

dossier 12212  
08h30

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler les façades et les terrasses d'un immeuble à appartements, rénover les terrasses et les abords, modifier les emplacements de parking extérieurs, abattre 4 arbres à hautes tiges et régulariser les baies et les châssis, Rue des Ménapiens 31.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien se trouve partiellement dans la zone de protection d'un ensemble de biens classés : maisons bourgeoises, du 24 au 36 Rue des Ménapiens, réalisées par l'architecte Georges Cochaux en 1909 ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du CoBAT (Zone de protection d'un bien classé - actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
4. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble à appartements (rez + 9 étages) composé comme suit :
  - au sous-sol -2 : 15 places de parking ;
  - au sous-sol -1 : caves, conciergerie et 1 bureau ;
  - du rez-de-chaussée au 9<sup>e</sup> étage, par étage : 1 appartement 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
5. qu'en situation de fait, plusieurs baies supplémentaires sont percées en façades avant et arrière ; que la division des châssis est également modifiée ; que ces modifications semblent d'origine ;
6. que la demande vise à isoler les façades et les terrasses d'un l'immeuble à appartements, rénover les terrasses et les abords, modifier les emplacements de parking extérieurs, abattre 4 arbres à hautes tiges et régulariser les baies et les châssis ;
7. que les façades sont isolées avec de la laine de roche d'une épaisseur de 16cm sur toute la façade, y compris les murs délimitant les terrasses de part et d'autre ;
8. que la façade est revêtue de panneaux fibre ciment de ton beige ; que pour les murs délimitant les terrasses il s'agit du même matériau, mais de ton taupe ;
9. que le calepinage n'est pas exactement identique à l'existant mais vise à s'en approcher au maximum ;
10. que pour la façade derrière les terrasses, le revêtement est en crépi de ton beige, sur l'isolant ;
11. que le dépassant déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il s'agit de l'isolant et de son revêtement ; que cela améliore la performance énergétique du bâtiment et impacte peu les parcelles voisines ; que de ce fait les dérogations sont acceptables ;
12. que les balcons existants sont vétustes, selon la note explicative ; que les dalles existantes sont maintenues et refaites en ce qui concerne l'étanchéité et le carrelage ;
13. que les garde-corps existants en verre et acier blanc seront remplacés par des garde-corps en aluminium thermolaqué blanc avec un vitrage clair ; que les nouveaux garde-corps sont fixés à la surface avant des dalles permettant de garder l'étanchéité intouchée ;
14. que les séparations entre les terrasses de chaque unité de logement sont également remplacées par des panneaux en aluminium thermolaqué blanc avec des verres opalins ;
15. que l'esplanade devant l'entrée de l'immeuble (Rue des Ménapiens) est réaménagée ; que la note explicative précise qu'il existe actuellement des infiltrations au niveau des souterrains, causant une dégradation de la structure porteuse de l'immeuble ;

**dossier 12212**

16. qu'actuellement l'esplanade est recouverte d'un asphalte routier, avec une zone de stationnement qui peut accueillir jusqu'à 18 véhicules ;
17. que le projet vise la réorganisation des emplacements ; que la barrière d'accès est avancée vers la rue, tout en gardant un recul de 1,70m par rapport à la limite parcellaire ; que la zone compte 17 emplacements pour voiture ainsi que trois emplacements pour moto ;
18. qu'à droite de l'entrée un abri pour 8 vélos est construit ; que les dimensions sont de 2,32m de large sur 4,26m de profondeur ;
19. qu'un deuxième abri de vélos est construit à côté de la rampe qui descend vers le parking souterrain ; qu'il longe le bâtiment principal , du côté droit ; que les dimensions sont de 2,70m x 2,93m ; qu'il peut accueillir 5 vélos ;
20. que la zone de roulage est recouverte de klinkers autobloquants en H de ton gris béton, tandis que les zones de parking sont en ton gris foncé ;
21. qu'une zone piétonne, revêtue de dalles en céramique 60x60, longe le bâtiment ;
22. que le parking ne semble pas disposer des autorisations environnementales requises ; qu'il convient d'y veiller ;
23. que la demande prévoit d'abattre 4 arbres à l'endroit d'un des nouveaux abris de vélo aménagés dans la zone de recul ;
24. l'avis favorable du service des plantations de la Commune d'Etterbeek, daté du 22/01/2025 ;
25. que les arbres ont un tronc mesurant plus de 40 cm de circonférence à 1,50 m du sol et qui atteignent une hauteur de plus de 4 m ;
26. que les Pinus ne présentent ni lésion, ni un état sanitaire inquiétant ; que le plan d'aménagement prévoit la pose d'une dalle en béton au droit des conifères ;
27. que les demandeurs indiquent avoir l'intention de replanter des arbres feuillus au même nombre que les arbres abattus ;
28. l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature en Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il convient de ne pas procéder aux abattages entre le 1<sup>er</sup> avril et le 15 août ;
29. que les baies ouvertes en façade ont des dimensions égales : 1,14m de largeur et 1,43m de hauteur ;
30. qu'elles sont placées en façade avant :
  - côté gauche : aux 1<sup>er</sup>, 4<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> étages ;
  - côté droit : aux rez, 1<sup>er</sup>, 4<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> étages ;
31. qu'en façade arrière les baies sont placées :
  - côté gauche : aux rez, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> étages ;
  - côté droit : aux rez, 4<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> étages ;
32. que selon la note explicative ces baies existent depuis la construction de l'immeuble ;
33. que la division des châssis en façade avant et arrière est modifiée par rapport aux plans des archives ; que la division actuelle est harmonieuse ;
34. que les châssis du sous-sol -1 sont en aluminium ; que la couleur n'est pas précisée et qu'il convient de le faire ;
35. qu'aux étages il est précisé que les châssis sont de ton blanc, mais aucune mention du matériau utilisé ; qu'il convient de le préciser également ; que les seuils sont en aluminium thermolaqué de ton beige ;
36. qu'en séance, il est indiqué qu'ils sont en sapin rouge du nord peint en blanc, qu'il faut le renseigner en élévation ;
37. que la demande déroge donc au RRU :
  - titre 1, article 4 (profondeur) : isolant ;
  - titre 1, article 6 (hauteur) : isolant ;

