avant et régulariser la mise en peinture d'éléments en pierre bleue ;
- Installer 3 échelles à crinoline en façade postérieure du bâtiment avant, en façade postérieure et avant de l'arrière-bâtiment ;

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

(...)

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

Considérant que la demande vise à aménager 8 logements, dont les typologies sont les suivantes : 3 studios, 3 appartements 1 chambre et 2 appartements 2 chambres ;

Considérant que les logements projetés sont majoritairement de petite taille (6 logements sur 8), que cette concentration de petits logements va à l'encontre de la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que le dossier comporte des éléments relatifs à l'ancienneté des unités de logements, que ces éléments ne permettent toutefois pas de les avaliser (pas d'élément probant de l'existence en continu de 8 logements simultanément, non-respect des normes en vigueur à l'époque, réalisation de travaux structurels, ...) ;

Considérant effectivement que bon nombre d'unités ne respectaient pas les normes du Règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise (hauteur sous plafond et éclairage), ni le Règlement régional d'urbanisme actuel, que de plus les aménagements s'accompagnent de travaux structurels soumis à l'époque à permis d'urbanisme (construction de mezzanines, couverture d'une cour et extension du sous-sol, placement d'escaliers, ...) ;

Considérant que le logement n°1 (studio) est aménagé au rez-de-chaussée et au sous-sol côté rue, que, de par sa position de plain-pied avec la voirie, cette configuration n'est pas propice à un logement indépendant ;

Considérant en effet le peu d'intimité du logement par rapport à la rue risquant d'induire une occultation permanente de la baie et une rupture de l'interaction avec l'espace public ;

Considérant de plus que la pièce de vie au niveau haut du logement déroge à l'article 3 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (superficie de plancher insuffisante) et que la cuisine en pièce basse déroge à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond inférieure à 2.50m), que les dérogations nuisent à son habitabilité ;

Considérant que le logement 2 (1 chambre) est aménagé dans l'annexe arrière du rez-de-chaussée, que le séjour déroge à l'article 10 du Règlement régional d'urbanisme (superficie nette éclairante insuffisante), que sa mono-orientation vers le mur mitoyen avec le n°65 et son recul limité à 2.61m ne permettent pas de vues directes horizontales libres de tout obstacle sur au moins 3m, en dérogation à l'article 11 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que toutes les baies donnent sur le passage donnant accès aux deux logements de 2 chambres situés dans le bâtiment arrière, que l'intimité du logement s'en voit compromise ;

Considérant que les logements (studios) n°3 et 4 au 1^{er} étage sont aménagés de manière symétrique autour de la cage d'escalier, que leurs pièces de vie dérogent à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (défaut d'éclairage naturel), que cette dérogation est très importante côté cour ;



Considérant de plus que ces 2 logements ne possèdent pas de salle de bains mais d'une douche au sein de la cuisine en dérogation à l'article 7 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que ces aménagements ne répondant pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les mezzanines réalisées dans les logements 1, 3 et 4 compromettent encore plus l'habitabilité des logements en en diminuant la hauteur sous plafond, se font au détriment de la lecture des plafonds patrimoniaux d'origine et induisent une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la hauteur sous plafond insuffisante des chambres qui y sont aménagées ;

Considérant que les appartements 5 et 6 (1 chambre) aux 2ème étage et combles sont également agencés de manière symétrique, qu'ils présentent tous deux des superficies de plancher insuffisantes pour leur pièce de vie au 2e étage, que celle de l'appartement arrière est en déficience d'éclairage naturel et que les chambres au 3e étage ont une hauteur sous plafond insuffisante ;

Considérant de plus que les WC de ces logements ne sont accessibles que depuis le palier commun en dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les séjours des logements 7 et 8 aménagés dans le bâtiment arrière dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme et que la chambre principale du logement 8 ne fait que 9.5m² en dérogation à l'article 3 dudit titre ;

Considérant également que la cuisine du logement 8 présente également une superficie de plancher insuffisante (7.1m² au lieu de 8.0m²) ;

Considérant que les très nombreuses et systématiques dérogations des logements témoignent de leur mauvaise habitabilité et de la surdensification de l'immeuble ;

Considérant de plus que l'évacuation des logements mono-orientés du côté arrière du bâtiment avant et du bâtiment arrière nécessite le placement d'échelles à crinoline ajoutant encore des constructions supplémentaires, que malgré ces dispositifs, le service d'incendie et d'aide médicale urgente a remis un avis défavorable sur le projet en date du 26/07/2025 (défavorable) aux motivations suivantes :

« (...) »

En ce qui concerne la seconde sortie des logements de l'immeuble moyen, la solution des échelles ne répond pas aux conditions minimales reprises au § 2.2.2. de la notice réglementaire reprise au point D de la rubrique 2.2. du présent rapport (réglementation).

Cette dernière préconise les solutions suivantes :

Dans les bâtiments moyens, la deuxième possibilité d'évacuation peut être :

1. un deuxième escalier intérieur débouchant sur un lieu sûr
2. un escalier extérieur débouchant sur un lieu sûr
3. une ouverture de façade munie d'une fenêtre s'ouvrant de l'intérieur et accessible par les auto-échelles des services d'incendie. »

Considérant que le placement d'un escalier extérieur accentuerait les dérogations et ne serait pas acceptable, que seules des solutions intérieures devraient être envisagées ;

Considérant qu'aucun local commun permettant d'entreposer les vélos et poussettes des 8 logements n'est prévu, que cela n'est pas acceptable pour un immeuble d'une telle densité ;

Considérant que l'extension des caves sous l'annexe ne soulève pas d'objection ;

Considérant que l'extension du bâtiment arrière en fond de parcelle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Règlement régional d'urbanisme, que dès lors la volumétrie porte atteinte à l'intérieur d'îlot et que le bien se situant hors liseré de noyau commercial en zone d'habitation, l'activité productive (atelier) ne peut y porter atteinte (prescription 2.5 du PRAS) ;

Considérant que le caisson en PVC placé autour de la corniche d'origine appauvrit l'expression architecturale de la façade ;

Considérant que les nouveaux châssis sont également en P.V.C., que les impostes des fenêtres et des portes-fenêtres ne sont pas alignées, que la porte est remplacée par une menuiserie ne respectant pas les caractéristiques d'origine (teinte, matérialité, proportion et répartition d'ouvrant et de dormant), que ces interventions sont regrettables et portent atteinte à la composition de l'ensemble ;

Considérant que les éléments de pierre bleue des étages (consoles de balcons, bandeaux en allège) ont été peints, qu'il convient de les décaper et d'y retrouver la pierre naturelle ;



Considérant que l'aménagement de logements dans le bâtiment arrière et la division du bâtiment avant devrait s'accompagner d'un désenclavement et d'une réelle amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle, que rien n'est proposé en ce sens ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux, qu'il convient de réduire significativement le nombre de logements et de revoir l'ensemble des aménagements dans le respect du patrimoine de l'immeuble afin de supprimer les nombreuses dérogations précitées et les objections du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 07/04/2026 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée et de la pièce avant du sous-sol du bâtiment avant de logement à bureau, la destination du 1^{er} étage et des combles de l'arrière-bâtiment d'atelier à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et installer une échelle à crinoline et plus précisément :

- Aménager un espace de bureau pour profession libérale dans les pièces avant du sous-sol et du rez-de-chaussée ;
- Aménager un espace de bureau pour profession libérale dans les pièces arrière du rez-de-chaussée ;
- Aménager 2 logements dans le bâtiment avant dont :
 - o Un logement de 2 chambres au 1^{er} étage ;
 - o Un logement de 4 chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- Aménager un appartement de 2 chambres par étage aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'arrière-bâtiment (logements n°3 et 4) ;
- Aménager un escalier colimaçon dans la pièce avant du rez-de-chaussée vers le sous-sol ;
- Régulariser la couverture de la cour entre la façade postérieure de l'atelier au rez-de-chaussée et le mur mitoyen arrière ;
- Régulariser l'extension réalisée au sous-sol ;
- Installer une échelle à crinoline en façade avant du bâtiment arrière ;
- Placer un dispositif d'air conditionné en façade arrière du bâtiment arrière ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 ;

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

Considérant que, par rapport à la version précédente du projet, le nombre de logements dans le bâtiment avant a été nettement réduit, passant de 6 à 2 unités ;

Considérant que les logements présentent des aménagements fonctionnels, que la superficie du séjour au 2^e étage est toutefois limitée pour un logement de 4 chambres et que la suppression des cloisonnements entre le hall et la cuisine en déplaçant le WC permettrait une superficie plus généreuse et un agencement du séjour traversant plus qualitatif ;

Considérant que les chambres principales aux 1^{er} et 2^e étages en façade arrière dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est toutefois faible et compensée par des superficies et hauteurs sous plafond généreuses ;

Considérant que le changement de destination des pièces du rez-de-chaussée et de la pièce avant du sous-sol en bureau est bienvenu sur le principe au vu du fait que ces espaces bénéficient de très peu d'intimité (situation de plain-pied avec la voirie et baies donnant sur le passage vers le bâtiment arrière), que cette fonction est plus adaptée la configuration des lieux ;

Considérant que la suppression de superficie dédiée au logement répond à la prescription 0.12 1° du Plan Régional d'Affectation du sol en ce que la superficie supprimée est rétablie aux étages du bâtiment arrière, sur le même site ;

Considérant toutefois que la carte des soldes de bureaux admissibles dans la zone dans laquelle le bien est située est négative, que la superficie dédiée aux bureaux totalise 115,80m² et est contraire à la prescription 0.14 du Plan Régional d'Affectation du sol ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de limiter la superficie des bureaux à 75m², que les superficies excédentaires pourraient être allouées à des espaces communs pour les logements, ou qu'une partie de l'annexe arrière pourrait être démolie ;

Considérant qu'au vu de la distance importante séparant les bâtiments avant et arrière, l'aménagement de logements à l'arrière est envisageable sur le principe ;

Considérant que les logements disposent tous les deux de 2 chambres et d'un séjour à la superficie généreuse, que les aménagements sont rationnels et qualitatifs ;



Considérant que le séjour du logement du 1^{er} étage déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la superficie nette éclairante est toutefois suffisante pour éclairer un séjour de 28m² et est de la sorte acceptable ;

Considérant que la chambre principale du logement du 2^e étage a été agrandie afin de se rapprocher des 14m² requis, que la dérogation subsistante (13,5m²) est faible et acceptable ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la cuisine au même étage a été supprimée en démolissant le mur la séparant du séjour ;

Considérant que l'extension du bâtiment arrière en fond de parcelle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Règlement régional d'urbanisme, que dès lors la volumétrie porte atteinte à l'intérieur d'îlot et que le bien se situant hors liseré de noyau commercial en zone d'habitation, l'activité productive (atelier) ne peut y porter atteinte (prescription 2.5 du PRAS) ;

Considérant toutefois que l'extension du bâtiment apparaît sur les photos aériennes depuis au moins 1977 et a de la sorte été réalisée bien avant l'entrée en vigueur du PRAS, qu'elle n'a fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant que dans la cadre de la création de logements aux étages, la couverture de la cour est préférable afin de limiter les nuisances liées à l'atelier au rez-de-chaussée, qu'il y aurait cependant lieu de compenser la densification de la parcelle par la mise en œuvre d'une toiture végétalisée extensive ;

Considérant également qu'il serait opportun de prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour l'annexe du rez-de-chaussée afin de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que l'extension des caves sous l'annexe ne soulève pas d'objection ;

Considérant que le reportage photo intérieur laisse apercevoir des plafonds moulurés très qualitatifs dans la pièce avant du rez-de-chaussée, dans toutes les pièces du 1^{er} étage et dans la pièce principale avant au 2^e étage, qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et de les maintenir apparents ;

Considérant que la façade avant a été sortie de l'objet de la demande, qu'il y aura lieu d'introduire une demande de permis visant à régulariser les modifications réalisées (modification de la corniche et remplacement des menuiseries sans respecter les caractéristiques d'origine) dans les plus brefs délais ou de la mettre en conformité ;

Considérant qu'il y aura lieu de veiller à la préservation du vitrail de l'imposte de la porte d'entrée ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières du bâtiment avant et leurs évacuations, que l'évacuation de la chaudière du bâtiment arrière est prévue le long de sa façade arrière jusqu'en toiture mais ne remonte pas suffisamment haut, qu'il y a lieu de s'assurer de satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'ensemble des évacuations ;

Considérant qu'un dispositif d'air conditionné est prévu sur la toiture plate au fond de la parcelle contre la façade arrière du bâtiment arrière, en dérogation à l'article 6 (installations techniques) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que son positionnement contre la façade et au centre de la parcelle permet de limiter son impact mais qu'il y aurait lieu de prévoir le dispositif au sein d'un caisson acoustique ;

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, sous réserve de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à condition de :

- Limiter la superficie de bureaux dans le projet à un maximum de 75m² (création d'espaces communs pour les logements, démolition d'une partie de l'annexe arrière,...) ;
- Agrandir le séjour au 2^e étage en supprimant les cloisonnements entre la salle-à-manger et la cuisine et en déplaçant le WC en conséquence ;
- Prévoir une végétalisation extensive de la toiture plate au fond de la parcelle ;
- Prévoir un revêtement de teinte claire (albédo élevé) pour l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Préserver et maintenir apparents les plafonds moulurés dans le bâtiment avant dans la pièce avant du rez-de-chaussée, dans toutes les pièces du 1^{er} étage et dans la pièce principale avant au 2^e étage ;
- Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;
- Prévoir le dispositif d'air conditionné au sein d'un caisson acoustique ;



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

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-98** : réunir les deux immeubles, modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée de logement à commerce, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et placer des installations techniques / het samenvoegen van twee gebouwen, het wijzigen van de bestemming van een deel van de begane grond van woning tot handel, van het aantal en de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume en de gevel en het plaatsen van technische installaties

Rue de Mérode 117

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Leonidas Gimnopoulos
 N° dossier : PU2026-98 / 13/AFD/2032649

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de 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 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'article 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme – Titre I

- art.6 (toiture - éléments techniques)

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 sis Rue Joseph Claes 27 est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec restaurant au rez-de-chaussée pour le bâtiment sis Rue Joseph Claes 27 et maison unifamiliale pour le bâtiment sis Rue De Mérode 117 ;

Considérant que la demande vise à réunir les deux immeubles, modifier la destination d'une partie du rez-de-chaussée de logement à commerce, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et placer des installations techniques et plus précisément :

- modifier la destination du rez-de-chaussée du n°117 de la Rue de Mérode de logement à commerce (régularisation) ;
- créer un logement par étage du premier au deuxième étage et un logement au troisième étage et sous les combles (régularisation) ;
- combler des trémies d'escalier ;
- ouvrir des baies intérieures (régularisation) ;
- supprimer des corps de cheminée (régularisation) ;
- couvrir la cour (régularisation) ;
- modifier la teinte des façades de blanc-crème à taupe (régularisation) ;



- modifier l'ensemble des menuiseries par des châssis en PVC (régularisation) ;
- placer des caissons à volets (régularisation) ;
- combler les soupiraux par des blocs de verre et une plaque en métal (régularisation) ;
- supprimer des décors (modénatures) et des éléments en pierre bleue en façade (régularisation) ;
- placer des unités de conditionnement d'air et un moteur d'extraction de hotte non domestique (régularisation) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/08/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la modification de la destination du rez-de-chaussée du n°117 de la Rue de Mérode de logement à commerce rencontre la prescriptions 0.12 9° du Plan régional d'affectation du sol puisque cette modification permet l'extension du restaurant occupant légalement le rez-de-chaussée du n°27 de la Rue Joseph Claes ;

Considérant que la couverture de la cour pour y abriter les sanitaires du restaurant est acceptable en ce que cette construction est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, n'a pas d'incidence sur les parcelles voisines et qu'elle emploie judicieusement une zone de cour et jardin résiduelle et peu qualitative puisqu'étroite et enclavée entre les constructions mitoyennes élevées ;

Considérant que le conduit de hotte non domestique ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot, qu'il s'élève suffisamment haut au-dessus des immeubles voisins et évite ainsi de générer des nuisances olfactives pour les habitants de l'îlot ;

Considérant toutefois que l'installation d'unités de conditionnement d'air et d'un moteur d'extraction de hotte non domestique sur la toiture plate couvrant la cour déroge à l'article 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que ces installations sont en outre susceptibles de générer des nuisances sonores et vibratoires et que les murs mitoyens risquent d'amplifier par réverbération ;

Considérant que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux, qu'il y a lieu de déplacer le moteur de la hotte à l'intérieur du volume bâti et de rassembler les autres installations contre la façade arrière de l'immeuble, à l'intérieur d'un caisson acoustique et à distance des limites mitoyennes ;

Considérant que l'ouverture de baies dans le mur mitoyen aux rez-de-chaussée du n°117 de la Rue de Mérode et du n°27 de la Rue Joseph Claes ne soulève pas d'objection dès lors que cette intervention permet une continuité visuelle bienvenue entre les salles du restaurant et en rend l'aménagement plus commode ;

Considérant, en l'absence de documentation sur l'aspect des manteaux de cheminées qui ont été supprimés en même temps que les corps de cheminée, que la suppression de ces derniers ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la réunion des logements unifamiliaux aux étages permet de les diviser en deux logements de deux chambres et un logement de trois chambres, ce qui répond à la volonté régionale et communale de préserver une majorité de logement capable d'accueillir des familles avec enfant(s) lors des divisions de logements ;