**dossier 12212**

38. l'avis sans objection de la Commission Royale des Monuments et des Sites, daté du 03/02/2025 ;

39. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 16/01/2025 et non reçu à ce jour ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de préciser la teinte et le matériau de tous les châssis de la façade ;
2. de replanter 4 feuillus en compensation des arbres abattus ;
3. de ne pas procéder aux abattages entre le 1<sup>er</sup> avril et le 15 aout ;
4. de veiller à obtenir les autorisations environnementales requises ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.

dossier 12245  
08h55

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir et reconstruire une annexe au rez arrière, modifier l'aménagement, isoler la façade arrière et la toiture ainsi que régulariser la façade avant et un cabanon d'une maison unifamiliale, rue Général Henry 89.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol des blocs 539 et 591 approuvé par A.R. du 26 septembre 1969 ;
3. que la demande vise à démolir et reconstruire une annexe au rez arrière, modifier l'aménagement, isoler la façade arrière et la toiture ainsi que régulariser la façade avant et un cabanon d'une maison unifamiliale ;
4. qu'il est prévu de reconstruire la nouvelle annexe au droit de l'annexe existante ; que la partie à versant au bout de l'annexe est supprimée et remplacée par la prolongation de la toiture plate existante ; que la toiture de l'annexe est isolée par l'extérieur ;
5. que ces modifications impliquent la rehausse du mur mitoyen de droite de 15 cm ; qu'un accord signé des voisins a été fourni ; que la rehausse est minime ; qu'elle est acceptable ;
6. qu'au fond du jardin, un cabanon de 3,39m<sup>2</sup> a été construit dans l'angle entre le mur mitoyen de gauche et le mur de clôture arrière, sur 1,73m de large et 2,45m de profondeur et 3,97m de hauteur ; qu'au vu de sa hauteur, il n'est pas dispensé de permis ;
7. que le cabanon déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'il dépassent le profil mitoyen de droite et les  $\frac{3}{4}$  de profondeur de la parcelle ; que le cabanon a peu d'emprise au sol et peu d'impact sur les bâtiments mitoyens ; que dès lors, la dérogation est acceptable ;
8. que l'aménagement intérieur est légèrement modifié ;
9. que la cage d'escalier principale dessert tous les niveaux du sous-sol au 2<sup>ème</sup> étage ; que cependant, une deuxième escalier existant relie le sous-sol et le rez ; qu'il est prévu de démolir celui-ci ;
10. que le sous-sol est composé de 5 caves ;
11. que le rez est composé d'espaces de séjour en enfilade intégrant une cuisine à l'arrière ainsi que d'un garage vélos et un WC ;
12. que le 1<sup>er</sup> étage est composé d'une chambre/dressing de 21,78m<sup>2</sup> , d'une chambre de 14,02m<sup>2</sup> et d'une salle de bain ;
13. que le 2<sup>ème</sup> étage est composé de 2 chambres de 12,12m<sup>2</sup> et 10,86m<sup>2</sup>, d'une salle de bain et d'un débarras de 9,20m<sup>2</sup> menant à une mezzanine sous combles ; qu'une baie existante au niveau du débarras est obturée ;
14. que la demande déroge à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce que la chambre/dressing dispose de 3,8m<sup>2</sup> d'éclairage au lieu des 4,35m<sup>2</sup> requis ; que la différence est minime ; que les baies sont existantes ; qu'il s'agit d'une chambre vaste et traversante ; que la dérogation est acceptable ;
15. que la façade avant est revêtue d'enduit de ton blanc ; que les châssis de l'étage sont remplacés à l'identique en bois peint en bleu avec grille de type Invisivent ; que les menuiseries du rez d'origine ont maintenues ; que cependant le châssis du rez dispose d'un volet ce qui augmente son épaisseur ;
16. que la baie du sous-sol revêtue de briques de verre a été remplacé par un châssis en bois peint en bleu ;
17. que les modifications sont acceptables ;

**dossier 12245**

18. que la corniche a été emballé dans un caisson en PVC ; que la demande vise à le régulariser ; que ce type de caisson est peu qualitatif ; qu'il convient de le supprimer et de retrouver la corniche en bois ou une corniche similaire ;
19. qu'il est prévu de démolir le corps de cheminée contre le mitoyen de gauche et débouchant au niveau du versant de toiture arrière ;
20. qu'en façade arrière, l'annexe et la façade existante aux étages sont isolées et revêtues de crépis de ton blanc ; que les châssis aux étages sont remplacés en PVC de ton gris foncés ; que les châssis de la nouvelle annexe sont en aluminium ton gris foncés ;
21. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 4 novembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
22. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
23. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel; qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
24. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
25. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
26. que le système de ventilation choisi est de type "C" dont les dispositifs envisagés sont:
  - Les aérateurs dans les fenêtres («invisivent») en façade à rue) ;
  - Les extracteurs mécaniques (exclus en façade à rue) pour les locaux humides ;
27. qu'en façade à rue certaines baies sont cintrée, il conviendra d'observer un recul de 2 cm par rapport à la batée afin de permettre le passage d'une lame d'air entre la voute et le dispositif de ventilation;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre :
  - titre 1 article 4 (profondeur) : cabanon
  - titre 1 article 6 (hauteur) : cabanon
  - titre 2 article 10 (éclairage) : chambre/dressing 1<sup>er</sup> étage ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve de supprimer le caisson en pvc et de retrouver la corniche en bois ou une corniche similaire.**