Considérant que la suppression de la cage d'escalier du n°117 de la Rue de Mérode permet d'agrandir les logements des étages et d'en augmenter ainsi l'habitabilité ;

Considérant que le logement du premier étage est conforme aux normes d'habitabilité régionales et que seules les chambres des deuxième et troisième étages dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations des chambres avant sont dues à la configuration d'origine des baies en façade, que la dérogation de la chambre avant du deuxième étage est minime (déficit de 0,40m²) et dès lors acceptable et que celle de la chambre avant du 3 étage, partiellement sous combles, peut être améliorée en plaçant une fenêtre de toiture dans l'axe des baies des étages inférieurs ;

Considérant que les dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme des chambres sont également très faibles et acceptables ;

Considérant que les logements disposent d'un local pour les vélos et les poussettes facilement accessible depuis l'entrée des logements, que chaque logement dispose d'un local de rangement privatif intégré, que le local des compteurs est lui aussi accessible aisément et en permanence, que ces aménagements sont bienvenus ;

Considérant, quant à l'aspect actuel des façades des deux bâtisses concernées par l'objet de la demande, que la teinte « taupe » ne s'accorde pas de manière satisfaisante à leur caractère néoclassique, qu'il y a lieu de revenir à une teinte blanc cassé similaire à celles utilisées par le passé ;

Considérant que la disparition de décors en façade (modénatures, encadrements moulurés autour des baies du deuxième étage, pilastres en pierre bleue de part et d'autre des vitrines à l'angle), notamment en ce qui concerne le bien sis Rue



Joseph Claes 27 et repris à l'inventaire du patrimoine architectural, est regrettable mais que ces suppressions sont antérieures au 1^{er} juin 1992, qu'elles peuvent dès lors être régularisées en l'état ;

Considérant que le placement de briques de verre et le remplacement des menuiseries par du PVC sans reproduire les caractéristiques d'origine porte atteinte à la qualité patrimoniale de la façade et qu'il y aurait lieu de retrouver des menuiseries conformes aux dites caractéristiques d'origine (profilés moulurés, bois, respect des divisions...) ;

Considérant que les caissons à volet existants ont été placés entre 2009 et 2013, qu'ils portent atteinte à l'esthétique de la façade et doivent être supprimés ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement (déplacement des installations techniques, placement d'une fenêtre de toiture sur le versant couvrant la chambre avant du troisième étage, dans l'axe des baies des étages inférieurs, retour à une teinte blanc cassé pour les façades des deux bâtisses concernées par l'objet de la demande, remplacement des menuiseries en bois pour les deux bâtiments réunis, suppression des bacs à volet existants en façade avant, comblement des trémies d'escalier) et qu'il y a donc lieu de réaliser le permis dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **prévoir le moteur de la hotte à l'intérieur du volume bâti et rassembler les autres installations techniques présentes sur la toiture plate arrière contre la façade arrière de l'immeuble, à l'intérieur d'un caisson acoustique et à distance des limites mitoyennes ;**
- **placer une fenêtre de toiture sur le versant couvrant la chambre avant du troisième étage, dans l'axe des baies des étages inférieurs, afin de se conformer à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;**
- **revenir à une teinte blanc cassé pour les façades des deux bâtisses concernées par l'objet de la demande ;**
- **revenir à des menuiseries en bois de teinte blanche conformes aux caractéristiques d'origine (divisions, châssis des caves, profilés moulurés,...) pour les deux bâtiments réunis ;**
- **supprimer les caissons à volet existants en façade avant ;**
- **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, proposition PEB).

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la dérogation à l'article 6 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-3** : modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, le relief du sol et régulariser l'abattage d'un arbre à haute tige / het wijzigen van de verdeling van de woningen, van de binneninrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume en het bodemreliëf en het regulariseren van het vellen van een hoogstammige boom

Avenue du Parc 21

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ziane Oaki

N° dossier : PU2026-3 / 13/XFD/2015932

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

☐ ~~en liseré de noyau commercial~~

☐ ~~en point de variation de mixité~~

☒ le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

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

Zone de protection : /

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'article 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

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

Règlement régional d'urbanisme – Titre II

- art.4 (hauteur sous plafond)
- art.10 (superficie nette éclairante)

Règlement communal sur les bâtisses – Titre XIII

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

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

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

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1993-43) visant à transformer l'immeuble (aménager un appartement au rez-de-jardin et un appartement au rez-de-chaussée surélevé), que ce permis a été notifié en date du 24/12/1996 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU1993-186) visant à abattre un arbre à haute tige, que ce permis octroyé à condition de replanter un arbre à haute tige de section minimale de 16 à 18cm a été notifié en date du 21/03/1994 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle du 12/01/2016, il est apparu que les travaux qui ont été effectués ne respectaient pas les plans et impositions de ces permis (à l'étage, la toiture plate a été aménagée en terrasse sans autorisation préalable ; au rez-de-jardin, un sas pour le WC n'a pas été réalisé, en dérogation à l'article 8 du Titre II du



Règlement régional d'urbanisme ; la zone de pleine terre minimale – 50% de la surface de la zone de cour et jardin – n'a pas été réalisée conformément aux plans et impositions du permis ; l'arbre abattu n'a pas été remplacé par un arbre à haute tige de section minimale de 16 à 18cm) ;

Considérant que lors de deux visites suivantes, les 17 et 19 septembre 2025, il a été constaté la réalisation, sans suivi par un architecte ou un ingénieur en stabilité, de plusieurs travaux supplémentaires dont certains affectent significativement la structure du bâtiment (zone de cours et jardins creusée de plus d'un mètre ; suppression de planchers en bois pour couler des dalles en béton percée de trémies ; suppression de têtes de murs de refend et d'un pilier structural en maçonnerie ; suppression de l'escalier commun permettant d'accéder directement au local des compteurs des quatre logements de l'immeuble ; réalisation d'une toiture d'annexe en béton ; élargissement de baies ; démolition d'une partie de mur mitoyen ; désolidarisation d'un linteau ; réalisation de multiples saignées laissées béantes) ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-37/25 dressé le 22/09/2025 pour :

- la modification du nombre et de la répartition des logements (fermeture de la trémie d'accès aux communs et ouverture d'une trémie entre le rez-de-chaussée et le demi-sous-sol) ;
- la modification de l'aspect architectural du bâtiment (déplacement de l'ouverture de la terrasse du RDC) ;
- la mise en œuvre de travaux de nature structurelle engendrant la solution de problèmes de stabilité ;
- le non-respect des normes d'habitabilité du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (dérogation à l'article 13) ;
- la modification du relief du sol ;
- l'abattage d'un arbre à haute tige ;

Considérant le nombre, l'ampleur et la nature des travaux mis en œuvre ainsi que l'état actuel des lieux, que la mise en œuvre de ces travaux n'est pas conforme aux plans et impositions des PU1993-43 et PU1993-186 ;

Considérant que la mise en œuvre des travaux s'est réalisée sur une période étendue, avec des plages de suspension des travaux de plus d'un an, que dès lors le dernier permis de référence PU1996-43 est périmé ;

Considérant dès lors la situation légale de l'immeuble : 1 logement au sous-sol et au rez-de-chaussée, 1 logement au 1^{er} étage et 1 logement aux 2^e étage et combles ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, le relief du sol et régulariser l'abattage d'un arbre à haute tige et plus précisément :

- supprimer des éléments porteurs ;
- agrandir des baies ;
- remplacer des planchers ;
- créer un escalier
- supprimer des corps de cheminée ;
- construire des annexes ;
- aménager un logement au rez-de-jardin et un logement au rez-de-chaussée ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, 1 réaction signée par deux personnes a été introduite portant sur :

- les travaux entrepris sans intervention préalable d'un ingénieur ou d'un architecte et sans consultation préalable du Service de l'Urbanisme, consistant à supprimer plusieurs murs potentiellement porteurs ;
- des inquiétudes quant à la stabilité de l'immeuble et à la sécurité de ses occupants, étayées par un rapport d'expertise joint à la réaction ;
- les fissures apparues dans les deux appartements supérieurs, potentiellement liées aux travaux entrepris et toujours présentes à ce jour ;
- les dégradations que les parties communes ont subi, notamment des conduites de gaz et d'eau déplacées et laissées apparentes, le retrait de revêtements et de mosaïques, la présence de trous dans les murs et les sols, des bâches et câbles laissés visibles et une sonnette qui ne fonctionne plus ;
- l'absence, jusqu'à ce jour, d'accès aux caves de l'immeuble qui semblent être intégrées à l'espace privatif occupé par les demandeurs ;
- l'abattage d'un arbre constituant un écran végétal important permettant de préserver l'intimité des logements supérieurs en limitant les vis-à-vis dans le cadre des travaux faisant l'objet de la demande de régularisation ;
- la façade arrière qui n'est actuellement pas fermée, ce qui constitue un problème de sécurité puisque l'ouverture aurait été exploitée lors d'un cambriolage survenu dans l'appartement du 1^{er} étage ;
- l'arrêt des travaux depuis un certain temps, ce qui diffère la résolution de ces problèmes par une solution durable ;

Considérant le rapport d'état des lieux par un architecte-expert membre de l'Association belge des experts (ABEX), daté du 1^{er} juillet 2025, joint à la réaction introduite dans le cadre de l'enquête publique et décrivant des travaux affectant la stabilité de l'ensemble de l'immeuble, la modification du volume du bâtiment ainsi que de la répartition des logements et des parties communes sans permis d'urbanisme, en non-conformité aux plans de l'acte de base et condamnant l'accès aux compteurs privatifs ;



Considérant que ce rapport fait plus précisément état de :

- l'évacuation de terres du jardin sur une hauteur d'un mètre et jusqu'aux murs de clôture, communs à tous leurs copropriétaires ;
- l'abattage d'un arbre sans respecter la condition du PU1993-186 (replanter un arbre à haute tige de section minimale de 16 à 18cm) par ailleurs périmé au moment de l'abattage après 2022 ;
- l'évacuation de la dalle de sol du rez-de-jardin sans rempiètement des fondations ;
- l'élargissement d'une baie de sorte que la poutre au haut de cette baie ne repose plus que sur une tête de mur matérialisée par une brique et présente une flèche importante ;
- le dégagement d'une tête de mur qui se révèle être une réalisation dangereuse ;
- l'encastrement partiel de la dalle en béton armé dans le mur de la façade arrière qui présente un treillis 15/15 alors que ce type de dalle doit avoir un treillis en deux couches, l'une à 3cm du fond du coffrage, l'autre à 3cm du niveau fini de la face supérieure de la dalle ;
- la coulée sur place de la quasi-totalité des dalles de plafond de l'entresol avec une structure portante de poutraison qui s'appuie sur les mitoyens et la pose de deux colonnes carrées en acier de 9cm de côté, non ignifugées et censées alléger la charge sur les mitoyens et reprendre le poids du mur de refend mais potentiellement soumises au flambement ;
- dommages au niveau de l'appartement du 1^{er} étage (frottement d'un ouvrant de châssis contre son dormant situé au-dessus d'une baie du rez-de-chaussée étonnée, détérioration du sol et du carrelage de la salle de bain ainsi que des murs qui séparent la salle de bain et son couloir d'accès avec escalier, rendue visible par la présence de fissures sur lesquelles des fissuromètres ont été placés, affaissement du plancher de la cuisine et fissures au niveau des plafonds, dommages au niveau du linteau de la salle de bain témoignant d'un mouvement de la façade arrière) ;
- dommages dans les communs de l'immeuble (nouvelle canalisation de gaz non conforme et dangereuse, démontage du sol et du carrelage du sas pour couler une dalle en béton armé, absence d'accès au local des compteurs) ;

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

Considérant que la zone de cours et jardins a été creusée sur plus d'un mètre, mettant à jour les fondations des murs de clôture mitoyens aux n° 19 et 23 de l'Avenue du Parc et au n° 14 de la Rue de la Perche, que les plans de la situation projetée semblent maintenir cette situation de fait ;

Considérant qu'il est permis de douter de l'ancrage en profondeur nécessaire à la stabilité des murs de clôture en question, ainsi qu'à la protection contre le gel de leurs fondations ;

Considérant en outre que le décaissement du jardin est susceptible de créer un affaiblissement de la portance du sol d'assise ;

Considérant l'absence de proposition de replantation visant à compenser la perte de l'arbre abattu, que le permis d'abattage s'accompagnait de mesures de replantation et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la construction d'annexes à l'arrière du bâtiment, au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin, déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisque la profondeur des annexes dépasse la profondeur des profils mitoyens ;

Considérant toutefois que ces annexes avaient été octroyées en 1996, que les orthophotoplans régionaux attestent que le gros œuvre de ces constructions a été mis en œuvre entre 1996 et 2004, qu'elles datent dès lors de plus de 20 ans et ont vraisemblablement été réalisées antérieurement à l'entrée en vigueur du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la majorité des éléments porteurs d'origine a été supprimée, que les planchers en bois ont été remplacés par des dalles de béton sans supervision par un architecte inscrit à l'Ordre ni un ingénieur en stabilité, que les armatures de ces dalles sont inconnues, que plusieurs éléments structurels semblent sous-dimensionnés, qu'actuellement la stabilité de l'immeuble n'est garantie que par des étaçons de renfort provisoires et qu'aucune information sur l'état actuel des fondations n'est fournie ;

Considérant que les plans de la situation projetée ne représentent pas de nouveaux éléments censés garantir la stabilité de l'immeuble de manière pérenne, qu'il y a lieu de réaliser des sondages et une étude de stabilité complète de la situation existante de fait par un ingénieur en stabilité et de soumettre le rapport et les conclusions des sondages et de l'étude complète ;

Considérant que l'aménagement de deux logements de deux chambres au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée (bel-étage) prive le bâtiment d'un local commun commode et de locaux de rangement privés ;



Considérant en effet que l'aménagement d'un rangement vertical pour vélos et d'un local poubelle sous les escaliers du rez-de-chaussée, peu commodes en raison de l'exiguïté de ces locaux, n'est pas suffisant pour compenser le manque de local commun et de rangements privés destinés à tous les habitants de l'immeuble ;

Considérant que le séjour du logement du rez-de-chaussée surélevé déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (déficit de superficie nette éclairante de 8m²) et partiellement à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (déficit de hauteur de 6cm) ;

Considérant que l'accès à la salle de bain en entresol par un escalier en colimaçon étroit et en devant traverser le séjour, ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la chambre principale du logement du rez-de-jardin déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (déficit de superficie nette éclairante de 0.40m²), que ses fenêtres donnent en outre sur le trottoir, ce qui prive la chambre de l'intimité requise et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le séjour déroge également à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme (déficit de superficie nette éclairante de 3.05m²) ;

Considérant que l'aménagement d'un seul logement plus qualitatif en duplex sur le rez-de-chaussée et rez-de-jardin permettrait de lever les dérogations et de proposer un local commun et des rangements privés dans les pièces avant du rez-de-jardin pour les trois logements de l'immeuble ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement, qu'en absence de dépôt d'un projet modifié en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), il y a lieu de revenir strictement à la situation de droit (permis de 1905 pour le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée en raison de la péremption du PU1993-43) et de remettre les lieux en pristin état dans les plus brefs délais, notamment en ce qui concerne la fermeture de la façade arrière et les parties communes (y compris l'accès au local des compteurs) ;

Considérant l'absence de représentation de la Direction de l'Urbanisme régional ;

AVIS DEFAVORABLE



Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-173** : 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 verdeling en het aantal van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en de inrichting van een terras

Avenue Fonsny 87

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Antonio Teixeira Loureiro

N° dossier : PU2025-173 / 13/AFD/1993418

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

☐ en liseré de noyau commercial

☐ en point de variation de mixité

☒ le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

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

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

application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

Considérant que le bien se situe en zone mixte 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 ;

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

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

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

« (...)

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/01/2026 ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'immeuble a été divisé en cinq logements sans autorisation préalable ;



Considérant que le projet vise à mettre la situation en conformité en proposant 3 unités ;

Considérant que le projet de division en trois logements (un appartement de trois chambres et deux appartements d'une chambre) propose une majorité de logements de petite taille, et va en ce sens à l'encontre de la volonté communale et régionale de proposer dans le cadre des divisions d'immeuble une majorité de logements pouvant accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que chacun des logements dispose d'un local de rangement privatif au sous-sol, que l'accès aux compteurs en sous-sol se fait en passant par les communs, qu'un local vélos et poussettes est également prévu que ces aménagements vont dans le sens du bon aménagement des lieux ;

Considérant toutefois que le local vélos est difficile d'accès dès lors que l'escalier menant au sous-sol est tournant et que le positionnement du local rend également peu aisée la rotation du vélo ;

Considérant que l'aménagement du séjour du logement inférieur au rez-de-chaussée nécessite de reconstruire l'annexe dans la zone de cours et jardin pour obtenir une superficie suffisante, que l'accès à l'annexe, le local WC et le positionnement de l'escalier induisent une partition de l'espace en plusieurs pièces étriquées peu adaptées à un logement de 3 chambres ;

Considérant que la demande prévoit également de rehausser l'annexe jusqu'au 2^e étage ce qui induit des dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et réduit l'espace de cour et jardin à une zone très étroite recevant peu de lumière naturelle ;

Considérant que les 3 chambres au 1^{er} étage, bien que respectant les superficies requises par l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, sont à nouveau très étriquées pour les chambres 01 et 02 et que les aménagements projetés induisent un espace résiduel de couloir important ;

Considérant que le séjour au 2^e étage déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la dérogation est due à la perte du caractère traversant des pièces en enfilade ;

Considérant que le séjour au 3^e étage présente une dérogation très importante à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme (2,32m) nuisant à son habitabilité, qu'à la dérogation vient s'ajouter une insuffisance en éclairage naturel ;

Considérant que la chambre sous combles déroge elle aussi à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que 2 lucarnes superposées sont prévues aux 2 étages de ce logement en versant arrière, que malgré cette augmentation volumétrique, les hauteurs sous plafond des pièces de vie restent insuffisantes, que la superposition de 2 lucarnes est également peu opportune dans cet intérieur d'îlot déjà densément bâti et proche d'un angle ;

Considérant qu'une terrasse attenante au séjour est prévue sur la toiture de l'annexe reconstruite, que celle-ci induit une dérogation importante à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa position en promontoire est susceptible d'induire des vues préjudiciables vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les façades arrière et la toiture plate de l'annexe arrière sont isolées par l'extérieur, que cette intervention, bien qu'induisant une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir la présence de faux plafonds dans toutes les pièces à chaque niveau, qu'il y aurait lieu de réaliser des sondages afin de vérifier si des plafonds moulurés sont encore présents et de revoir les cloisonnements projetés le cas échéant afin de ne pas y porter atteinte ;

Considérant que peu d'améliorations des qualités végétales et esthétiques et de la gestion des eaux de pluie de la parcelle sont proposées afin de compenser la densification du nombre de logements et de la volumétrie (placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales, retour à la pleine terre pour la zone de cour et jardin) et considérant de plus la situation du bien en zone d'aléa d'inondation moyen sur les cartes de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la façade a subi une série de modifications qui dénaturent son expression architecturale (enduisage en gris du rez-de-chaussée, remplacement des menuiseries sans respect des caractéristiques d'origine, notamment des divisions tripartites des châssis aux rez-de-chaussée et 2^{ème} étage, placement de grilles métalliques, obstruction des impostes fixes supérieures, placement de descentes d'eaux pluviales, porte d'entrée) ;



Considérant que la demande de n'en propose aucune amélioration, ce qui est regrettable ;

Considérant que la lucarne à fronton du versant avant n'apparaît pas sur les plans des archives mais paraît très ancienne, que son maintien est acceptable ;

Considérant qu'un conduit d'évacuation est placé en façade avant au niveau 2^{ème} étage en situation existante de fait, que cette situation ne peut être tolérée, qu'il y a lieu de se conformer à l'article 10 (éléments en saillie) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le dessin des ferronneries des gardes corps aux étages n'est pas représentatif de la situation existante de fait, qu'il y a lieu de maintenir le modèle d'origine ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la corniche a été recouverte, qu'il y a lieu de retrouver le modèle mouluré d'origine ;

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

Considérant en conclusion de ce qui précède que les nombreuses dérogations et l'augmentation volumétrique importante du projet témoignent de la difficulté de faire rentrer le programme souhaité de 3 logements au sein de l'immeuble, qu'il y aurait lieu de revoir sa densité à la baisse en diminuant les dérogations et les interventions volumétriques au maximum dans le respect de la typologie de l'immeuble et en proposant une amélioration de l'esthétique de la façade ;

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

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 05/02/2026 ;

Considérant que la présente 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 :

- Diviser la maison unifamiliale en 2 logements :
 - o Aménager un logement duplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
 - o Aménager un logement triplex aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- Démolir/reconstruire le volume annexe arrière ;
- Construire une lucarne sur le versant avant ;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager un escalier du rez-de-chaussée vers le 1^{er} étage ;
- Modifier la façade ;
- Aménager une terrasse au niveau du 2^{ème} étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 04/09/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la seconde version du projet propose de revoir le nombre de logements au sein de l'immeuble à la baisse en proposant un duplex de 3 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, et un duplex de 2 chambres aux étages supérieurs ;

Considérant que l'aménagement d'un local de rangement privatif pour chaque logement ainsi qu'un local vélos/poussettes est maintenu au sous-sol, que la suppression de la cave initialement prévue pour le 3^{ème} logement permet d'augmenter la superficie du local vélos/poussettes et de faciliter son accès (rotation des vélos) ;

Considérant que la configuration du logement inférieur soulève toujours les mêmes remarques, que la démolition des cloisonnements centraux au rez-de-chaussée (WC, vestiaire) en déplaçant éventuellement le WC au niveau de l'armoire pour l'entretien permettrait de libérer l'espace du séjour ;

Considérant qu'au vu du peu d'ensoleillement que reçoit la cour et au vu de la faible superficie du rez-de-chaussée la reconstruction d'une annexe, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, est acceptable ;

Considérant qu'au vu de la présence de murs mitoyens de très grande hauteur autour de la parcelle et des problèmes de stabilité présents dans cette zone en aléa d'inondation, le maintien du 1^{er} étage de l'annexe est également acceptable ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de compenser la densification de la parcelle et l'absence d'espace de pleine terre plantée au rez-de-chaussée par l'aménagement d'une toiture végétalisée semi-intensive sur l'annexe ;



Considérant en effet que l'enclavement de la cour au rez-de-chaussée ne lui permet pas de bénéficier de suffisamment de lumière pour y aménager une zone entièrement plantée qualitative, qu'il serait toutefois bienvenu d'améliorer la situation par un revêtement de terrasse perméable ou la création d'une petite zone plantée en fond de parcelle ;

Considérant que le bien est situé dans une zone d'aléa moyen d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, que le projet prévoit un espace de 7,1m² au sous-sol pour l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales, qu'il y aurait cependant lieu de s'assurer de prévoir une capacité conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et d'utiliser les eaux récupérées à des fins sanitaires ;

Considérant que le séjour du logement supérieur aménagé au 2ème étage présente désormais un caractère traversant grâce à la suppression des pièces en enfilade, supprimant ainsi la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la suppression de la rehausse de l'annexe jusqu'au 2ème étage permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur sous la forme d'une terrasse, mais qu'au vu de l'enclavement important de l'îlot, celle-ci est susceptible d'y induire des nuisances sonores et visuelles importantes, que son aménagement induit de plus une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les 2 chambres au 3^e étage sont globalement conformes au titre II du Règlement régional d'urbanisme et que la chambre sous combles a été supprimée, ce qui est bienvenu ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de l'une des deux lucarnes superposées initialement envisagées en versant arrière, qu'une unique lucarne, implantée au 3ème étage et conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est proposée ;

Considérant que cette lucarne améliore le dégagement visuel et la suppression de la double lucarne permet de réduire l'impact du projet dans cet intérieur d'îlot déjà fortement bâti et situé à proximité d'un angle ;

Considérant que la façade a subi une série de modifications qui dénaturent son expression architecturale (enduisage en gris du rez-de-chaussée, remplacement des menuiseries sans respect des caractéristiques d'origine, notamment des divisions tripartites des châssis aux rez-de-chaussée et 2ème étage, placement de grilles métalliques, obturation des impostes fixes supérieures, placement de descentes d'eaux pluviales, modification de la porte d'entrée) ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement bienvenu de l'ensemble des menuiseries en façade avant par des menuiseries en bois de teinte blanche, qu'il convient de s'assurer de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine (doubles cadres dans les parties fixes, épaisseurs des profilés, matériau, etc) ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de prévoir une allège pleine en bois mouluré pour la porte-fenêtre de la lucarne ;

Considérant que la porte d'entrée modifiée en situation existante de fait est reprise dans le cadre de la demande de régularisation ;

Considérant que sa composition asymétrique dénature la façade et qu'il y aurait lieu de retrouver une porte symétrique et constituée de montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré ;

Considérant qu'un conduit d'évacuation est installé en façade avant au niveau du 2ème étage en situation existante de fait, que cette situation déroge à l'article 10 (éléments en saillie) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ne peut être admise ;

Considérant que le dessin des ferronneries des garde-corps aux étages a été adapté conformément à la situation existante de fait ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la corniche a été recouverte, que le projet prévoit le rétablissement de son aspect mouluré similaire à celui d'origine ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir un plafond mouluré de qualité dans la pièce avant du rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu de le préserver et le maintenir apparent ;

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

Considérant 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 condition de :

- Supprimer la terrasse au 2^e étage et prévoir une toiture végétalisée semi-intensive ;
- Supprimer les cloisonnements centraux au rez-de-chaussée (WC et vestiaire au rez-de-chaussée);
- Améliorer la perméabilité de la zone de cours et jardins au rez-de-chaussée (création d'une petite zone plantée, revêtement perméable) ;
- Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et utiliser les eaux récupérées à des fins sanitaires ;
- Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des châssis en façade avant (doubles cadres dans les parties fixes, épaisseurs des profilés, matériau, allège pleine en bois mouluré pour la porte-fenêtre de la lucarne etc) ;
- Prévoir une porte d'entrée en façade avant symétrique et constituée de montants et traverses enserrant des panneaux en bois mouluré ;
- Supprimer le conduit d'évacuation placé en façade avant au niveau du 2^{ème} étage conformément à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Préserver et maintenir apparent le plafond mouluré de la pièce avant au rez-de-chaussée ;
- 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).

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-293** : étendre le commerce du rez-de-chaussée au sous-sol et au 1er étage, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het uitbreiden van de winkel van de begane grond naar de kelder en de 1ste verdieping, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel

Avenue Henri Jaspar 132

Demandeur / Aanvrager : GENERAL LEISURE AND BODY CARE - S.P.R.L.

N° dossier : PU2025-293 / 13/AFD/2012038

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, 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 :

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

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

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

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

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

application de la prescription particulière 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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 02/03/2020 pour :

- Le maintien depuis l'achat de l'immeuble par l'actuelle propriétaire, et jusqu'au 06/03/2008, de la division initiale du logement unifamilial en trois unités (1er, 2ème et [3ème+4ème] étages) ;
- Les modifications supplémentaires du nombre et de la répartition des logements, en l'espèce par :
- La division depuis au moins le 06/03/2008, en deux logements (3ème et 4ème étages), du logement des [3ème+4ème] étages ;
- La division depuis au moins le 17/02/2020 du logement du 2ème étage en deux studios ;
- La modification de l'aspect extérieur du bien, tel que visible depuis l'espace public, depuis au moins avril 2009 ;
- Le maintien de ces divers actes et travaux jusqu'à ce jour.



Considérant que la demande vise à étendre le commerce du rez-de-chaussée au sous-sol et au 1^{er} étage, modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Prolonger le commerce au sous-sol et au 1^{er} étage ;
- Aménager un studio au 2^e étage ;
- Aménager un duplex de 3 chambres aux 3^e et 4^e étages ;
- Construire un escalier et une trémie pour relier le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- Construire un escalier dans l'annexe pour relier le rez-de-chaussée au 1^{er} étage, par l'entresol ;
- Ouvrir une baie dans le mur porteur de l'annexe au rez-de-chaussée ;
- Construire un escalier et sa trémie pour l'accès aux combles ;
- Rehausser le mur mitoyen du fond pour l'extension de la toiture de l'annexe arrière ;
- Étendre le commerce à toute la parcelle au rez-de-chaussée ;
- Modifier les châssis, la corniche et la teinte du parement de la façade avant ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 ;

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

Considérant que la demande vise à supprimer une situation infractionnelle ;

Considérant que l'activité commerciale est maintenue au rez-de-chaussée et que cette activité correspond bien à la situation légale de cet étage (commerce de biens meubles) ;

Considérant qu'il est prévu de couvrir l'ensemble de la cour en vue d'étendre le commerce vers l'arrière, que cette extension est envisageable en vertu de la prescription 2.5.1^o du Plan Régional d'Affectation du Sol pour la zone d'habitation en liseré de noyau commercial ;

Considérant que cette couverture de cour déroge aux l'articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède les $\frac{3}{4}$ de la parcelle et que la hauteur de la toiture plate prévue excède les 3m par rapport à la parcelle mitoyenne la plus basse ;

Considérant que cette construction reste toutefois acceptable au vu de la configuration de la parcelle à l'angle de l'îlot, que la cour est peu profonde, est enclavée, est peu propice à des conditions de bonne salubrité et que sa couverture n'entraîne pas de conséquences au regard des propriétés voisines et par rapport aux étages supérieurs de la bâtisse ;

Considérant cependant qu'au vu du de la densité construite à cet angle d'îlot et de la forte imperméabilisation du sol en dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, la prévision d'une toiture plate végétalisée extensive offrirait une meilleure gestion des eaux pluviales au sein de la parcelle et permettrait d'embellir l'intérieur d'îlot et d'offrir un meilleur cadre à la fonction résidentielle au sein de la bâtisse ;

Considérant qu'il est prévu d'étendre le commerce à l'ensemble de l'étage du sous-sol, de supprimer l'accès à cet étage par l'escalier commun et de construire un accès privatif au commerce par l'annexe mais que parallèlement le projet prévoit la division du logement unifamilial supérieur en plusieurs unités ;

Considérant que bien que les aménagements des logements prévoient des espaces privés en leur sein, les plans ne présentent pas l'implantation des compteurs dans l'immeuble et qu'aucun local commun permettant d'entreposer les vélos et poussettes n'est prévu ;

Considérant que ces aménagements ne répondent pas au bon aménagement des lieux, qu'il y aurait lieu de préciser l'emplacement des compteurs et de prévoir un local commun adapté au nombre d'occupants potentiels des logements, que la pièce contenant la cuisine du commerce à l'entresol pourrait être convertie à cette fin ;

Considérant également que le projet vise l'extension du commerce à l'entièreté du 1^{er} étage, que cette augmentation de la superficie répond à la prescription 0.12 7^o du Plan Régional d'Urbanisme qui permet l'extension d'un commerce au 1^{er} étage en liseré de noyau commercial ;

Considérant que deux logements sont proposés aux étages, dont un studio au 2^e étage et un duplex de 3 chambres aux étages supérieur, que les typologies sont variées ;

Considérant que les séjours des logements proposés dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour leur éclairage insuffisant mais que la situation est compensée par le maintien du caractère traversant des étages concernés, par des pièces de vie généreuses et par des hauteurs sous plafond importantes, que l'éclairage de ces étages découle de la configuration des baies d'origine en façade avant ;

Considérant que le logement duplex proposé aux étages supérieurs présente un accès en contact direct avec la première marche de l'escalier, que cette configuration est peu confortable et qu'une proposition offrant un réel palier d'accès serait plus opportune ;



Considérant que les espaces de douche de ce même logement sont très étriqués, qu'il y aurait lieu de proposer une salle de bain plus confortable adaptée à ce grand logement ;

Considérant également que la présence d'une douche au 3^e étage est peu opportune dès lors que l'accès au WC invités est peu aisé ;

Considérant que le reportage photo laisse apercevoir une salle de bain plus confortable dans une configuration différente, qu'il y a lieu d'adapter les plans en conséquence et de s'assurer de sa conformité à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que de nombreux éléments de la façade avant ont été modifiés, que les menuiseries projetées correspondent aux menuiseries présentes en situation de fait ;

Considérant qu'au vu de la qualité de la façade, il y aurait lieu de remplacer les châssis de toutes les baies afin de retrouver leurs caractéristiques d'origine, que le matériau (PVC), leur modèle (simplifié), leurs divisions (variées), leur absence d'allège pleine en panneaux de bois mouluré aux portes fenêtres ne permettent en effet pas des restituer le caractère classique de la bâtisse et qu'elles appauvrissent et dénaturent l'expression générale de la façade ;

Considérant que la corniche a également été remplacée par un modèle simplifié qui appauvrit également l'expression de cette façade, qu'il dénote par rapport aux bâtisses environnantes de même époque ;

Considérant que les plans ne fournissent aucune information quant aux baies de caves en façades avant, que les photographies fournies à l'appui de la demande laissent apparaître leur obturation, que cette configuration porte atteinte à l'expression de la façade et que des châssis d'origine et des ferronneries doivent être rétablis pour ces baies ;

Considérant que l'expression de la façade du rez-de-chaussée et de sa vitrine a été modifiée, que la situation actuelle ne respecte pas sa situation légale obtenue par permis en 1936 ;

Considérant que la demande propose de rétablir le bossage d'origine et de maintenir le châssis en bois actuellement en place, que ce dernier présente une intégration acceptable ;

Considérant que le reportage photo intérieur laisse apercevoir des plafonds moulurés d'origine très travaillés dans les deux pièces principales du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, qu'il y aurait lieu de s'assurer de les préserver et de les maintenir apparents ;

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

Considérant que sur base des éléments repris dans cet avis, le projet demande des adaptations afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Prévoir un local de rangement privatif par logement et un local commun adapté au nombre d'occupants ;**
- **Préciser l'emplacement des compteurs et y prévoir un accès 24h/24 par tous les occupants de l'immeuble ;**
- **Prévoir une toiture végétalisée extensive pour l'extension du commerce au rez-de-chaussée ;**
- **Revoir l'accès au logement supérieur afin que la porte ne soit pas située directement à l'aboutissement des marches ;**
- **Adapter la représentation de la salle de bain du 3^e étage conformément à la réalité en s'assurant du respect de l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme et proposer une salle de bain plus confortable au 4^e étage ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques des menuiseries d'origine en façade avant (châssis en bois, divisions, allège pleine en panneaux de bois mouluré aux portes fenêtres, fenêtres des caves et ferronneries..) ;**
- **Rétablir l'expression d'origine de la corniche ;**
- **Préserver et maintenir apparents les plafonds moulurés d'origine dans les deux pièces principales du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;**
- **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 –formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-323** : modifier l'utilisation du sous-sol et du rez-de-chaussée de commerce de services (agence bancaire) à restaurant, la destination du 1er étage de bureaux à restaurant, la répartition des unités dans l'immeuble, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et placer une hotte / het wijzigen van het gebruik van het kelderniveau en de begane grond van dienstenhandel (bankkantoor) naar restaurant, de bestemming van de 1ste verdieping van bureaux naar restaurant, de inrichting der eenheden in het gebouw, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, de gevel en het plaatsen van een afzuigkap

Boulevard Jamar 3

Demandeur / Aanvrager : PROJESTEC
 N° dossier : PU2025-323 / 13/AFD/2014310

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 lettres

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone mixte

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection d'un ensemble classé composé de deux cafés « le laboureur » et « la ruche » .