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
La dérogation au RRU, Titre II, article 10, est acceptée.**

dossier 12234  
09h20

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une annexe au 1er étage d'une maison unifamiliale et la façade côté rue de Gerlache, place Saint-Antoine 56.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
2. que le bien est situé en zone de protection d'un bien classé (église Saint-Antoine de Padoue) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescriptions 0.6(actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (actes et travaux modifiant les perspectives sur et depuis un bien classé) ;
5. que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe au 1er étage d'une maison unifamiliale et la façade côté rue de Gerlache ;
6. qu'il s'agit d'une parcelle traversante proche de l'angle, avec une entrée donnant directement sur la place st-Antoine et une entrée par un jardinet rue de Gerlache ;
7. qu'au 1<sup>er</sup> étage, une annexe couvre le volume du rez contre le mitoyen de gauche rue de Gerlache et au fond de la parcelle ; que le permis d'urbanisme de 1924 indique une plateforme à ce niveau ;
8. qu'un permis d'urbanisme datant de 1928 visant à construire cette rehausse sur 2 étages et le garage sur 2 niveaux a été notifié puis classé sans suite pour une raison non connue ;
9. que les photos satellite de 1996 montrent que l'annexe existait à cette époque ; qu'elle ne nuit pas aux parcelles voisines ;
10. que les aménagements intérieurs ont été modifiés ;
11. qu'au rez, certaines portes intérieures ont été supprimées offrant ainsi un espace de séjour traversant de 53,42m<sup>2</sup> ; que la cuisine est aménagée séparément et présente une surface de 9,04m<sup>2</sup> ;
12. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'annexe est occupée par 2 chambres(n°3 et 4) de 15,96m<sup>2</sup> et 9,31m<sup>2</sup> s'ajoutant aux 2 chambres existantes (n°1 et 2) de 18,64m<sup>2</sup> et 18,50m<sup>2</sup> ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre n°3 dispose de 1,98m<sup>2</sup> au lieu des 3,19m<sup>2</sup> requis ;
14. que les chambres n°2, 3 et 4 sont en enfilade, ce qui rend difficile leur utilisation et autonomie ;
15. qu'il convient de considérer les chambres 3 et 4 comme pièce annexe et de l'indiquer en plan ;
16. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, une chambre de 18,50m<sup>2</sup> avec dressing et salle de bain attenants sont aménagés ;
17. que le jardin est transformé en cour ; que toute sa surface est couverte d'une terrasse sur plots perméable ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la cour ne comprend pas 50% de surface plantée en pleine terre ;
19. que néanmoins la terrasse est perméable et que des bacs à plante sont présents ; que les photos indiquent que cet espace est végétalisé ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
20. que la façade donnant sur la place Saint-Antoine est conforme à la situation de droit ;

**dossier 12234**

21. que la façade rue de Gerlache, en retrait de la rue et donc peu visible, a été modifiée ; que les divisions des impostes des châssis à l'étage ont été supprimées et les châssis remplacés par des châssis en PVC de ton brun ; que ce remplacement est acceptable ;
22. que des baies ont été ajoutées au niveau de la porte et au dessus du garage ;
23. que les menuiseries du bow-windows au rez sont d'origine et les impostes divisées conservées ; que d'après l'élévation, il est prévu de les remplacer en supprimant les impostes et en PVC marron ;
24. que l'agencement de l'entrée depuis le jardin ne correspond pas à la situation de droit en ce que le sas a été supprimé ; que la porte d'entrée est à présent parallèle à la façade ; que le matériau de cette porte n'est pas légendé et il n'est pas clair si la porte comporte une partie vitrée ; qu'en séance il est indiqué qu'elle est vitrée et en bois ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - titre I, article 4 (profondeur) ;
  - titre I, article 6 (hauteur) ;
  - titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
  - titre II, article 10 (éclairage) : chambre 3 ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
27. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale qualitative ;
28. que l'avis de la CRMS daté du 17/01/2025 précise que les interventions n'auront pas d'impact défavorable sur les vues vers et depuis l'église Saint-Antoine de Padoue classée et relèvent d'un examen urbanistique plutôt que patrimonial ;
29. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves de considérer les chambres 3 et 4 comme pièce annexe et de l'indiquer en plan.**

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur), article 6 (hauteur) et article 13 (maintien d'une surface perméable), sont acceptées.**