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

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de la prescription particulière 22.1 du PRAS (affectation des étages au commerce)

DEROGATIONS : /

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble composé de deux parties : un immeuble d'angle (Jamar 3) composé d'une agence bancaire avec bureaux liés du sous-sol au 2^e étage, d'un logement au 3^e étage, de greniers aux combles et un immeuble à droite (Jamar 1C) composé de l'agence bancaire et de bureaux du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, d'un atelier au 1^{er} étage du bâtiment arrière, de studios aux 2^e et 3^e étages et d'un grenier dans les combles ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du sous-sol et du rez-de-chaussée de commerce de services (agence bancaire) à restaurant, la destination du 1er étage de bureaux à restaurant, la répartition des unités dans l'immeuble, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, la façade et placer une hotte et plus précisément :

- Aménager un restaurant au sous-sol, rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du n°3 ;
- Modifier les répartitions des unités au sein de l'immeuble par la séparation claire des deux immeubles (angle (Jamar 3) et côté droit (Jamar 1C)) ;
- Percer des baies dans des murs porteurs au n°3 ;
- Elargir une baie au sous-sol du n°3 ;
- Modifier la porte d'entrée du commerce, la porte du logement et un châssis au rez-de-chaussée du n°3 ;
- Placer une hotte, son moteur, et son conduit d'évacuation pour le restaurant ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, 2 réclamations ont été introduites portant sur :

- La proximité des conduits d'évacuation de hotte et de ventilation aux constructions voisines et les potentielles nuisances qui en découleront ;
- Le manque de local poubelle de taille importante ayant contact avec la façade pour une meilleure gestion des déchets lié à ce type de commerce ;



- Les potentielles nuisances liées à la présence d'une courette au droit de la cuisine, en intérieur d'îlot ;
- L'impact négatif de l'actuelle toiture plate du rez-de-chaussée sur l'intérieur d'îlot et la possibilité d'une végétalisation de cette toiture ;
- La nécessité d'une mise ne peinture de la façade afin de retrouver une uniformité dans l'expression du bâtiment ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/08/2026 (favorable sous conditions) ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 24/08/2026 (pas d'objection majeure) ;

Considérant que le projet prévoit la scission entre l'immeuble d'angle (Jamar 3) et l'immeuble de droite (Jamar 1D) qui étaient jusque-là liées par l'agence bancaire et ses bureaux du sous-sol au 1^{er} étage ;

Considérant toutefois qu'aucune information n'est fournie quant aux différents étages du n°1D, qu'il est donc supposé qu'une agence bancaire y est maintenue.

Considérant que la demande vise principalement l'aménagement d'un restaurant au n°3 du sous-sol au 1^{er} étage ;

Considérant que la création du restaurant est envisageable en raison de sa compatibilité avec les prescriptions de la zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol, que le bien est également situé en noyau de liseré commercial de ce même plan et qu'il est situé à côté d'un pôle multimodal important (Gare du Midi), présentant de nombreux autres établissements du même type ;

Considérant que deux locaux poubelles sont prévus dans le projet, dont un au fond de la parcelle au rez-de-chaussée et un plus grand au sous-sol, que cet aménagement permet d'éviter un report des déchets sur l'espace public ;

Considérant toutefois que l'accès au local du sous-sol n'est pas aisé, qu'il y aurait lieu de prévoir un accès plus direct au local depuis l'escalier ;

Considérant également qu'il y aura lieu de s'assurer de prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, ...) ;

Considérant qu'une réaction dans le cadre de l'enquête publique souligne les nuisances à craindre par la présence d'une cour à l'arrière de la cuisine du restaurant, que bien que cette dernière ait une taille réduite, son utilisation ne pourra se faire à des fins commerciales ;

Considérant que les interventions structurelles intérieures ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant qu'en situation de droit, l'entièreté du sous-sol du n°3 était déjà alloué au commerce, que le projet maintient cette configuration afin d'y aménager les locaux techniques ;

Considérant qu'une salle pour la clientèle est prévue au 1^{er} étage en lieu et place des bureaux liés à l'agence bancaire ;

Considérant que le changement de destination est compatible avec la prescription 22 du Plan Régional d'Affectation du Sol qui autorise l'affectation des étages au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que les conditions locales permettent l'extension du commerce au 1^{er} étage dès lors que les bureaux présents en situation de droit étaient déjà liés à l'agence bancaire du rez-de-chaussée ;

Considérant également que la superficie totale dédiée au commerce totalise moins de 1000m² ;

Considérant que des bureaux sont maintenus au 2^e étage, que les aménagements intérieurs y sont inchangés à l'exception de la création d'un nouvel accès depuis la cage d'escalier menant au logement du 3^e étage afin de rendre le 2^e étage indépendant du commerce ;

Considérant que l'aménagement du restaurant nécessite le placement d'une hotte non domestique, que son conduit d'évacuation présente une configuration conforme à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses et que le caisson motorisé de cette hotte est prévu à l'intérieur du volume bâti, limitant ainsi les potentielles nuisances de ce type d'appareils au regard de son environnement extérieur et des constructions voisines adjacentes ;

Considérant que le reportage photo laisse apercevoir une installation importante liée à la ventilation du restaurant au 4^e étage en façade arrière, que les évacuations de cette installation sont prévues au niveau des baies de la façade arrière et qu'au vu de la taille importante du restaurant et de son activité cette aération laisse présager des potentielles nuisances au regard des propriétés voisines à la fonction principalement résidentielle ;

Considérant que l'architecte précise en séance qu'il s'agira d'une pompe à chaleur et de dispositifs de ventilation hygiénique pour le commerce et pour les bureaux ;



Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de privilégier des prises d'air en toiture et de préciser les installations techniques placées ;

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, une réaction a fait état du placement de conduits de hotte longeant la toiture plate du rez-de-chaussée et remontant devant les fenêtres du bâtiment arrière mitoyen, que cette situation n'est pas représentée sur les plans et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le demandeur précise en séance qu'ils seront supprimés, qu'il y a lieu de s'en assurer ;

Considérant que les menuiseries du rez-de-chaussée sont de teinte blanche, qu'il est prévu de modifier leur teinte via la pose d'un film afin d'obtenir la teinte anthracite octroyée par le dernier permis d'urbanisme ;

Considérant que la porte d'entrée menant aux bureaux du 2^e étage et au logement du 3^e étage est modifiée par une menuiserie en aluminium anthracite similaire aux châssis du rez-de-chaussée présentant une partie vitrée plus importante, que cette modification ne soulève pas d'objection ;

Considérant que la porte d'entrée du commerce à l'angle est remplacée par une porte avec imposte obturée et sans allège pleine, qu'afin de préserver une cohérence d'ensemble il y a lieu de prévoir une allège pleine alignées aux autres menuiseries ;

Considérant que pour les mêmes raisons il y a lieu de revoir l'expression du châssis à droite de la porte d'entrée afin de retrouver une expression similaire à celle des châssis de la partie gauche (divisions, épaisseurs des montants, allège pleine,...) ;

Considérant que l'imposte de la porte d'entrée est obturée, que l'architecte précise en séance qu'un alignement à celle des autres baies rendrait sa proportion très faible et peu esthétique, qu'il y aurait toutefois lieu d'améliorer l'expression de la porte (intégration du dispositif antipanique) ;

Considérant que ces remarques rejoignent l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites émis en date du 24/08/2026 ;

Considérant que bien que le restant de la façade, notamment aux étages, ne fasse pas partie de la demande il est à remarquer que l'état actuel de cette dernière est fortement dégradé et nécessite une remise en pristin état ou, le cas échéant, nécessite une demande de permis d'urbanisme ultérieur pour revoir son expression ;

Considérant que la demande ne prévoit pas le placement d'enseignes, que le bien étant situé dans le périmètre de protection d'un bien classé, le placement d'enseignes même conformes aux règlements en vigueur ne sont pas dispensées de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'au vu de la situation du bien en zone d'inondation sur les cartes de Bruxelles Environnement, il serait opportun de prévoir le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales dans les caves afin de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant l'absence de représentation de la Direction de l'Urbanisme régional ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Préciser les installations techniques placées dans le local technique au 4^e étage et privilégier des prises d'air en toiture ;
- Supprimer les conduits placés sur la toiture plate arrière et devant les fenêtres du bâtiment mitoyen ;
- Prévoir un accès plus direct au local poubelles du sous-sol depuis l'escalier ;
- Prendre toutes les mesures afin de limiter les nuisances potentielles de ce type de commerce (bonne gestion des lieux, nuisances sonores et olfactives, ...) et ne pas donner accès à la cour à la clientèle ;
- Améliorer l'expression de la porte d'entrée à l'angle (intégration du dispositif antipanique) ;
- Prévoir une allège pleine alignées aux autres menuiseries pour la porte d'entrée à l'angle du commerce ;
- Prévoir un châssis similaire à ceux de la partie gauche pour le châssis à droite de la porte d'entrée (divisions, épaisseurs des montants, allège pleine,...) ;

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



Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2026-5** : Rénover et transformer un immeuble de trois logements de deux chambres avec des locaux communs et un parking vélos public au rez-de-chaussée.

Rue de Danemark 53

Demandeur / Aanvrager : Administration communale de Saint-Gilles

N° dossier : FD2026-5 / 13/PFD/2020681

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Contexte :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Procédures et avis d'instance :

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS – Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° - Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitations ;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au Titre I du RRU :
- Art 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Art 6 – Toiture d'une construction mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 du Titre II du RRU – Superficie minimale mais que cette dérogation n'est pas soumise aux MPP ;

Vu l'avis SIAMU du 16/07/2026 (réf : PU/2026.0475/1/CP) ;

Vu l'avis AccessAndGo du 04/08/2026 estimant que le projet n'est pas soumis aux normes PMR du RRU en ce que les logements ne sont pas desservis par un ascenseur et que le rez-de-chaussée ne comporte pas de logement;

Enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/08/2026 au 14/09/2026 inclus, enquête pendant laquelle 0 réclamations ont été émises ;

Le projet :

Le projet concerne la rénovation d'un immeuble d'angle de style néoclassique situé aux numéros 53A et 53B de la rue de Danemark, dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Midi. Le bien n'est ni inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ni situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE). Le bâtiment existant, d'une superficie d'environ 350 m² répartis sur quatre niveaux et un sous-sol, est transformé en trois logements unifamiliaux de deux chambres, complétés par un local vélos/poussettes et un parking vélo public au rez-de-chaussée.

Considérant qu'en termes d'affectation, le projet propose 3 logements ainsi qu'un petit équipement d'intérêt collectif et de service public, en offrant un local vélos public avec petit atelier de réparation, accessible aux habitants du quartier depuis l'angle du bâtiment ;

Que la zone d'habitation permet évidemment l'implantation de ces logements dans cet immeuble, ainsi que l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif ne dépassant pas 250 m² par immeuble, ce qui est le cas ici ;

Considérant donc que les affectations proposées sont parfaitement compatibles avec les prescriptions du PRAS.

Considérant qu'en termes de programme et d'habitabilité, le projet peut être détaillé comme suit :

- Espaces communs aux logements : répartis entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- Parking à vélos public : au rez-de-chaussée ;
- Un logement deux chambres : au 1er étage ;
- Un logement deux chambres : au 2e étage comprenant ½ niveau ;
- Un logement deux chambres : au 3e étage comprenant ½ niveau ;

Considérant que les espaces collectifs ont été pensés pour répondre à des besoins concrets tout en valorisant la vie en commun :



- Local vélos et poussettes : un espace généreux afin de ranger une diversité de type de vélos, il possède son propre accès à la rue et bénéficie de ventilation et lumière naturelle.
- Local poubelles : situé au rez-de-chaussée pour un usage réaliste (les locaux en cave sont moins utilisés) et dimensionné de manière optimale pour le stockage avant collecte.
- Locaux techniques et d'entretien : sont regroupés au sous-sol. Il s'agit d'un local compteurs, un local pour la citerne d'eau de pluies et d'un local pour l'entretien.
- Caves privatives : le sous-sol accueille trois caves privatives.

Considérant que les trois logements de deux chambres présentent une organisation claire et des espaces bien proportionnés.

Chaque logement sépare nettement les zones jour et nuit qui se superposent.

Les espaces de vie sont situés à l'angle du bâtiment existant et bénéficient d'une double orientation Nord-Est et Nord-Ouest, ainsi que de petits balcons existants pour les logements 1 et 2.

Les salons et salles à manger sont généreusement éclairés par la lumière naturelle. L'extension accueille, à chaque étage, la chambre principale avec balcon et la salle de douche. La deuxième chambre est positionnée au centre du plan.

Chaque logement dispose de nombreux rangements et de niches intégrés au cloisonnement.

Toutes les pièces peuvent être fermées par des portes, garantissant ainsi confort acoustique et intimité à l'intérieur du logement.

Les logements 1 et 2, situés aux 1er et 2e étages, présentent une disposition quasiment identique. Le logement 1 s'organise de plain pied, tandis que le logement 2 se développe avec un demi niveau. Dans les deux cas, le hall d'entrée, les toilettes, le salon, la salle à manger, la cuisine et la chambre secondaire se trouvent dans le bâtiment existant. La buanderie, la salle de douche et la chambre principale prennent place dans la nouvelle extension.

Le logement 3, situé au dernier étage, s'organise lui aussi avec un demi niveau. Contrairement aux autres, l'entrée se fait par le niveau inférieur, situé dans le nouveau volume, et donne accès aux toilettes, à la salle de douche et à la chambre principale avec balcon. Le niveau supérieur comprend le salon, la salle à manger, la cuisine, la buanderie et la seconde chambre de dimensions équivalentes à la chambre principale, permettant d'y installer deux lits simples.

Le niveau du sol des pièces de vie du troisième logement a été surélevé pour lui permettre d'avoir des vues directes contrairement à la situation existante.

La récupération de l'espace grenier actuel permet aisément de monter ce niveau et d'offrir de la sorte des qualités équivalentes aux 2 autres logements.

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre II du RRU – Superficie minimale ; que cette dérogation sera analysée plus loin ;

Considérant qu'en termes de volumétrie, le projet propose les actes et travaux suivants :

- Maintenir le bâtiment d'angle dans sa volumétrie d'origine, afin de préserver sa lecture néoclassique et son rôle structurant dans l'îlot.
- Démolir partiellement l'annexe existante au 53B, afin d'optimiser les surfaces et proposer des logements de qualité.
- Reconstruire cette annexe avec un volume optimisé, tirant pleinement parti de la surface disponible, tout en conservant la hauteur initiale et en restant volontairement plus bas que le bâtiment principal, pour marquer la hiérarchie et éviter d'enclaver l'intérieur d'îlot.
- Aligner la nouvelle façade de cette annexe sur la corniche existante du bâtiment d'angle de sorte à garantir une continuité de lecture du volume, tout en créant un léger retrait pour mettre en valeur la colonne d'angle et le volume existant maintenu du bâtiment néoclassique du 53A.
- Le mur mitoyen avec le voisin du 100, rue Émile Féron, est rehaussé pour atteindre le point haut du nouveau volume construit.
- La toiture mansardée est partiellement modifiée : une partie deviendra plate au niveau du plancher des combles existants, afin de pouvoir y installer une PAC.
- Enfin, deux anciennes baies situées en façade rue Émile Féron, aux 1er et 2e étages, seront rouvertes. Ces nouvelles ouvertures seront conçues dans le respect du langage architectural existant, assurant une continuité esthétique avec les façades d'origine.
- À l'angle du 3e étage, dans la partie inférieure de la toiture mansardée, une nouvelle lucarne est créée, permettant à tous les logements d'avoir des organisation équivalentes.

Considérant que ce travail sur le gabarit permet de concilier respect patrimonial, intégration urbaine et adaptation du bâtiment aux besoins d'aujourd'hui ; que la volumétrie finale propose un équilibre entre conservation et transformation, garantissant à la fois les qualités actuelles de l'îlot et la qualité des espaces intérieurs.

Considérant qu'en termes de matérialité, la façade côté rue sera préservée dans son intégrité patrimoniale et fera l'objet d'une restauration soignée :

- Nettoyage : sablage de la façade et application d'une peinture dans une teinte claire, respectueuse de l'harmonie et du style néoclassique d'origine.
- Éléments en pierre : restaurés par sablage afin de leur redonner leur éclat initial
- Garde-corps et corniche : remis à neuf avec une finition fidèle à l'élégance historique du bâtiment.
- Châssis des logements : les châssis existants seront remplacés par des modèles en bois labellisé munis, côté extérieur, d'un capotage en aluminium de teinte grise. Leur dessin respecte les proportions, les divisions et la composition des menuiseries d'origine, tout en répondant aux exigences actuelles de performance énergétique. Dans le cadre de ce projet



global de qualité, qui associe la restauration attentive de l'immeuble néoclassique à la réalisation d'une extension contemporaine clairement identifiable, le recours à ce capotage métallique peut ici être admis. Cette solution assure une articulation cohérente entre le bâtiment ancien et la nouvelle extension. Son acceptabilité repose toutefois sur le maintien de profils fins ainsi que sur le respect strict du dessin des menuiseries d'origine, de manière à préserver la lecture et l'expression néoclassiques des façades.

- Portes d'entrée aux logements et d'accès au local vélos : la porte d'entrée des logements sera remplacée par un modèle en aluminium intégrant le système de verrouillage, les boîtes aux lettres et le parlophone. Son dessin, sa matérialité et sa teinte grise assureront sa cohérence avec la nouvelle construction. L'ancienne porte de garage, destinée à donner accès au local vélos, sera remplacée par une porte battante intégrée dans une structure métallique ajourée. Cette intervention permet d'alléger visuellement la fermeture de la grande baie, tout en assurant l'éclairage et la ventilation naturels du local.

- Menuiseries du parking vélos public : compte tenu de leur implantation à l'angle du bâtiment, dans une partie du rez-de-chaussée déjà partiellement modifiée par rapport à la situation d'origine, de leurs dimensions importantes, de l'affectation publique du local ainsi que des contraintes particulières de sécurité et de résistance qui en découlent, la mise en œuvre de menuiseries en aluminium de teinte grise peut également être admise. Ce matériau permet de limiter l'épaisseur des profils et de préserver une surface vitrée aussi généreuse que possible. Les menuiseries seront équipées d'un vitrage de sécurité feuilleté afin de renforcer la protection contre les chocs et les tentatives d'intrusion. L'unité de teinte et de matériau entre ces menuiseries et celles de l'extension contribue à la cohérence architecturale de l'ensemble.

La nouvelle façade posée sur le mur existant à front de rue au 53B (la nouvelle extension), adoptera un langage architectural contemporain combinant brique et métal. Les briques, peintes dans une teinte claire en écho à la façade néoclassique, seront posées selon une trame horizontale et verticale, créant des alignements avec la composition de la façade existante tout en offrant un rythme visuel harmonieux.

Les éléments métalliques - châssis et garde-corps - viendront rythmer et mettre en évidence des ouvertures. Les garde-corps, ajourés, favoriseront l'entrée de la lumière naturelle dans les logements. La toiture mansardée recevra une nouvelle couverture en ardoises de teinte gris clair, assurant une continuité esthétique discrète avec l'ensemble du projet.

Considérant qu'en termes de mobilité, le projet n'est pas soumis au Titre VIII du RRU ; qu'il est tout de même à souligner que le projet offre aux habitants des 3 logements un local vélos permettant de garer 10 vélos dont un vélo-cargo ; que ce local vélos est directement accessible depuis la rue, facilitant ainsi son usage au quotidien ;

Que le projet propose également un parking vélos public accessible depuis l'angle du bâtiment ancien ;

Que ceci favorise la mobilité douce au sein de l'immeuble et dans le quartier ;

Considérant cependant que les plans ne mentionnent pas de système d'accroche pour les vélos ; qu'il est recommandé d'utiliser un système tel que des « U » inversés avec une barre transversale tel que conseillé dans le Vademecum Vélo.

Considérant qu'en termes de performances énergétiques, l'enveloppe du bâtiment a été conçue pour offrir une isolation renforcée, respectant et surpassant les normes PEB en vigueur ; l'ensemble des châssis seront remplacés afin d'assurer une isolation optimale, réduisant les déperditions thermiques et augmentant l'efficacité énergétique globale du projet ; les façades seront conservées et isolées par l'intérieur afin de préserver tous les détails patrimoniaux qui les composent ; une pompe à chaleur collective, associée à des ballons d'eau chaude individuels, assurera le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire ; une installation de 15 panneaux solaires photovoltaïques de 450 W chacun, orientés sud-ouest, sont posés sur la nouvelle toiture plate ainsi que sur la toiture mansardée ; le système de ventilation sélectionné est un système de type C+ (groupe individuel) avec aspiration dans les pièces humides, complété par la pose d'invisibles intégrés aux châssis ;

Considérant qu'en termes acoustiques, la pompe à chaleur sera installée en toiture, intégrée dans le volume du bâtiment ; elle comprend un capot acoustique réduisant les nuisances sonores à un niveau minimal. L'aménagement prévu à cet effet a été pensé pour intégrer cette installation de manière discrète et esthétique, sans aucune gêne acoustique pour les voisins.

Considérant qu'en termes de gestion des eaux pluviales, le projet intègre un système de récupération des eaux de pluie provenant des deux toitures, destiné à des usages pratiques tels que :

- L'alimentation de toutes les des toilettes, afin de limiter la consommation d'eau potable ;
- Des robinets de service dans les locaux de nettoyage situé en caves et au rez-de-chaussée, pour répondre aux besoins d'entretien.

La citerne d'eau de pluie en cave pourra accueillir jusqu'à 5000 litres d'eau.

La toiture neuve plate est aménagée en toiture végétalisée extensive, jouant un rôle de tampon en absorbant une partie des précipitations. Cette approche répond aux objectifs régionaux et communaux en matière de gestion durable des eaux pluviales, tout en améliorant le cadre de vie et favorisant la biodiversité locale.

Considérant qu'en termes de biodiversité, le projet intègre des solutions concrètes :

- Toiture végétalisée : La toiture neuve sera végétalisée de manière extensive, améliorant l'isolation thermique et acoustique tout en offrant un habitat pour la faune locale.

- Façade néo-classique : Les trous de boulins seront équipés de caches spécifiques favorisant la nidification des oiseaux, contribuant ainsi à la préservation de la faune urbaine.

- Façade neuve : Des nichoirs pour oiseaux seront intégrés dans le revêtement en briques, offrant un habitat sécurisé.

Par ailleurs, la plante grimpante existante, située à gauche de la porte d'entrée, sera conservée. Une installation légère sur la façade guidera sa croissance maîtrisée, ajoutant de la verdure et offrant un refuge aux insectes pollinisateurs.



Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU du 16/07/2026 est favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans le rapport
 Considérant qu'il est impératif de se conformer à cet avis et de modifier les plans en conséquence ;

Motifs d'enquête et motivation des dérogations :

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.6 du PRAS – Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Qu'à ce titre, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Que le projet n'a pas pu créer de nouvelles surfaces de pleine terre, vu la configuration particulière des lieux, ni même en conserver puisque l'entièreté de cette parcelle d'angle était déjà imperméabilisée mais contribue à améliorer les qualités végétales et esthétiques de l'intérieur d'îlot, en présentant une architecture contemporaine de qualité ainsi qu'une toiture plate végétalisée ;

Considérant que la demande est soumise à la prescription particulière 2.5.2° - Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitations ;

Qu'à ce titre, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le projet présente de grandes qualités architecturales, tant dans le respect des façades anciennes que dans la réalisation d'une nouvelle annexe contemporaine ; que cette architecture nouvelle n'entre pas en rupture, ni avec le bâtiment existant, ni avec son environnement ; qu'elle s'intègre harmonieusement à la rue dans laquelle elle prend place ;

Considérant que le projet s'accorde avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne ; que cette dérogation est difficile à quantifier étant donné la configuration particulière des lieux ; que ce terrain d'angle est aujourd'hui totalement construit mais que l'annexe démolie présentait un profil plus découpé (rez côté rue, puis deux volumes arrières en R+2 et R+3, adossés à l'annexe voisine du n°100 rue Emile Féron) ;

Considérant que la nouvelle annexe comble totalement maintenant la « dent creuse » avec un volume unique en R+3 impliquant une légère rehausse du mitoyen au niveau de l'annexe contigüe ;

Que ce nouveau volume dépasse la profondeur du mitoyen du n°100 rue Emile Féron ;

Que le nouveau volume, plus imposant que le volume existant, se développe de manière harmonieuse dans son contexte, vient combler un espace perpétuellement ombragé, reforme le front bâti sur toute la hauteur de l'édifice et ouvre de nouvelles baies sur l'espace public, offrant de belles qualités d'habitabilité aux logements ;

Considérant dès lors que cette dérogation peut être accordée ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Toiture d'une construction mitoyenne en ce que la toiture plate de la nouvelle annexe dépasse légèrement le profil du mitoyen du n°100 rue Emile Féron, ce qui engendre d'ailleurs une légère rehausse de mitoyen avec l'annexe voisine ; que cette rehausse est anecdotique dans ce contexte ; que le nouveau volume en R+3 s'adosse à l'annexe voisine et n'engendre aucune nuisance d'ombrage ou d'enclavement supplémentaire ;

Considérant dès lors que cette dérogation peut être accordée ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 du Titre II du RRU – Superficie minimale en ce que les cuisines des logements ne présentent pas une superficie de 8 m² ; qu'il a été fait le choix de privilégier des cuisines fermées, n'atteignant donc pas les surfaces minimales requises, mais que les séjours offrent des surfaces supérieures aux 20 m² requis, ce qui permet de compenser le léger déficit des surfaces de cuisine ;

Considérant que cette dérogation peut être accordée ;

Conclusion :

Considérant qu'il s'agit d'un projet de grande qualité, mêlant respect du patrimoine et architecture contemporaine ; qu'il offre un petit équipement d'intérêt collectif (parking vélos public) au rez-de-chaussée, qui profitera utilement aux habitants du quartier, ainsi que 3 logements aux belles qualités d'habitabilité ; que le projet s'intègre parfaitement à son contexte bâti et non bâti et répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant l'absence de représentation de la Direction de l'Urbanisme régional ;

AVIS FAVORABLE à conditions de :

- Se conformer à l'avis SIAMU ;
- Prévoir un système d'accroche pour les vélos tel que des « U » inversés avec une barre transversale.

La commune de Saint-Gilles étant demanderesse du permis d'urbanisme, elle s'abstient.



Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-156** : modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en de voorgevel en het inrichten van terrassen

Rue de Savoie 27

Demandeur / Aanvrager : Madame Cécile Galand

N° dossier : PU2026-156 / 13/AFD/2040221

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 1 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

☐ ~~en liseré de noyau commercial~~

☐ ~~en point de variation de mixité~~

☐ ~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

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

Zone de protection : /

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (hauteur)

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

art. 15 (généralités)

art. 18 (portes de garage)

art. 19 (fenêtres et portes fenêtres)

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

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

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

- Construire une extension en façade arrière au niveau du sous-sol ;
- Aménager un escalier depuis le rez-de-chaussée vers le jardin ;
- Construire une extension au rez-de-chaussée ;
- Isoler la façade arrière ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Modifier les menuiseries de la façade avant ;
- Aménager un balcon au rez-de-chaussée et une terrasse au 1^{er} étage ;

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



Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, 1 réaction a été introduite portant sur :

- L'impact du recul de la façade arrière au rez-de-chaussée sur l'apport de luminosité pour les pièces de vie du rez-de-chaussée du voisin de gauche (n°25) ;
- Le fait que l'extension soit dérogoire à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
- Le déplacement de l'escalier menant au jardin depuis la terrasse vers le mur mitoyen de droite sans rehausse mitoyenne respectant le code civil, induisant des vues vers les pièces de vie du rez-de-chaussée voisin (n°25) ;

Considérant que la demande prévoit de maintenir le caractère unifamilial de la situation de droit ;

Considérant que la demande prévoit des interventions au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée afin de d'agrandir les espaces de vie ;

Considérant que l'extension projetée au sous-sol est justifiée par la volonté d'aménager un bureau, le niveau du sous-sol arrière donnant sur le jardin ;

Considérant que le bureau est globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de s'assurer d'y maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m ;

Considérant que la volumétrie déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) dès lors qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond (n°29), que l'intervention est toutefois restreinte, ne dépasse pas l'emprise de la terrasse du rez-de-chaussée actuellement en place, prend place entre deux murs mitoyens de grande hauteur et n'en nécessite de la sorte pas de modification, que son impact est acceptable ;

Considérant que l'extension du sous-sol arrière s'accompagne de la création d'un balcon sur la toiture reconstruite en lieu et place de la dalle de terrasse et de son escalier menant au jardin, que ces constructions dérogent également à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la hauteur des murs de clôture mitoyens est insuffisante de part et d'autre et ne permet pas de limiter les vues préjudiciables vers les propriétés voisines, que le projet ne propose aucune rehausse mitoyenne ;

Considérant que le permis octroyé en 1987 pour la terrasse et l'escalier d'accès au jardin s'accompagnait en effet d'une rehausse mitoyenne des deux côtés qui n'a pas été réalisée ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de limiter l'emprise de la terrasse par un recul de 1,90m par rapport aux deux limites mitoyennes, de déplacer l'escalier menant au jardin en conséquence, de matérialiser la terrasse par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive sur les zones de retrait ou de fournir un projet d'acte notarié autorisant les vues depuis la terrasse vers les propriétés mitoyennes ;

Considérant que le recul de la façade au rez-de-chaussée est justifié par le fait que la dernière pièce en enfilade présente une profondeur très restreinte (1,97m) la rendant inutilisable, que les deux pièces en enfilade, de par la présence de manteaux de cheminée remarquables et de par leur largeur relativement faible, ne permettent pas d'aménager la cuisine et la salle à manger dans la pièce centrale, que la superficie du séjour est restreinte pour un logement de 4 chambres ;

Considérant que le recul de façade de 1m permet l'aménagement d'une cuisine dans la 3^e pièce en enfilade mais induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme dès lors que la nouvelle façade dépasse la façade mitoyenne de droite la plus profonde de 49cm et nécessite de la sorte une rehausse du mur de clôture mitoyen ;

Considérant la plainte émise dans le cadre de l'enquête publique et faisant état que, bien que la façade arrière est située au nord, la rehausse présente une hauteur relativement conséquente et créera un sentiment d'enclavement pour la propriété de droite ;

Considérant qu'un travail de la façade de l'annexe projetée en diagonale à 45° permettrait de supprimer la rehausse mitoyenne et l'impact de la volumétrie sur la propriété voisine ;

Considérant que les modifications structurelles du rez-de-chaussée en partie arrière permettent une ouverture plus ample de l'annexe sur la cuisine, un usage plus fonctionnel de ces pièces de vie et une amélioration de leur éclaircissement ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière de la bâtisse, bien qu'en dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, permet d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble sans altérer le cadre bâti direct ;

Considérant qu'au vu de la situation du bien proche d'une zone d'aléa d'inondation, il est bienvenu de prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales, que sa capacité de 10.000 litres est précisée dans l'annexe I, qu'il y aurait lieu d'utiliser les eaux récupérées à des fins sanitaires ;



Considérant que l'augmentation volumétrique de la parcelle est légèrement compensée par une amélioration de ses qualités végétales et esthétiques et de la gestion des eaux pluviales par la prévision d'une toiture végétalisée sur la zone de retrait au 1^{er} étage, qu'il serait opportun de prévoir également ce type de toiture pour la toiture plate de l'annexe de la buanderie ;

Considérant que le reportage photo laisse apparaître de nombreux décors intérieurs de qualité au rez-de-chaussée et aux 1^{er} et 2^{ème} étages (menuiseries intérieures, plafonds moulurés, corps des cheminées, ...), qu'il y a lieu de s'assurer de les conserver et de les maintenir apparents ;

Considérant que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable et sans respect des caractéristiques d'origine, qu'il est prévu de remplacer l'ensemble de ces dernières en bois de teinte bleue, ce qui est bienvenu ;

Considérant toutefois que la représentation des menuiseries projetées est sommaire et déroge aux articles 15 (généralités) 18 (portes de garage) et 19 (fenêtres et porte fenêtres) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville », qu'il y a lieu de s'assurer de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine (double-cadre des impostes, allège pleine en bois mouluré pour les portes-fenêtres, profilés en bois mouluré, ...) ;

Considérant que la modification de la teinte des menuiseries vers du bleu ne soulève pas d'objection mais qu'il y aurait lieu d'en préciser le RAL ;

Considérant que la porte de garage a également été remplacée par une porte en aluminium, que le projet prévoit de la maintenir et de la peindre en bleu à l'instar des menuiseries, que cette intervention modifie de manière significative l'aspect architectural du bien, qu'il y aurait lieu de prévoir une porte en bois s'inspirant des portes d'origine de la rue ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et son évacuation, que celles-ci devront satisfaire à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Revoir l'emprise de l'extension arrière au rez-de-chaussée en supprimant la rehausse mitoyenne de droite (travail en diagonale,...) ;
- Limiter l'emprise de la terrasse par un recul de 1,90m par rapport aux deux limites mitoyennes, déplacer l'escalier menant au jardin en conséquence, matérialiser la terrasse par la pose d'un garde-corps et de prévoir une toiture végétalisée extensive sur les zones de retrait ou fournir un projet d'acte notarié autorisant les vues depuis la terrasse vers les propriétés mitoyennes ;
- Prévoir une porte de garage en bois mouluré s'inspirant des portes d'origine de la rue ;
- Respecter strictement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (double cadre des parties fixes, allège pleine en bois mouluré pour les portes-fenêtres, profilés en bois mouluré,...) et en préciser le RAL ;
- Maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour le bureau au sous-sol ;
- Prévoir une toiture végétalisée extensive sur la zone de retrait au 1^{er} étage et la toiture de l'annexe contenant la buanderie ;
- Conserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs (menuiseries intérieures, plafonds moulurés, corps des cheminées, ...) au rez-de-chaussée et aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses pour la chaudière et son évacuation ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

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, formulaire statistique, formulaire de proposition PEB).