**La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage), est acceptée.**

dossier 11866

09h45 – ART 126 – 1ere CC le 14/05/2024

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir les combles afin d'aménager un appartement 3 chambres au 4e étage et aménager une terrasse, Rue Général Bernheim 69.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit rez+3+toiture à deux versants ; qu'actuellement l'immeuble compte 8 unités de logement, réparties comme suit :
  - sous-sol : caves ;
  - rez-de-chaussée : deux appartements 1 chambre avec accès aux jardins ;
  - du 1er étage au 3ème étage : deux appartements 2 chambres par étage ;
  - combles : grenier (toiture à deux versants) ;
4. que la **demande initiale** visait à agrandir les combles afin d'y aménager un appartement 3 chambres au 4<sup>ème</sup> étage et aménager une terrasse sur la toiture plate existante en façade arrière ;
5. que la demande prévoit la construction de deux volumes en toiture ;
6. qu'en façade avant, le nouveau volume a une largeur de 7,05m, une hauteur d'environ 3,10m depuis la corniche (3,25m depuis le niveau plancher du 4ème étage) et une profondeur de 0,8m à 4,35m ;
7. qu'en façade arrière, le nouveau volume a une largeur de 7,05m, une hauteur d'environ 3,35m depuis la corniche (3,25m depuis le niveau plancher du 4ème étage) et une profondeur de 3,8m à 7,8m ;
8. qu'un recul de 2,16m à gauche et 2,25m à droite sont conservés depuis les axes mitoyens ;
9. que dans les limites du recul susmentionné, la toiture existante est conservée ; qu'elle est isolée depuis l'intérieur et que son profil n'est pas modifié ;
10. que les volumes dépassent de 15cm en profondeur le profil du voisin n°71, le plus haut et le plus profond, aussi bien à l'avant qu'à l'arrière ; qu'ils dépassent jusqu'à 4,3m à l'avant et jusqu'à 7,6m à l'arrière le mitoyen droit, le moins profond ;
11. qu'il dépasse donc l'alignement de 15 cm ;
12. que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
13. que le volume proposé est fort imposant ; que la hauteur sous plafond dans les pièces de vie est de 2,85m ; qu'il est possible de s'inscrire dans les limites autorisées sans nuire à l'habitabilité des pièces ; que de ce fait la dérogation n'est pas acceptable ;
14. qu'il conviendrait de revoir la volumétrie des extensions en toiture afin de se conformer au titre I du RRU ;
15. qu'une terrasse est aménagée en façade arrière, sur la toiture plate existante ; que sa profondeur est de 2,5m et sa largeur est de 6,18m ; que la surface est délimitée par un garde-corps situé à 15cm du bord de toiture en partie arrière et 35cm sur les retour latéraux ;
16. que cette construction déroge également au RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
17. qu'aucun aménagement n'est prévu afin d'atténuer les vues plongeantes générées depuis cet espace vers les lots voisins et l'intérieur d'îlot ; que sa disposition en surplomb des parcelles voisines, et assez proche de l'angle de 2 rues, peut représenter des nuisances à l'égard du voisinage ;
18. que de ce fait, les dérogations concernant cette terrasse ne sont pas acceptables ;

**dossier 11866**

19. qu'il conviendrait de revoir la volumétrie de l'extension en toiture afin de se conformer au titre I du RRU et le cas échéant, d'aménager les espaces extérieurs dans la profondeur du volume principal, afin de limiter les vues vers les parcelles voisines, ainsi que de verdurer les toitures non accessibles ;
20. que la demande prévoit également d'aménager un appartement 3 chambres au 4ème étage ;
21. que la cage d'escaliers est conservée et partiellement couverte d'un plancher au 4ème étage ;
22. que l'accès se fait directement sur le séjour, aménagé dans le nouveau volume en partie arrière, avec accès vers la terrasse ;
23. que le logement ne dispose pas d'un espace d'entrée séparé ; que l'accès vers la 1ère chambre se fait directement depuis le séjour, et via un hall de nuit pour les 2 autres chambres ; que le hall de nuit dessert également un wc séparé ;
24. que 2 des 3 chambres sont prévues dans le nouveau volume en partie avant ; que les parties sous la toiture existante comprennent une chambre, deux salles de douches ainsi qu'un dressing et un espace de rangement attenant à la cuisine ;
25. que le reste des niveaux n'est pas modifié ;
26. que l'immeuble ne comporte pas de local d'entreposage de vélos et poussettes ; que cela déroge au RRU, titre II, article 17 (local vélos/poussettes) ; que la demande densifie la parcelle par l'ajout de 2 unités sur ce bien, qui ne dispose pas des espaces communs requis ;
27. qu'en ce sens, la dérogation n'est pas acceptable ;
28. que l'immeuble ne possède pas d'ascenseur ; que la création d'un appartement 3 chambres au 4ème étage est peu confortable en termes d'accessibilité ; qu'il ne possède en outre pas de cave au sous-sol ;
29. que l'extension des unités existantes au 3ème étage permettrait d'en améliorer l'habitabilité, sans augmenter le nombre de logements sur cette parcelle ; qu'il convient de revoir la demande dans ce sens ;
30. que les façades existantes sont conservées ;
31. qu'en façade avant le soubassement, les seuils et les linteaux sont en pierre bleue ; qu'en façade arrière il s'agit de linteaux en béton ;
32. que les façades sont en enduit / cimentage ton beige avec des détails en brique rouge sur les côtés ; que les mêmes matériaux sont repris en façade arrière ;
33. que les châssis existants sont en PVC ton blanc, aussi bien en façade avant qu'en façade arrière ;
34. que la nouvelle façade au niveau du 4ème étage est en enduit sur isolant ton blanc, aussi bien à l'avant qu'à l'arrière ; que les angles sont arrondis afin d'harmoniser avec les éléments de la façade avant existante selon la note explicative ;
35. que l'extension est fort massive et construite à l'alignement ; qu'elle ne s'intègre pas la toiture ;
36. qu'il conviendrait de prévoir une construction s'apparentant à une lucarne et intégrée à la toiture ;
37. que la façade est visible depuis la rue ; qu'il convient de prévoir un revêtement de façade plus pérenne et s'intégrant à la toiture ;
38. que les nouveaux châssis au 4ème étage sont prévus en bois ton blanc ;
39. qu'en façade avant, il s'agit de 2 ensembles de 2m de largeur et 2,3m de hauteur, avec garde-corps métallique anthracite ; que les divisions viennent à rappeler celles des étages inférieurs ; que les baies sont très grandes ;