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 15, 16 et 19 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-61** : 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

Avenue du Parc 74

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Guy Goetghebuer
N° dossier : PU2026-61 / 13/AFD/2027080

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation
PPAS : /
RCU : Règlement communal sur les Bâtisses
Règlement Communal d'Urbanisme Zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville"
Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
art.4 (hauteur sous plafond)
art.10 (superficie nette éclairante)

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

art.15 (généralités)
art.16 (portes)
art.19 (fenêtres et portes fenêtres)

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

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

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

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

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 :

- Aménager un logement supplémentaire de type duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- Prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol ;
- Modifier le cloisonnement ;
- Régulariser le volume annexe au 2^{ème} étage ;
- Construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture principale ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager un escalier vers le 4^{ème} étage ;



- Aménager une terrasse au 3^{ème} étage ;
- Modifier les menuiseries ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 14/09/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, 6 logements ont été aménagés dans l'immeuble sans autorisation préalable ;

Considérant que le bien est déjà constitué de 3 logements de 1 chambre en situation de droit, que le projet prévoit de revoir l'aménagement de ces derniers en proposant de prolonger le logement du rez-de-chaussée au sous-sol ;

Considérant que la demande prévoit également d'ajouter un logement duplex de 1 chambre aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;

Considérant que l'immeuble est déjà composé de 3 logements de petite taille, que l'ajout d'un 4^e logement de 1 chambre n'est pas opportun en ce qu'il ne permet pas d'améliorer la mixité des typologies des logements de l'immeuble ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de ne pas densifier l'immeuble davantage, que l'agrandissement du logement inférieur existant permettrait la création d'un logement de plusieurs chambres pouvant accueillir une famille avec des enfants de qualité ;

Considérant de plus que le sous-sol ne propose que 3 locaux de rangement privatif pour les 4 logements projetés, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les logements bénéficient d'un local commun pour les vélos au sous-sol accessible par la porte latérale du hall d'entrée ainsi que d'un local compteurs accessibles 24h/24 par tous, que cette répartition répond au bon aménagement des lieux et rend la privatisation du sous-sol arrière envisageable ;

Considérant toutefois que la configuration de ce local pour vélos et poussettes est peu ergonomique, que le déplacement de la cave 3 au niveau de la salle de douche ou de la buanderie permettrait d'offrir un local vélo plus adapté au nombre d'occupants de l'immeuble ;

Considérant que la privatisation du sous-sol arrière permet d'offrir au logement inférieur une 2^e chambre globalement conforme aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme et de plain-pied avec le jardin, ce qui est bienvenu ;

Considérant que les séjours du rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme due à leur mono-orientation en façade avant ;

Considérant que le projet prévoit d'atténuer la dérogation par la mise en place d'une porte vitrée entre la chambre et le séjour, apportant un éclairage secondaire à ce dernier, ce qui est opportun ;

Considérant que la superficie des chambres situées en partie arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est toutefois acceptable (12,8m²) au vu de la superficie généreuse du séjour, que les aménagements des logements sont rationnels et qualitatifs pour des logements de 1 chambre et respectueux de la configuration des pièces d'origine ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 2^e étage est envisageable au vu de sa conformité au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que la présence d'un mur mitoyen de grande hauteur à droite et la distance de plus de 2,50m à gauche permettent de limiter les vues préjudiciables vers les propriétés voisines ;

Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est prévue sur la zone de retrait de la terrasse, que celle-ci est bienvenue en ce qu'elle permet une amélioration de la gestion des eaux pluviales de la parcelle ;

Considérant que le 4^e logement projeté dispose d'un séjour attenant à la terrasse au 3^e étage, que la liaison de cet étage avec l'étage inférieur permettrait à un logement pouvant accueillir une famille de disposer d'un accès à un espace extérieur ;

Considérant que le logement projeté dispose d'une hauteur sous plafond importante pour toute la zone cuisine/salle à manger (2,32m) nuisant à son habitabilité, que la mezzanine devrait être supprimée ;

Considérant qu'il en résulterait un petit logement de type studio rendant peu justifiées les augmentations volumétriques projetées ;

Considérant en effet que le projet prévoit la construction d'une lucarne importante sur le versant arrière de la toiture permettant de donner accès à la terrasse, que celle-ci serait acceptable afin d'offrir à un logement pouvant accueillir une famille l'accès à un espace extérieur ;



Considérant que le reportage photo intérieur laisse apercevoir des manteaux de cheminées et des plafonds moulurés présentant une valeur patrimoniale dans les pièces avant et centrale aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que des doubles portes en bois vitrées anciennes seront également conservées à ces mêmes étages, que le projet prévoit également la mise en place d'une nouvelle porte d'inspiration ancienne entre le séjour et la chambre aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière et des annexes est conforme aux règlements en vigueur, et permet l'amélioration énergétique globale du bien ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales figurait sur les plans d'archives, que le projet semble la supprimer ce qui est peu opportun, qu'il y aurait lieu de la réhabiliter ou de proposer le placement d'une nouvelle citerne conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les châssis ont été remplacés sans respect de leurs caractéristiques d'origine (absence des moulurages et des doubles cadres en parties fixes, utilisation de profilés en PVC, modification des proportions des divisions tripartites et absence des panneaux pleins au bas des portes-fenêtres) et que la porte a été remplacée, en dérogation aux articles 15 (généralités), 16 (portes) et 19 (fenêtres et portes-fenêtres) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;

Considérant la qualité architecturale de la façade avant jumelée avec celle du n°72, qu'il est prévu de les remplacer à nouveau par des menuiseries en bois de teinte blanc, ce qui est bienvenu, qu'il y aura lieu de s'assurer de reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine (profilés moulurés, double cadre des parties fixes,...) ;

Considérant que le dessin des ferronneries des gardes corps n'est pas représentatif de la situation existante de fait, qu'il y a lieu de maintenir le modèle d'origine ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que bien que le projet propose une amélioration bienvenue du bâti existant, l'ajout d'un 4^e logement densifie démesurément l'immeuble et la création d'un grand logement aux étages supérieurs serait plus opportune ;

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

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Ne pas aménager de logement supplémentaire dans l'immeuble ;**
- **Conserver et maintenir apparents les plafonds moulurés des pièces avant et centrale ainsi que les manteaux des cheminées et les menuiseries intérieures aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages ;**
- **Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine pour les menuiseries de la façade avant (profilés moulurés, double cadre des parties fixes,...) ;**
- **Maintenir les ferronneries d'origine de la façade avant ;**
- **Prévoir le local vélos sur l'entièreté de la pièce avant du sous-sol et revoir les aménagements du sous-sol en conséquence en maintenant une cave privative par logement ;**
- **Réhabiliter la citerne de récupération des eaux pluviales existante ou placer une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et l'utiliser à des fins sanitaires ;**
- **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 statistique, proposition PEB, formulaire de demande d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente et fixe des cri).

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la dérogation aux articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-115** : modifier l'utilisation de l'équipement d'intérêt collectif du rez-de-chaussée de social à cabinet médical, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager trois terrasses et placer une enseigne lumineuse / het wijzigen van het gebruik van de voorziening van collectief belang van sociaal naar medisch parakijk, het wijzigen van het aantal en de bestemming van de woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel, het aanlagen van drie terrassen en het plaatsen van een verlicht uithangbord

Rue de la Victoire 63

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Olivier Robillard

N° dossier : PU2026-115 / 13/AFD/2036198

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

☐ ~~en liseré de noyau commercial~~

☐ ~~en point de variation de mixité~~

☐ ~~le long d'un espace structurant~~

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : Le jardin du bien est situé dans la zone de protection d'un site classé **Parc Pierre Paulus de Parme**

Parme

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 4 (profondeur de la construction)

Article 6 (hauteur de la construction)

Article 16 (citerne de récupération des eaux pluviales)

Règlement régional d'urbanisme, Titre II :

Article 4 (hauteur sous plafond)

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 Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, et dans le périmètre de protection du bien classé Parc Pierre Paulus de Parme ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves en sous-sol, équipement d'intérêt collectif social (crèche) au rez-de-chaussée, maison unifamiliale aux étages et mansardes et grenier dans les combles ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 13/03/2018 pour la réalisation sans autorisation de travaux structurels impliquant la solution de problèmes de stabilité et le changement de destination du 1^{er} étage et de l'entresol de logement en équipement d'intérêt collectif ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU2020-107 visant à changer la destination du 1er étage de logement en équipement d'intérêt collectif pour agrandir la crèche du rez-de-chaussée, modifier le volume et la façade, aménager une terrasse au 2ème étage et aménager les combles avec mezzanine pour le logement supérieur, que la commission de concertation du



23/02/2021 a émis un avis favorable sous conditions sur la demande, mais qu'en l'absence de plans modifiés répondant à ces conditions déposés dans les délais impartis, la demande a abouti à un refus notifié en date du 26/10/2021 ;

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation de l'équipement d'intérêt collectif du rez-de-chaussée de social à médical, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et aménager trois terrasses et plus précisément :

- Aménager un cabinet médical au rez-de-chaussée ;
- Aménager un appartement de 2 chambres au 1^{er} étage ;
- Aménager un duplex de 3 chambres au 2^{ème} étage et dans les combles ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Construire un escalier menant aux combles ;
- Démolir le W.-C. suspendu ;
- Reconstruire l'annexe de droite au 1^{er} étage ;
- Agrandir le sous-sol ;
- Fermer la terrasse du rez-de-chaussée ;
- Isoler la façade postérieure par l'extérieur ;
- Modifier la porte d'entrée en façade avant ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage en toiture plate de l'annexe existante ;
- Aménager une terrasse au 2^{ème} étage en toiture plate de l'annexe reconstruite ;
- Aménager une terrasse tropézienne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/09/2026 principalement aux motifs suivants :

- *Les quadruplexes ne sont pas autorisés. Le projet doit être revu en conséquence, par exemple en déplaçant la porte d'entrée à l'étage supérieur*
- *Chaque logement doit disposer d'au moins un châssis de fenêtre battant ouvrable en façade avant, de dimensions suffisamment grandes pour permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes 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, et sa surface doit être d'au moins 1 m².
Des solutions acceptables parmi d'autres sont par exemple : une lucarne ou une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant et/ou avec balcon basculant.
La distance **horizontale** entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 100 .
Dans un triplex habité sur 3 niveaux, au moins deux niveaux doivent disposer de ce type de baie en façade avant.*

Considérant que ces remarques ne nécessitent pas de modifications conséquentes du projet, qu'il y a lieu de l'adapter afin d'obtenir un avis favorable ;

Vu l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites à ce jour ;

Considérant que le projet maintient un équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée, que l'espace est maintenu ouvert afin de préserver les plafonds moulurés à valeur patrimoniale, ce qui est bienvenu ;

Considérant que le changement d'utilisation de la crèche vers un cabinet médical ne soulève pas d'objection, ce dernier étant moins susceptible d'induire des nuisances sonores en zone d'habitation ;

Considérant que la fermeture de la terrasse au rez-de-chaussée constitue une situation ancienne ayant induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la régularisation du volume ne profite pas à l'espace du personnel médical dès lors qu'aucune amélioration de l'éclairage de la pièce n'est proposée, que la terrasse fermée constitue un espace résiduel peu utilisable ne justifiant pas la dérogation engendrée ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu d'agrandir la baie entre la terrasse fermée et l'espace du personnel afin d'améliorer son éclairage ;

Considérant que la construction d'une petite annexe au sous-sol ne soulève pas d'objection particulière et permet une rationalisation de la façade arrière en vue de son isolation ;

Considérant que l'absence de local commun pour les vélos est compensée par la superficie très généreuse de chacune des caves privatives des logements ;

Considérant toutefois que la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales génère une dérogation à l'article 16 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que le bien, situé en zone d'aléa inondation par la présence d'eau souterraine, nécessite un système de gestion des eaux ;



Considérant que le projet propose de donner accès au jardin au logement du 1^{er} étage via ses espaces privatifs de caves, ce qui est bienvenu ;

Considérant qu'il serait opportun, au vu de la superficie généreuse du jardin, de proposer la plantation d'un à deux arbres à haute tige ;

Considérant que la nouvelle répartition des logements (1 appartement 2 chambres, 1 duplex 3 chambres) rencontre les politiques de logements communale et régionale visant l'aménagement, la conservation et la préservation de logements de grande taille aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que l'aménagement du séjour de l'appartement du 1^{er} étage sur plusieurs demi-niveaux nécessite de reconstruire et d'exhausser l'annexe de droite, que le nouveau volume présente un retrait supérieur à 3m par rapport au profil mitoyen le moins profond et vient d'aligner au profil le plus profond, ce qui le rend conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le bureau aménagé au demi-niveau supérieur présente une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond), que la dérogation est toutefois compensée par le caractère entièrement vitré du bureau et ouvert sur l'espace de séjour ;

Considérant également que la dérogation est justifiée par l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe reconstruite, que la rehausse du plafond induirait que la terrasse soit située plus haut que le niveau du 2^e étage et que le mur de clôture mitoyen soit rehaussé afin de maintenir une hauteur de 1,90m, ce qui n'est pas souhaitable ;

Considérant qu'en contrepartie de la reconstruction de l'annexe de droite, l'annexe de gauche est démolie afin d'y aménager une terrasse pour le logement, que bien que dérogeant à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur supérieure au mitoyen le moins profond de plus de 3.00m), celle-ci vient s'insérer entre un mitoyen de grande hauteur à gauche et l'annexe reconstruite à droite, ce qui permet de limiter sensiblement son impact ;

Considérant que les 2 pièces avant du 1^{er} étage sont entièrement remodelées afin d'y aménager 2 chambres et une salle de bain, que les nouveaux cloisonnements portent atteinte à la spatialité de la pièce principale et à la préservation de son plafond mouluré ;

Considérant de plus que la chambre qui y est aménagée présente une importante dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que l'aménagement d'une grande chambre et de sa salle de bain en maintenant le cloisonnement d'origine serait plus opportun et respectueux des pièces d'origine ;

Considérant que le niveau bas du logement supérieur est aménagé pour les pièces de nuit et que le séjour prend place au niveau des mansardes, que les 3 chambres dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations pour les pièces avant découlent de la configuration des baies d'origine et sont compensées par la situation des chambres au 2^e étage bénéficiant de plus d'éclairage, que l'éclairage pour les chambres 1 et 2 est suffisant pour éclairer des chambres d'une superficie supérieure à celle requise par l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, ce qui rend les dérogations acceptables ;

Considérant que le séjour est globalement conforme aux normes minimales d'habitabilité des logements et présente une superficie de plancher généreuse ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un escalier menant à une mezzanine d'accès à une terrasse aménagée dans le versant arrière de la toiture, que son emplacement contre un profil mitoyen de grande hauteur à droite et à plus de 1,90m de la limite mitoyenne de gauche permet de limiter son impact ;

Considérant que l'espace en mezzanine déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme mais que la dérogation est acceptable en ce que la zone de passage vers la terrasse présente les 2,20m de hauteur sous plafond requis ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la façade postérieure et des toitures plates existantes déroge ponctuellement à l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations sont toutefois faibles et largement compensées par le confort thermique supplémentaire pour les occupants de l'immeuble ;

Considérant que des toitures végétalisées extensives sont prévues sur les toitures plates non-aménagées en terrasses, ce qui est bienvenu ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement bienvenu des châssis de la façade avant par des menuiseries en bois blanc se rapprochant des caractéristiques d'origine, qu'il y aura lieu de s'assurer des les reproduire fidèlement (profilés moulurés, proportion des impostes, allège pleine en bois mouluré pour la porte-fenêtre,...) ;



Considérant toutefois que la teinte du parement est prévue en jaune clair, qu'une teinte blanc/blanc-cassé serait plus en adéquation avec l'expression néoclassique de la bâtisse ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer la porte d'entrée en modifiant les divisions afin d'obtenir une double ouverture, que l'architecte précise en séance qu'il s'agit d'une erreur de représentation et que la porte d'origine est encore en bon état, qu'il y a lieu de modifier les plans en conséquence ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;
- Agrandir l'ouverture entre l'espace du personnel et la terrasse couverte au rez-de-chaussée ;
- Maintenir les cloisons d'origine dans les pièces avant au 1^{er} étage, préserver et maintenir apparent le plafond mouluré de la pièce principale ;
- Préserver et maintenir apparents les plafonds moulurés du rez-de-chaussée et de la pièce principale à l'avant du 1^{er} étage ;
- Réaliser la végétalisation des toitures plates du rez-de-chaussée ;
- Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des châssis de la façade avant (profilés moulurés, proportion des impostes, allège pleine en bois mouluré pour la porte-fenêtre, ...) ;
- Prévoir une teinte blanc/blanc cassé pour la façade avant ;
- Modifier la représentation de la porte d'entrée conformément à l'origine ;
- Obtenir un avis favorable exempt d'objection majeure du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

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).

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I et aux articles 4 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-206** : modifier les aménagements intérieurs du logement au 1er étage avec travaux structurels, aménager des terrasses et régulariser le non-respect d'une condition liée à un permis d'urbanisme (PU 2018-77) / het wijzigen van de binnen ruimtelijke inrichtingen van de woning op de 1ste verdieping met structurele werken, het aanleggen van terrassen en het regulariseren van de niet-naleving van een voorwaarde verbonden aan een stedenbouwkundige vergunning (SV 2018-77)

Rue d'Ecosse 16

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Ahmed El Jilali
N° dossier : PU2025-206 / 13/AFD/1999131

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (profondeur de la construction)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 4 logements : caves au sous-sol, logement duplex au sous-sol et rez-de-chaussée, logement au 1^{er} étage, logement au 2^e étage et logement duplex au 3^e étage et combles ;

Considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs du logement au 1er étage avec travaux structurels, aménager des terrasses et régulariser le non-respect d'une condition liée à un permis d'urbanisme (PU 2018-77) et plus précisément :

- Modifier la configuration des escaliers internes ;
- Construire un escalier extérieur ;
- Placer un brise-vue ;
- Modifier la configuration de la terrasse inférieure ;
- Aménager une terrasse supérieure, sur la toiture plate de l'annexe latérale ;
- Supprimer un décor intérieur (non-respect de la condition du PU2018-77) ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 ;

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



Considérant que la demande vise principalement à régulariser des actes et travaux réalisés dans le cadre de l'exécution du permis d'urbanisme PU2018-77, octroyé et notifié le 12/09/2019 ;

Considérant que la demande vise à régulariser une situation de fait, observée dans le cadre de la visite de contrôle du permis PU 2018-77, en date du 25/11/2024 ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse du 1^{er} étage a été modifié par rapport à la situation octroyée, que sa superficie s'étend à l'ensemble de la plateforme de la toiture plate et que cette configuration déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la terrasse s'avance à plus de 3m (4,67m) par rapport à la propriété voisine la moins profonde, n°14 de la rue d'Ecosse ;

Considérant que cette modification de superficie s'accompagne du placement de panneaux brise-vue contre cette même propriété voisine de gauche (n°14), que cette installation déroge également au même article du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède également la profondeur admise par rapport à cette propriété moins profonde ;

Considérant que cette configuration ne peut être acceptée en ce que l'exploitation de cette partie de la plateforme est susceptible d'engendrer des vues préjudiciables sur la propriété voisine de gauche, les panneaux brise-vue ne constituent pas une solution pérenne et que la rehausse du mur enclaverait démesurément la propriété mitoyenne ;

Considérant qu'un escalier métallique extérieur a été placé à l'extrémité de cette même terrasse, que cet élément déroge à nouveau l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et que son implantation induit des vues problématiques vers les propriétés voisines et sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant que cet escalier permet l'accès à la plateforme supérieure de l'annexe de droite ;

Considérant que les photographies fournies à l'appui de la demande laissent apparaître l'aménagement d'une seconde terrasse sur la toiture plate de cette annexe latérale, que cette nouvelle terrasse déroge également à l'article 4 dudit règlement d'urbanisme ;

Considérant que l'utilisation de cette plateforme comme terrasse et son positionnement en promontoire sont susceptibles d'engendrer d'importantes nuisances sonores et visuelles par rapport à l'intérieur de l'îlot, que les baies de la façade arrière du bâtiment mitoyen sont très proches de la terrasse et qu'aucun dispositif permettant de limiter les vues vers ladite propriété n'est prévu, et qu'au vu de la situation en hauteur de la terrasse, une rehausse mitoyenne de 1,90m n'est pas envisageable en ce qu'elle porterait atteinte à la luminosité de la propriété de droite ;

Considérant également la grande proximité de la terrasse avec le balcon existant du logement supérieur du même immeuble, que le contact direct de la terrasse avec ce balcon compromet la jouissance de cet espace extérieur et que l'utilisation de cette plateforme ne se justifie par au vu de l'existence d'une terrasse aux superficies généreuses sur la plateforme inférieure ;

Considérant accessoirement que la représentation de l'amorce voisine est erronée sur les plans et que le plan de la façade arrière de l'immeuble voisin est en réalité beaucoup plus en retrait ;

Considérant que les modifications apportées aux aménagements intérieurs (modification de la configuration des escaliers) ne soulèvent pas d'objection ;

Considérant que la suppression des décors moulurés de l'encadrement de la baie arrière n'ont pas été maintenus, que l'octroi du permis PU2018-77 avait été conditionné au maintien et à la valorisation de tous les éléments de décor intérieur, que cette intervention est regrettable ;

Considérant que bien que la façade ne fasse pas partie de l'objet de la demande, la photographie fournie dans le cadre du dossier laisse apparaître une situation non conforme pour les menuiseries (absence de doubles cadres aux impostes, châssis non conformes aux baies des sous-sols et absence de ferronneries aux baies des sous-sols, et qu'il y a lieu de se conformer strictement à la situation octroyée dans le permis d'urbanisme PU 2018-77 ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE



Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2025-271** : rehausser le volume, modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses / het verhogen van het volume, het wijzigen van de bestemming van de commerciële begane grond en kelder tot woning, het wijzigen van het aantal en van de verdeling van de woningen, van de binnenruimtelijke inrichtingen met stabiliteitswerken, van het volume en de gevel, de inrichting van terrassen

Avenue Henri Jaspar 116

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Philippe Van Cutsem
N° dossier : PU2025-271 / 13/AFD/2009043

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zones d'habitation

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

☐ ~~en lisière de noyau commercial~~

☐ ~~en point de variation de mixité~~

☒ le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement Communal sur les Bâtisses

Zone de protection : /

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

application de 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)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre I

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme RRU – Titre II

art.10 (superficie nette éclairante)

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

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au 2^e sous-sol, locaux de rangement et cuisine au 1^{er} sous-sol, commerce et atelier au rez-de-chaussée, réserve du commerce à l'entresol, 3 logements de 1 chambre aux étages ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 12/06/2025 pour l'aménagement d'un logement indépendant en sous-sol, la modification du nombre et de la répartition des logements, le changement de destination du sous-sol de locaux techniques ou annexes au commerce en logement, le non-respect des normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et le maintien de ces actes et travaux jusqu'à ce jour ;



Considérant que la demande initialement introduite visait à rehausser le volume, modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses ;

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

« (...) »

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/01/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'immeuble a été divisé en cinq logements d'une chambre sans autorisation préalable ;

Considérant que le projet vise à mettre la situation de l'immeuble en conformité en proposant de diminuer le nombre de logements à 4 unités ;

Considérant que le projet de division des étages en quatre logements (un appartement de trois chambres, un logement duplex de deux chambres et deux appartements d'une chambre) propose une relative mixité de types de logements dans cet immeuble ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement ne soulève pas d'objection (bien situé en zone d'habitation, utilisation conforme à la destination de la zone et en adéquation avec la typologie de l'immeuble qui n'est pas situé en liseré de noyau commercial) ;

Considérant qu'un local commun pour les logements est prévu dans la pièce avant du sous-sol pour entreposer des vélos ou des poussettes, accessible directement depuis la porte latérale du hall d'entrée, ce qui est bienvenu ;

Considérant que le 2^e sous-sol accueille une cave privative par logement et les locaux compteurs accessibles depuis les parties communes, que ces aménagements répondent au bon aménagement des lieux et permettent d'envisager l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée et sous-sol arrière ;

Considérant que le plan des étages est reproduit au niveau du rez-de-chaussée, à savoir un séjour en façade avant, une chambre et sa salle de bain en partie arrière ;

Considérant que la chambre déroge toutefois aux articles 3 (superficie minimale) et 4 (hauteur sous plafond), qu'il s'agit de la chambre principale et que les dérogations nuisent à son habitabilité ;

Considérant que la dérogation pour la hauteur sous plafond est importante (2,43m) et qu'au vu de la présence d'un local non habitable accessoire à l'entresol il y aurait lieu de rehausser le plancher afin d'obtenir au minimum les 2,50m requis ;

Considérant que l'architecte précise en séance que la hauteur réelle est de 2,50m relevés sur place, qu'il y a lieu d'adapter les plans et les coupes en conséquence ;

Considérant la difficulté d'agrandir la chambre afin d'obtenir les 14m² requis, que la dérogation pour la superficie est compensée par la superficie de la 2^e chambre supérieure aux 9m² requis et par la surface très généreuse du séjour ;

Considérant que l'absence de sas entre le WC et le séjour induit une dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements afin de s'y conformer tout en maintenant le caractère traversant des 3 pièces de vie en enfilade ;

Considérant que moyennant ces modifications le logement deviendrait globalement conforme aux normes d'habitabilité régies par le titre II du Règlement régional d'urbanisme et serait acceptable dans la configuration proposée ;

Considérant que l'escalier extérieur menant du jardin au rez-de-chaussée induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que celui-ci présente toutefois peu d'impact sur les propriétés voisines, sa visibilité étant limitée par des murs mitoyens de grande hauteur, que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que la configuration des logements de 1 chambre existants aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages est légèrement revue en déplaçant la cuisine dans la pièce centrale et en prévoyant un dressing dans la pièce arrière attenante à la chambre, que cette modification ne soulève pas d'objection mais que les plans d'origine prévoyaient un sas entre le



WC et les pièces de séjour qui a été supprimé au 1^e étage en dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant également que le séjour du 3^{ème} étage déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme), que la dérogation est importante et qu'il y aurait lieu de prévoir une porte vitrée vers le dressing afin de bénéficier d'un éclairage traversant ;

Considérant que la demande prévoit d'offrir aux 3 logements des étages un balcon en façade arrière, que les balcons s'implantent contre un profil mitoyen de grande hauteur à gauche permettant de diminuer leur impact malgré la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme qu'ils induisent ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser l'immeuble afin d'agrandir le logement du 3^e étage et lui offrir 2 chambres supplémentaires ;

Considérant que la volumétrie de la rehausse est conforme au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et s'implante à distance des façades afin de limiter son impact ;

Considérant toutefois que la chambre du 3^e étage ne fait que 12,35m², que les deux chambres au sein de la rehausse font respectivement 9,23m² et 9,97m², que dans le cadre d'un agrandissement du logement il y aurait lieu de retrouver une chambre principale d'au moins 14m² ;

Considérant également que le WC donne directement sur le petit salon en dérogation à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant la grande visibilité de la façade depuis le parc de la porte de Hal et le boulevard de Waterloo, que l'expression proposée pour la rehausse est peu en adéquation avec la typologie de l'immeuble et rompt l'équilibre de la façade en proposant un rythme différent et un matériau contrastant fortement avec celui de la façade d'origine (panneaux stratifiés de teinte anthracite) ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir l'expression de la façade rehaussée afin de lui conférer une meilleure intégration, que la prévision d'une toiture en brisis permettrait de lire le dernier étage comme faisant partie intégrante de la toiture et de diminuer son impact (une terrasse dans le versant de toiture pourrait être envisagée) ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse à l'arrière de la rehausse déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, que son positionnement contre un mur mitoyen de grande hauteur à gauche permet de limiter son impact mais qu'il y aurait lieu de réduire son emprise du côté droit en se limitant à l'emprise de l'annexe de gauche au vu de la proximité avec la façade arrière du n°117-118 ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir la présence de plafonds moulurés et des manteaux de cheminée de haute valeur patrimoniale dans les pièces avant et centrale à tous les étages, que les cloisonnements projetés n'y portent pas atteinte et qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant que les façades arrière et les toitures plates des annexes arrière sont isolées par l'extérieur, que cette intervention, bien qu'induisant une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, permettent d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes dès lors qu'elles n'en modifient pas les profils ;

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

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

Considérant que les toitures plates sont prévues comme végétalisées, ce qui est bienvenu pour améliorer la gestion des eaux de pluie de la parcelle ;

Considérant qu'au niveau de la façade avant, seuls la pose de nouveaux garde-corps et la rehausse font l'objet de la demande, qu'il est en effet prévu de régulariser la pose des garde-corps sous la forme de lisses métalliques de teinte noire aux baies des étages, que ceux-ci présentent une intégration sobre et acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également le placement de garde-corps en verre au niveau des baies du rez-de-chaussée et du 4^e étage, que cette intervention porte atteinte au style et la composition de la façade et n'est pas acceptable ;



Considérant la représentation très sommaire des menuiseries de la façade avant, que celles-ci semblent encore d'origine mais ont été peintes en noir ;

Considérant que la teinte noire reste sobre et ne soulève pas d'objection, qu'il y aurait lieu toutefois de représenter les menuiseries en reproduisant leurs caractéristiques d'origine (menuiseries en bois mouluré, doubles cadres des parties fixes, allège pleine des porte-fenêtres...) ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que, bien que la rehausse du bâtiment soit envisageable sur le principe et que la rénovation du bâti existant est bienvenue, le projet nécessite des adaptations afin de répondre aux remarques précitées et au bon aménagement des lieux ;

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 :

- *Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la chambre du rez-de-chaussée ;*
- *Prévoir une porte vitrée entre le dressing et le séjour au 3^e étage ;*
- *Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales conforme à l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (9000 litres minimum) et l'utiliser pour les sanitaires et l'entretien des zones plantées de l'immeuble ;*
- *Réaliser la végétalisation extensive des toitures plates ;*
- *Revoir l'expression de la rehausse afin de lui conférer une meilleure intégration (brisis,...) ;*
- *Prévoir une chambre de 14m² pour le duplex supérieur ;*
- *Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade avant (menuiseries en bois mouluré, doubles cadres des parties fixes, ...) ;*
- *Conserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs présents à tous les étages (corps de cheminées, plafonds moulurés, menuiseries intérieures, décors muraux, ...) ;*
- *Supprimer les garde-corps du rez-de-chaussée ;*
- *Se conformer à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour l'ensemble des locaux WC tout en maintenant le caractère traversant des 3 pièces en enfilade ;*
- *Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;*

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

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

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

Considérant que la présente demande vise à rehausser le volume, modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol de commerce à logement, le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager un logement duplex de 2 chambres au rez-de-chaussée et sous-sol arrière ;
- Rehausser l'immeuble d'un niveau afin d'agrandir le logement du 3^{ème} étage ;
- Modifier les aménagements intérieurs des logements existants aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Isoler la toiture de l'annexe arrière et la façade arrière par l'extérieur ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager des escaliers ;
- Aménager des balcons aux 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} en façade arrière ;
- Aménager une terrasse au 4^{ème} étage en façade arrière ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, aucune réaction n'a été introduite ;

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

Considérant que le projet répond aux conditions émises précédemment, que la modification de l'expression de la rehausse ainsi que les modifications liées à la suppression des dérogations nécessitent de repasser par de nouveaux actes d'instruction ;



Considérant que la hauteur réelle de 2,50m relevée sur place pour la chambre du rez-de-chaussée a été modifiée sur les plans et les coupes, et que la dérogation à l'article 4 du titre II est de la sorte supprimée ;

Considérant les aménagements intérieurs du premier sous-sol ont été revus de manière à agrandir la chambre et à supprimer la dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme que le logement présentait ;

Considérant que l'agrandissement de la chambre a induit une dérogation à l'article 10 dudit titre pour la déficience en éclairage naturel, que celle-ci est toutefois faible et acceptable ;

Considérant qu'un sas entre le WC et le séjour a été aménagé à chaque étage afin de supprimer la dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, tout en maintenant le caractère traversant des 3 pièces de vie en enfilade ;

Considérant qu'une double porte vitrée a été représentée entre le dressing et le séjour au 3^e étage afin de pallier le déficit en éclairage naturel par un aménagement traversant ;

Considérant que le duplex supérieur a vu son nombre de chambres réduit de 3 à 2, que cette diminution permet l'aménagement d'une chambre principale conforme à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme au 4^{ème} étage ;

Considérant que l'expression de la rehausse a été revue, que le projet prévoit une rehausse principalement en partie arrière et qu'en partie avant la rehausse a été limitée à la seule légère prolongation du versant de toiture ;

Considérant que le projet prévoit toujours l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du dernier étage en dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que son positionnement contre un mur mitoyen de grande hauteur à gauche permet de limiter son impact, que sa largeur n'a pas été réduite mais que la réduction de sa profondeur permet de limiter son impact sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que les toitures plates non aménagées en terrasse sont prévues comme végétalisées, ce qui est bienvenu pour améliorer la gestion des eaux de pluie de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit le placement de citernes de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 3000 litres, améliorant la gestion des eaux pluviales sur une parcelle densément bâtie ;

Considérant toutefois que pour être conforme à l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il y a lieu de prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 3696 litres minimum ;

Considérant que les façades arrière et les toitures plates des annexes arrière sont isolées par l'extérieur, que cette intervention, bien qu'induisant une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, permettent d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de l'immeuble et n'est pas de nature à impacter les propriétés mitoyennes dès lors qu'elles n'en modifient pas les profils ;

Considérant que le reportage photo intérieur fourni laisse apercevoir la présence de plafonds moulurés et des manteaux de cheminée à valeur patrimoniale dans les pièces avant et centrale à tous les étages, que les cloisonnements projetés n'y portent pas atteinte et qu'il y a lieu de s'assurer de les préserver et les maintenir apparents ;

Considérant qu'au niveau de la façade avant, seuls la pose de nouveaux garde-corps fait l'objet de la présente demande, que leur intégration est sobre et acceptable ;

Considérant que le projet prévoyait également le placement de garde-corps en verre au niveau des baies du rez-de-chaussée et du 4^e étage, que cette intervention a été supprimée, maintenant le style et la composition de la façade ;

Considérant la représentation des menuiseries de la façade avant a été améliorée en particulier la porte d'entrée, que le dessin des autres menuiseries reste relativement sommaire en particulier au rez-de-chaussée et qu'il y aurait lieu de représenter les menuiseries en reproduisant leurs caractéristiques d'origine (menuiseries en bois mouluré, doubles cadres des parties fixes, allège pleine des portes-fenêtres, épaisseur des profilés, ...) ;

Considérant en conclusion que des adaptations ont été réalisées afin de répondre aux remarques précitées et de répondre au bon aménagement des lieux ;

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, sous réserve de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, à condition de :

- Réaliser la végétalisation extensive des toitures plates ;
- Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales conforme à l'article 16 du Titre I du Règlement ;
- Régional d'Urbanisme et l'utiliser pour les sanitaires et l'entretien des zones plantées de l'immeuble ;
- Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine des menuiseries en façade avant (menuiseries en bois mouluré, doubles cadres des parties fixes, épaisseur des profilés, ...) ;
- Conserver et maintenir apparents l'ensemble des décors intérieurs présents à tous les étages (corps de cheminées, plafonds moulurés, menuiseries intérieures, décors muraux, ...) ;
- 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).