**dossier 11866**

40. qu'en façade arrière, d'un grand ensemble de 5m de largeur et 2,5m de hauteur, divisé en 6 parties ;
41. que la corniche existante est en bois ton blanc ; que la toiture est en tuiles terre cuite ton rouge ;
42. que les nouvelles toitures plates sont verdurisées ;
43. que la nouvelle toiture plate à l'avant comporte une rangée de six panneaux solaires ; qu'ils sont légèrement inclinés et ont une hauteur maximale de 50cm ; qu'ils sont disposés harmonieusement et ne sont pas ou peu visibles depuis l'espace public ;
44. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 12/07/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
45. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
46. que, les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier tiendront compte des éventuelles modifications adaptées en cours chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB »);
47. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
48. qu'un Conseiller PEB a été désigné par le Demandeur/Déclarant pour le suivi de la procédure PEB, dont l'intervention est requise;
49. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB (1 UN et 1 URS) dont la nature des travaux tend à un système de type hybride nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
50. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I :
  - Titre I, article 4 (profondeur): annexes et terrasse ;
  - Titre I, article 6 (hauteur) : annexes et terrasse ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I :
  - Titre II, article 17 (local vélos) ;
52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
  - une inquiétude par rapport aux nuisances des travaux sur les jardins du rez ;
  - une opposition à l'égard des appartements aménagés en sous-sol (hors demande) ;
  - que la création d'un logement 3 chambres au sommet de l'immeuble (4e étage), bien qu'en accord avec le plan communal de développement, est peu pratique pour une famille en absence d'un ascenseur ainsi que d'un local d'entreposage de vélos et poussettes ;
53. que l'extension proposée ne s'intègre pas à l'architecture du bien et présente d'importante dérogations au RRU ;
- 54. qu'en sa séance du 14/05/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 55. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 11/12/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
56. que l'objet de la **demande actuelle** reste inchangé ;
57. que 3 chambres sont aménagées en façade avant ; que 3 lucarnes sont construites, une éclairant chaque chambre ;

**dossier 11866**

58. que les lucarnes prennent naissance au-dessus du muret existant dans le prolongement de l'alignement de la façade principale, soit alignées au début de la pente de la toiture ; que la hauteur totale à compter à partir du niveau de la corniche, est de 2,45m ; que ces éléments seront peu visibles depuis la rue ;
59. que des portes-fenêtres d'une hauteur de 2,13m y sont placées ; qu'un garde-corps est placé devant chaque châssis ;
60. que le recul par rapport à l'alignement est de 80cm ; que pour celle du milieu, le recul par rapport à la loggia est de 1,60m ;
61. que la lucarne centrale a une largeur de 3,64m ; que chacune des lucarnes latérales fait 2m de large ; que la largeur totale des lucarnes est de 7,64m ; que la largeur de la façade est de 11,50m ; que les lucarnes sont donc conformes aux règlements urbanistiques en la matière ;
62. qu'un hall d'entrée est créé, séparant la partie nuit de la pièce de vie ; que la partie nuit compte en plus des 3 chambres un wc séparé, une buanderie/rangement, et une salle de douche du côté droit ; qu'une salle de bain est aménagée du côté gauche donnant directement dans la chambre parentale ;
63. que la surface du séjour est réduite compte tenu de la création du hall séparé ; qu'elle est néanmoins de 32.6m<sup>2</sup> ;
64. que l'annexe à l'arrière est alignée au voisin de gauche (plus profond) et est désormais conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ; que dans cette nouvelle version les angles sont droits et pas courbes ;
65. que la hauteur sous plafond est réduite à 2,50m pour l'étage et 2,40m pour les lucarnes à l'avant ; que de ce fait le volume est moins imposant ;
66. que la terrasse est réduite moyennant l'ajout de reculs de 80cm sur les côtés ainsi qu'un recul de 1m à l'arrière, depuis l'alignement ; que les nouvelles dimensions sont de 1,30m de profondeur et 5,37m de largeur ; que la surface accessible est délimitée par un garde-corps ; que la zone non accessible est verdurisée ;
67. que la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il s'agit du garde-corps ; que cela permet au logement de profiter d'une surface extérieure améliorant son confort ; que le recul donné depuis l'alignement limite les vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot ; que l'impact est limité et de ce fait les dérogations sont acceptables ;
68. que le bâtiment ne possède pas de local vélos et qu'aucun aménagement de ce type n'est prévu en vue de la densification proposée ; que le rangement de ces véhicules sont peu envisageables au niveau du 4<sup>e</sup> étage ;
69. que cependant une cave supplémentaire est aménagée au sous-sol en divisant la cave 5 en 2 caves plus petites ; que cette cave de dimensions 80x204cm peut abriter éventuellement un vélo ou une poussette ; que de ce fait la dérogation à l'article 17 est acceptable ;
70. que le revêtement de l'annexe ainsi que des lucarnes est en tuiles de parement en terre cuite ton rouge ; que les nouveaux châssis sont en bois ton blanc aussi bien à l'arrière qu'à l'avant ; que le revêtement des joues des lucarnes n'est pas clairement indiqué et qu'il convient de le préciser ; qu'en séance il est indiqué que le matériau est identique aux faces ;
71. que les garde-corps sont métalliques ton anthracite ; que la toiture en pente est revêtue de tuiles en terre cuite ton rouge ;
72. que la toiture plate de l'annexe à l'arrière est verdurisée ; que 4 panneaux photovoltaïques y sont placés ; qu'ils ne sont pas visible depuis l'espace public ;
73. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 12 juillet 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
74. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;