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-94** : modifier les garde-corps des balcons à tous les étages, ajouter un garde-corps sur tout le 1^{er} étage et modifier la teinte des châssis à l'entresol / de balustrades van de balkons op alle verdiepingen aanpassen, een balustrade aanbrengen over de gehele eerste verdieping en de kleur van de kozijnen op de tussenverdieping aanpassen

Avenue Jean Volders 43

Demandeur / Aanvrager : association des copropriétaires à Saint-Gilles, avenue Jean Volders 41-43 (Comté)

N° dossier : PU2026-94 / 13/AFD/2031686

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

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

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : le bien est situé dans la zone de protection de l'Eglise Saint-Gilles et à moins de 20 m de l'ensemble de maisons Art nouveau "E. Blérot" rue Vanderschrick 1-25.

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

- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- 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) ;

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et en liseré de noyau commercial (côté Jean Volders et partiellement rue Vanderschrick) du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre de protection du bien classé l'église de Saint-Gilles sis au parvis Saint-Gilles, et à moins de 20m de l'ensemble de maisons Art nouveau "E. Blérot" sis rue Vanderschrick 1-25 ;

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, magasin avec mezzanine (réserve) au rez-de-chaussée, 1 studio et 1 logement de 1 chambre à l'entresol, 1 logement de 3 chambres au 1^{er} étage, et 2 logements (1 de 1 chambre et 1 de 2 chambres) par étage du 2^e au 4^e étage, et 1 logement de 4 chambres au 5^e étage, soit 10 logements au total ;

Considérant que le bien a fait l'objet de 6 demandes de permis d'urbanisme :

- PU2002-48 portant sur transformation de la vitrine, augmentation du volume des annexes arrière et création d'une terrasse, que ce permis a été notifié en date du 10/10/2002 ;
- PU2004-184 : aménager les combles en logement (notifié le 25/03/2005 + demande de prorogation) ;
- PU2005-170 : mise en conformité des plans déposés en 1911 avec la situation actuelle en 2005 des étages d'appartements (notifié le 15/02/2006) ;
- PU2006-145 : élargir une baie dans un mur porteur (notifié le 22/09/2006) ;
- PU2012-192 : changer la destination de l'entresol : commerce et réserve en logements et réserve (notifié le 15/05/2013) ;
- PU2017-183 : modifier la façade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue Vanderschrick, n°33-35 et réaliser une baie vers le commerce attenant situé Rue Jean-Volders 41-43 (notifié le 01/04/2019) ;

Considérant que le contrôleur de la direction de l'urbanisme a constaté le placement en infraction d'une enseigne avec antenne gsm incorporée, et d'une enseigne publicitaire double face, perpendiculaire à la façade ;



Vu dès lors les procès-verbaux de constat d'infraction dressés le 23/06/2009 pour la première infraction (PV reg 13/09 et réf commune PV13-041/09), et le 08/07/2009 pour la deuxième infraction (PV reg 15/09 et réf commune PV13-43/09) ;

Considérant cependant que la demande ne porte pas sur ces régularisations, et qu'en outre, d'après les photos transmises, les éléments en infraction ont été supprimés ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les garde-corps des balcons à tous les étages, ajouter un garde-corps sur tout le 1^{er} étage et modifier la teinte des châssis à l'entresol ;

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

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 25/08/2026 (pas d'objection majeure) ;

Considérant également que les travaux projetés sont par ailleurs sans incidence sur les perspectives depuis et vers l'église Saint-Gilles ;

Considérant que le projet de modification des garde-corps fait suite à un tragique accident survenu à la suite de la chute d'une personne depuis l'un des balcons de la copropriété ;

Considérant en effet que d'après la note explicative, beaucoup d'éléments des garde-corps existants présentent un état de vétusté avancé, compromettant gravement leur stabilité et la sécurité des occupants, et d'autre part, leurs hauteurs insuffisantes nécessitent une mise aux normes afin d'éviter d'autres accidents ;

Considérant dès lors que le maintien des éléments existants dans leur configuration actuelle n'est pas possible, mais que dans un souci d'harmonie architecturale et d'intégration au bâti existant, le projet prévoit de maintenir l'ensemble des pilastres (avec travaux de restauration et de renforcement des ancrages), et de ne remplacer que les balustres et tablettes en pierre ;

Considérant que celles-ci seront remplacées par des éléments de ferronnerie de teinte grise légèrement ouvragés, s'intégrant de manière acceptable (voir le photomontage dans la note explicative) par rapport à cette façade présentant des qualités architecturales manifestes ;

Considérant néanmoins, que comme le souligne la Commission Royale des Monuments et des Sites, une poursuite de la réflexion devrait être faite afin de présenter une hiérarchie dans le traitement des nouveaux garde-corps, avec un dessin progressivement plus simple et plus léger vers le haut (tout en étant conformes aux normes de sécurité), à l'instar du dessin d'origine qui différenciait le garde-corps du dernier étage ;

Considérant que l'entresol ne dispose pas de garde-corps, et le projet prévoit le placement d'un garde-corps en ferronnerie similaire à celui du 1^{er} étage tout le long des façades ;

Considérant que, comme le précise la Commission Royale des Monuments et des Sites, ce niveau doit être appréhendé comme un double registre avec le rez-de-chaussée et ne devrait pas reproduire un dispositif identique à celui prévu aux étages, qu'il y aurait lieu de prévoir un garde-corps simplifié et plus en adéquation avec la composition de cet étage ;

Considérant également qu'une rehausse des garde-corps, au droit des baies de fenêtres ne disposant pas de balcons (aux 2^e, 3^e et 4^e étages), est prévue au moyen d'un élément en ferronnerie reprenant le même dessin que la partie supérieure des nouveaux garde-corps ;

Considérant que si cette proposition va dans le sens du bon aménagement des lieux et d'une volonté d'intégration par rapport au projet de l'ensemble des garde-corps, la suggestion de la Commission Royale des Monuments et des Sites, de surélever de manière plus légère et moins impactante permettrait de ne pas surcharger les garde-corps existants et trouverait un écho plus harmonieux entre les garde-corps des balcons et ceux situés dans le plan de la façade ;

Considérant qu'une simple lisse métallique serait de la sorte plus adaptée ;

Considérant que dans un souci de cohérence architecturale, les châssis en bois teinte naturelle en situation existante au niveau de l'entresol seront peints dans la même teinte bleu foncé que les châssis des vitrines du rez-de-chaussée, renforçant la composition en double registre ;

Considérant cependant que la teinte bleue des châssis n'est pas similaire entre la situation existante et le photomontage (teinte beaucoup plus foncée), que dès lors une teinte RAL similaire à celle existante devra être précisée en légende ;

Considérant que les châssis des étages supérieurs seront maintenus dans leur teinte actuelle, en bois naturel plus foncé ;



Considérant l'absence de représentation de la Direction de l'Urbanisme régional ;

AVIS FAVORABLE à condition de:

- Présenter une hiérarchie dans le traitement des nouveaux garde-corps des balcons (du 1^{er} au 4^e étage, avec un dessin progressivement plus simple et plus léger vers le haut ;
- Prévoir, au niveau de l'entresol, des garde-corps différenciés de ceux des étages et signification simplifiés, adaptés à la configuration particulière de ce niveau ;
- Prévoir uniquement une lisse métallique au droit des baies de fenêtres ne disposant pas de balcons ;
- Préciser en légende la teinte RAL bleu foncé pour les châssis du rez-de-chaussée et de l'entresol ;

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



Point 14.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-131** : modifier l'implantation d'une pompe à chaleur / het wijzigen van de inplanting van een warmtepomp

Rue Africaine 20

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Sebastian Scholl

N° dossier : PU2026-131 / 13/AFD/2037449

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, 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

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

Zone de protection : Le bien est situé dans la zone de protection du bien sis 23-25 rue Américaine (maison personnelle de l'architecte Victor Horta).

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

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

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

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

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

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

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

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

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

Considérant que la demande vise à modifier l'implantation d'une pompe à chaleur et plus précisément :

- Placer la pompe à chaleur au fond de la parcelle ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, 2 réclamations ont été introduites portant sur les potentielles nuisances liées au placement de la pompe à chaleur dans le jardin ;

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

Considérant que la demande vise à déplacer la pompe à chaleur au fond de la parcelle, qu'en situation de droit, extraite du permis modificatif accordé (PU2025-317), cette installation technique se trouvait au fond de la cour anglaise au droit de l'étage au sous-sol ;

Considérant que les explications fournies à l'appui de la présente demande justifient l'impossibilité de placer la pompe à chaleur dans le fond de la cour anglaise pour des raisons techniques et acoustiques, et plus particulièrement parce que les dimensions disponibles dans la cour anglaise ne peuvent garantir le bon fonctionnement de l'appareil et la réduction optimale des nuisances sonores ;



Considérant que cette nouvelle implantation de l'appareil au fond du jardin déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que son positionnement se fait au-delà de la profondeur admise au droit des propriétés voisines ;

Considérant que le jardin dispose d'une profondeur importante, que les jardins voisins ont une configuration similaire et que l'appareil est désolidarisé du mur mitoyen, ce qui permet de limiter ses nuisances sur le bâti mitoyen ;

Considérant également que la pose de la pompe à chaleur est intégrée dans un aménagement paysager et dans un habillage en bambou permettant de la rendre le moins visible possible ;

Considérant toutefois que le placement d'un caisson acoustique pour l'appareil permettrait une réduction plus effective de ses potentielles nuisances au regard des propriétés environnantes ;

Considérant que les photographies fournies à l'appui de la demande démontrent que la pompe à chaleur a déjà été installée à l'emplacement projeté, que des réactions relatives aux futures nuisances de cet appareil ont été introduites et que par conséquent cette mesure visant à réduire l'impact sonore de l'appareil est à prendre dans les plus brefs délais ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Prévoir la pompe à chaleur au sein d'un caisson acoustique afin de réduire les nuisances sonores et vibratoires et la désolidariser du mur mitoyen**

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 15.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-145** : aménager une terrasse à l'arrière du 1er étage / het aanleggen van een terras aan de achterkant van de eerste verdieping
Rue de la Victoire 90

Demandeur / Aanvrager : Madame Katia Madaule
N° dossier : PU2026-145 / 13/AFD/2039380

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, 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 :
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
art.4 (profondeur de la construction)

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

Considérant la situation légale de l'immeuble : Immeuble de deux logements : caves au sous-sol, logement d'une chambre au rez-de-chaussée, logement duplex aux 1^{er} et 2^e étages et grenier et mansardes dans les combles ;

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse à l'arrière du 1er étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 ;

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

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse sur la plateforme de l'annexe de gauche à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que la demande est envisageable en ce que la création d'un espace extérieur pour ce logement de plusieurs chambres est bienvenue ;

Considérant que bien que la terrasse projetée déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle excède la profondeur admise au droit de la propriété voisine la moins profonde (voisin n°92 de la rue de la Victoire), elle s'implante entre deux volumes existants d'annexes et contre un mur mitoyen à droite dont la hauteur (au moins 1,90m) permet de limiter les potentielles nuisances au regard des propriétés voisines ;

AVIS FAVORABLE

En l'absence de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme est accordée si, dans les huit jours de la réception de la demande d'avis, le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu.



Point 16.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2026-33** : placer un équipement technique en toiture d'annexe / het plaatsen van een technische voorziening op het dak van het bijgebouw
Chaussée de Charleroi 87A

Demandeur / Aanvrager : CARREFOUR BELGIUM (IMMO) - S.A.
N° dossier : PU2026-33 / 13/AFD/2023519

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 2 lettres

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typische woongebieden
☒ in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
☒ in een lint voor handelskernen
☐ punt van wisselend gemengd karakter
☒ langs een structurerende ruimte
Gemeentelijk bouwreglement
Vrijwaringszone : /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
toepassing van het art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken
toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen)

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening:

art.4 (diepte van de bouwwerken)
art.6 (dak - technische elementen)

Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebieden, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een technische voorziening op het dak van het bijgebouw betreft:
- Het plaatsen van een koelgroep op het platte dak van het bijgebouw van de begane grond;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 31/08/2026 tot 14/09/2026, 1 klacht ingediend werd met betrekking tot de potentiële lasten van zulke toestel en met uitsluiting van een reactie met betrekking tot het beheer van de leveringen van de handelszaak, aangezien deze in het kader van deze aanvraag niet in aanmerking kan worden genomen;

Overwegende inderdaad dat de hinder die verband houdt met de frequentie van de leveringen en de geluidshinder veroorzaakt door de vrachtwagens niet tot het domein van de stedenbouw behoort;

Gezien de afwezigheid van het advies van de brandweerdienst tot nu;

Overwegende dat een installatie die gelijkwaardig is aan deze koelgroep reeds aanwezig is in de feitelijke toestand, dat hiervoor nooit een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd, en dat de huidige aanvraag betrekking heeft op de plaatsing van een nieuw toesteltype met een gewijzigde inplanting;

Overwegende dat de installatie afwijkt van artikel 4 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, aangezien zij is ingeplant op een afstand die meer bedraagt dan drie vierde van de perceeldiepte en zich derhalve op een buitensporige diepte bevindt;



Overwegende dat de installatie eveneens afwijkt van artikel 6 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, aangezien dergelijke technische installaties niet uitdrukkelijk zijn opgenomen onder de toegelaten technische dakconstructies zoals voorzien in voornoemde verordening;

Overwegende dat de ligging van het goed in een woongebied met handelslint, zoals bepaald door het Gewestelijk Bestemmingsplan, en meer bepaald voorschrift 2.5.1°, de aanwezigheid van dergelijke technische installaties binnen het bouwblok in beginsel mogelijk maakt;

Overwegende immers dat, gelet op het sterk bebouwde karakter van het bouwblok met overwegend handelsfuncties, de verenigbaarheid van deze functies met de aanwezige woonomgeving ter plaatse en het relatief open karakter van het binnenterrein, de inplanting van de installatie aanvaardbaar kan worden geacht;

Overwegende evenwel dat dergelijke installaties potentiële lasten kunnen veroorzaken, dat dit wordt benadrukt door de reacties die tijdens het openbaar onderzoek werden geuit en dat alle nodige maatregelen dienen te worden genomen om geluidslasten, visuele lasten en vibratielasten tot een minimum te beperken;

Overwegende derhalve dat het aangewezen is een akoestische omkasting rondom de installatie te voorzien teneinde de mogelijke hinder te beperken en een betere ruimtelijke integratie van het toestel binnen het binnenterrein van het bouwblok te waarborgen;

Overwegende bovendien dat een betere integratie van zowel het technisch dak als de koelinstallatie binnen het bouwblok zou kunnen worden gerealiseerd door de aanleg van een groendak op het platte dak van de handelsruimte, wat tevens bijdraagt tot de kwalitatieve opwaardering van dit reeds dicht bebouwde binnenterrein en tot een verbeterd beheer van het hemelwater op perceelsniveau;

Overwegende dat de vervanging van de installaties wenselijk is, aangezien de bestaande installaties minstens dateren van 2012, dat de voorgestelde nieuwe installaties betere akoestische prestaties zullen leveren en bovendien een kleinere omvang hebben.

Overwegende dat, op basis van bovenstaande motiveringselementen, het project vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar kan worden geacht;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw, met als voorwaarde:

- Het voorzien van een akoestische omkasting rondom de technische installatie teneinde de potentiële geluids-, vibratie- en visuele lasten tot een minimum te beperken.
- Het voorzien van een extensief groendak over de volledige oppervlakte van het platte dak van de handelsruimte;

De documenten die aan deze voorwaarden betantwoorden zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing met het artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen, administratieve documenten – Bijlage I, statistiek en EPB-voorstel – advies van de brandweerdienst + afgestempelde plannen).

Bij afwezigheid van de Administratie belast met Stedenbouw worden de afwijkingen op de artikelen 4 en 6 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening geacht te zijn toegestaan indien de gemachtigde ambtenaar niet binnen acht dagen na ontvangst van de adviesaanvraag aan het college van burgemeester en schepenen zijn beslissing heeft meegedeeld om zijn gemotiveerd advies uit te brengen binnen de voorziene termijn.