**dossier 11866**

75. que, les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier tiendront compte des éventuelles modifications adaptées en cours chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB »); qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
76. qu'un Conseiller PEB a été désigné par le Demandeur/Déclarant pour le suivi de la procédure PEB, dont l'intervention est requise;
77. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB (1 URL et 1 URS) dont la nature des travaux tend à un système de type hybride nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ; que la charpente est conservée et que l'isolation de la portion de la toiture non modifiée sera réalisée par l'intérieur (tel que représenté sur les plans modificatifs déposés) ;
78. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - Titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : terrasse ;
  - Titre 2, article 17 (local vélos) ;
79. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane d'un voisin et porte principalement sur l'ajout d'un étage et l'augmentation du gabarit général des bâtisses de la rue en fonction ;
80. que la demande est en accord avec le cadre bâti environnant ; que le logement est conforme aux règles d'habitabilité et est en ce sens qualitatif ;
81. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié, daté du 09/01/2025 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
Les dérogations au RRU, Titre II, article 17 (local vélos) est acceptée.**

dossier 12196  
10h15

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser l'immeuble d'un niveau en retrait afin de créer un duplex avec le logement existant au 3<sup>ème</sup> étage dans un immeuble de 4 appartements, rue Cardinal Lavigerie 9.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+3 avec sous-sol et toiture plate, comportant 4 appartements une chambre, un par niveau du rez au 3<sup>ème</sup> étage ;
4. la demande de permis (PU 12050) en cours d'instruction visant à régulariser les modifications apportées à deux logements (rez et 1<sup>er</sup> étage) ainsi que réaménager les espaces au sous-sol dans un immeuble de quatre logements ;
5. que ces niveaux et le 2<sup>ème</sup> étage ne sont pas concernés par la demande ; que celle-ci concerne uniquement l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage ; que le nombre de logements est inchangé ;
6. que la demande vise à rehausser l'immeuble d'un niveau en retrait afin de créer un duplex avec le logement existant au 3<sup>ème</sup> étage ;
7. que le nouveau volume est construit sur toute la largeur de la façade (6,4m) et en retrait de 1,2m des façades avant et arrière existantes, sur une profondeur d'environ 11,4m et une hauteur de 3,15m ;
8. que le volume existant est déjà partiellement plus haut et plus profond que les profils mitoyens ; que le mitoyen droit n'est pas bâti à ce niveau ;
9. que la rehausse est plus haute d'environ 3,5m que le bâtiment mitoyen droit et jusqu'à 6,6m sur la profondeur de construction du mitoyen gauche, n°11, qui est nettement moins profond ; qu'elle est jusqu'à 7,75m plus profonde que le mitoyen gauche ;
10. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme(RRU), titre I, articles 4 (profondeur), 5 (hauteur de façade) et 6 (toiture - hauteur) ;
11. que les dérogations sont très importantes et impactantes pour les voisins et l'intérieur d'îlot ; qu'elles ne sont pas acceptables en l'état ;
12. qu'une terrasse est aménagée dans la zone de recul arrière, sur une profondeur de 0,8m et une largeur de 2,2m ; qu'elle est plus haute et plus profonde que les constructions voisines, non bâties à cette profondeur ; que cela déroge également aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme(RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) ;
13. que la terrasse présente en outre des vues importantes vers l'intérieur d'îlot ; qu'elle n'améliore pas significativement l'habitabilité du logement étant donné qu'elle dessert une chambre et que le logement dispose en outre déjà d'un espace extérieur (balcon) au niveau inférieur ; qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ;
14. que les murs mitoyens sont rehaussés et qu'un crépi sur isolant de 6 cm d'épaisseur est appliqué sur ceux-ci ;
15. que le mitoyen droit est rehaussé sur une hauteur de 2,7m et une profondeur de 11,4m ; que le mitoyen gauche est rehaussé sur une hauteur allant jusqu'à 2,55m et une profondeur de 11,4m ; que les rehausses sont très importantes et impactantes ;
16. que l'épaisseur de l'isolant et sa finition sont construits en débord sur les propriétés voisines ; qu'il est nécessaire d'acter avant démarrage des travaux une servitude de débord avec les propriétaires des bâtiments voisins pour pouvoir empiéter sur ces propriétés ;

**dossier 12196**

17. qu'il paraît en outre nécessaire d'envisager la rehausse des cheminées ; que cela n'est pas prévu à ce stade ;
18. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, en situation de droit, le séjour est situé en façade à rue, et la chambre et la cuisine (avec balcon) en façade arrière ; que la salle de bains et un wc séparé sont situés dans la partie centrale ; que cet aménagement est revu ;
19. qu'en situation projetée, la cloison entre la cuisine et la chambre est supprimée, afin de prévoir une salle à manger avec cuisine ouverte en façade arrière ; que le séjour est ainsi réparti en 2 locaux : salon (25m<sup>2</sup>) en façade avant, cuisine-salle à manger (22m<sup>2</sup>) en façade arrière ; que la salle de bain est transformée en buanderie, et le wc (séparé) maintenu ;
20. que la cage d'escalier est privatisée dès le palier du 3<sup>ème</sup> étage ; qu'elle est prolongée pour donner accès au nouvel étage (4<sup>ème</sup> étage) ;
21. que le 4<sup>ème</sup> étage est organisé avec une chambre avec douche intégrée en façade avant (19m<sup>2</sup>), une chambre avec zone de dressing n façade arrière (19,7m<sup>2</sup>) et une salle de douche et wc séparé en partie centrale ;
22. que l'extension est revêtue d'un bardage de panneaux fibre-ciment ton gris clair ; que le couvre-mur est en pierre bleue ton naturel ;
23. qu'un crépi est appliqué sur les murs mitoyens isolés ; que sa teinte n'est pas précisée ; que les rehausses sont importantes et les pignons visibles depuis l'espace public ; qu'il conviendrait, le cas échéant, de prévoir un revêtement uniforme pour l'ensemble de l'extension, afin d'en souligner l'unité volumétrique ;
24. que les nouveaux châssis de l'extension sont en PVC ton gris clair, avec garde-corps en acier peint ton gris clair ; que les divisions en façade avant sont identiques à celles des étages inférieurs, bien que les châssis soient de composition très différente ; que les éléments des ferronneries sont horizontaux, alors qu'ils sont verticaux sur la façade existante ;
25. qu'en façade arrière, la chambre est éclairée par une grande baie vitrée comportant 4 divisions ; que des ferronneries teinte gris clair sont également prévues devant les châssis ouvrants ; que certaines sont horizontales, d'autres verticales ; qu'il en est de même pour le châssis et le balcon de la cuisine au 3<sup>ème</sup> étage ; qu'il convient de détailler cette composition ;
26. que la façade avant de l'immeuble existant est inchangée ; qu'elle est en briques de teinte rouge, avec éléments de décoration, soubassement, seuils et rive en pierre bleue ; que les châssis sont en bois peint en blanc avec vitrages colorés ; qu'ils sont identiques et maintenus à tous les étages (du rez au 3<sup>ème</sup>) ; que la porte d'entrée d'origine en bois peint en blanc est maintenue ;
27. que la toiture du 3<sup>ème</sup> étage est revêtue d'un lestage en galets ton gris clair dans la zone de recul non accessible (sauf entretien) en façade avant ; qu'en façade arrière, un revêtement en bois exotique est prévu, pour les balcons, terrasse et les zones non accessibles ;
28. que la toiture plate du nouveau volume est revêtue d'une membrane d'étanchéité ;
29. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il conviendrait de végétaliser les toitures plates inaccessibles ;
30. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 09 septembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
31. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
32. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
33. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;

**dossier 12196**

34. qu'il a été démontré, par un reportage photographique, que les installations techniques sont conservées, limitant ainsi la nature des travaux PEB ;
35. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
36. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : extension en toiture et balcon ;
  - article 5 (hauteur de façade) : extension en toiture ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : extension en toiture et balcon ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
39. que les dérogations au titre I du RRU sont importantes et impactantes pour les immeubles voisins et l'intérieur d'îlot ; qu'elles ne sont pas acceptables en l'état ;
40. que cette rehausse est contraire à l'esprit du Règlement régional d'Urbanisme ;
41. que les aménagements augmentent en outre la densité de cet immeuble (passage de 4 à 5 chambres) ; que les espaces communs ne sont pas revus ; que le bien ne comporte pas de local vélos ;
42. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 31/12/2024 ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.**

dossier 12150  
10h40

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'un auvent en façade arrière et le remplacement du châssis du commerce en façade avant, rue de Linthout 208.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, en liseré commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
4. que le bien comporte, en situation de droit :
  - au sous-sol : caves ;
  - au rez : 1 commerce (restaurant) ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre avec terrasse
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage et sous combles : un studio avec terrasse ;
5. qu'en situation de fait, des modifications ont été apportées au bien sans autorisation préalable :
  - modification des menuiseries extérieures (châssis, vitrine et portes d'entrée) ;
  - construction d'un auvent en façade arrière au rez et fermeture de l'accès (escalier) au sous-sol ; modification d'une baie en façade arrière ;
  - agrandissement des terrasses aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, sur des zones prévues plantées et inaccessibles (PU 7799) ;
6. qu'en outre, l'agrandissement des fenêtres de toit en façade avant et la construction d'une lucarne en façade arrière, imposées dans les conditions d'octroi du PU 7799, n'ont pas été exécutées ; que, la demande actuelle concerne uniquement le commerce au rez ; que les modifications aux étages devront faire l'objet d'une régularisation ;
7. que la demande vise à régulariser la construction d'un auvent en façade arrière et le remplacement du châssis du commerce en façade avant ;
8. qu'une construction semble présente en fond de parcelle ; que celle-ci n'est pas détaillée dans les plans ; qu'il convient de le faire ;
9. qu'en façade arrière, un auvent a été construit en surplomb de la cour ; qu'il s'étend sur toute la largeur de la façade, et sur une profondeur d'environ 2,25m ; que sa hauteur est de 2,4 à 3,4m ;
10. que la couverture de l'auvent est réalisée en tuiles rouges ; que la corniche est en zinc ; que la terrasse sous l'auvent est couverte d'un dallage ; qu'elle est située 2 marches en contrebas du rez ;
11. que selon les photos aériennes disponibles, une couverture semblait déjà présente en 1996 ; que celle-ci a été modifiée par la configuration actuelle entre 2019 et 2020 ;
12. que la construction de l'auvent déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), celui-ci étant plus profond que le mitoyen droit, le plus profond ;
13. que les gabarits de l'ensemble des immeubles voisins et murs mitoyens ne sont pas représentés dans les documents graphiques ; qu'il convient de le faire ;
14. que l'auvent est situé au rez et la parcelle entourée de murs mitoyens ; que les murs mitoyens semblent avoir été rehaussés depuis de nombreuses années ;

**dossier 12150**

15. que le projet semble prévoir de replanter la superficie du jardin en pelouse ; que cela permet de se conformer aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (perméabilité) ; qu'il convient de clarifier les aménagements extérieurs et plantations ;
16. qu'il convient de fournir les caractéristiques de cet arbre (essence) ainsi que les distances de plantation prévues par rapport aux mitoyens (2m minimum) ;
17. que cette nouvelle configuration permet de délimiter une zone perméable, libre, en intérieur d'îlot, et une zone de terrasse sous l'auvent ; que l'auvent permet en outre de réduire les vues et nuisances de la terrasse du commerce vers les étages supérieurs et l'intérieur d'îlot ; qu'en ce sens, les dérogations semblent acceptables ;
18. que le commerce est actuellement un commerce de biens ; que le jardin n'est pas accessible aux clients ;
19. que l'escalier extérieur menant du sous-sol au jardin a été couvert par une trappe ;
20. qu'en façade arrière, la baie de la cuisine a été agrandie, afin de s'aligner avec celle de la salle ; que la façade est couverte d'un cimentage ton blanc, ainsi que d'un bardage bois sur l'annexe ; que les châssis sont en bois peint en blanc ;
21. que les documents graphiques ne détaillent pas le tracé de la cheminée, visible sur les photos ;
22. qu'il convient de la démonter vu que le commerce n'est plus un restaurant ;
23. qu'en façade avant, tous les châssis ont été remplacés par des éléments en PVC blanc ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21 (menuiseries) ;
24. qu'en outre, le châssis et les ferronneries du sous-sol semblent avoir été supprimés, ou recouverts d'un panneau de bois perforé ; que celui-ci est peu qualitatif ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 18 (conservation des éléments de façade) ;
25. qu'il convient de revenir à des éléments en bois respectant l'architecture d'origine du bien, et de rétablir ou replacer des ferronneries devant le châssis du sous-sol ;
26. que les portes d'entrée en PVC sont peu qualitatives ; qu'il convient de prévoir des éléments en bois mouluré, avec imposte vitrée et porte partiellement vitrée, et d'accorder les 2 éléments (n°206 et n°208) ; qu'il convient de s'inspirer des menuiseries d'origine ;
27. que concernant la vitrine, il convient de prévoir une imposte de la hauteur de celles des portes et de le réaliser en bois lors d'un prochain remplacement ;
28. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 04/07/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
29. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
30. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
31. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos, etc.);
32. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux sont dispensés de l'intervention d'un architecte – (URSsa), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
33. que les travaux faisant objet de la demande ayant eu lieu avant 2013, une Déclaration PEB simplifiée a été déposée ; que cette Déclaration précise qu'aucun dispositif de ventilation n'a été intégré lors du remplacement du châssis du commerce ; que le présent permis ne dispense

**dossier 12150**

pas le Déclarant de remédier à l'absence de ventilation conformément à la réglementation PEB ;

34. que la demande déroge au RRU, titre I :

- article 4 (profondeur de la construction) : auvent ;
- article 6 (toiture – hauteur) : auvent ;

35. que la demande déroge au RZAC :

- article 18 (conservation des éléments de façade) : ferronnerie devant le châssis du sous-sol ;
- article 21 (menuiseries) : châssis, portes d'entrée et vitrine ;

36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

37. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de démonter la hotte extérieur ;**
2. **de fournir les détails concernant les aménagements extérieurs et les plantation ;**
3. **de revenir à des éléments en bois respectant l'architecture d'origine du bien pour les portes en façade à rue, de rétablir ou replacer des ferronneries devant le châssis du sous-sol, et de fournir une élévation adaptée ;**
4. **de prévoir une vitrine avec imposte de la hauteur de celles des portes et en bois, lors du prochain remplacement de celle-ci ;**
5. **de détailler certains éléments dans les documents graphiques (gabarits et murs mitoyens, annexe en fond de parcelle, modifications du sous-sol, cheminée en façade arrière, etc.).**

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.**

dossier 12271  
11h05**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble comportant un bureau et un logement en ce qui concerne notamment les menuiseries, une extension, une terrasse, les baies et les escaliers extérieurs, Avenue d'Auderghem 82.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que l'immeuble date de la fin du 19<sup>e</sup> siècle et est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. le permis d'urbanisme n° 5030 tendant à rénover et agrandir un immeuble d'habitation comprenant les bureaux de l'occupant au rez et une partie du sous-sol, notifié le 20/01/1994 ;
5. le permis d'urbanisme n° 5369 tendant à changer une partie des bureaux annexes au logement en bureaux distincts du logement, notifié le 28/09/1995 ;
6. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend donc :
  - au sous-sol avant : garage et local compteurs ;
  - au sous-sol arrière et au rez-de-chaussée : bureau ;
  - aux étages : un triplex ;
7. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble comportant un bureau et un logement en ce qui concerne notamment les menuiseries, une extension, une terrasse, les baies et les escaliers extérieurs ;
8. que l'attribution des étages prête à confusion dans les plans remis ; qu'il convient de désigner l'actuel « rez-de-chaussée » comme « sous-sol » et le « bel-étage » comme rez-de-chaussée ;
9. que le châssis au rez-de-chaussée comporte trois divisions dont deux fixes et une porte-fenêtre au centre comme aux étages ; que l'imposte ne comporte pas de petits bois contrairement à la situation de droit ;
10. que la porte de garage, différente elle aussi de la situation de droit, comporte quatre divisions avec impostes vitrées ;
11. que ces modifications sont proches de la situation de droit et que la façade est harmonieuse ; que ces régularisations sont acceptables ;
12. que les châssis en façade avant sont en bois méranti ton brun foncé ;
13. que le reste des éléments (balustrades, bandeaux, consoles, soubassement...) de cette façade correspondent aux plans d'origines ;
14. qu'en façade arrière, en comparant les plans de droit de ceux de fait, plusieurs différences sont présentes ; qu'il s'agit des escaliers extérieurs, de certaines baies, de l'extension au sous-sol et de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;
15. que l'escalier extérieur en façade arrière reliant la courette et le jardin existe depuis au moins 1997 comme le démontre la photo aérienne disponible sur la plateforme BruGIS ;
16. que deux marches d'escalier relient l'allée dallée et le jardin ; qu'elles sont probablement présentes depuis de nombreuses années ; qu'un muret est construit le long de l'allée dallée ; que sa hauteur est d'environ 80 cm ;
17. que la demande prévoit de privatiser le jardin à l'usage exclusif du logement ; qu'il est accessible par la porte existante au fond du vestibule ;

**dossier 12271**

18. que certains documents de la situation projetés (plan d'implantation et plan de toiture) indiquent le contraire ; qu'il convient de corriger ces documents ;
19. que l'escalier extérieur entre la courette et le jardin est transformé en patio avec des bacs à fleurs ; qu'une rambarde est fixée sur le pourtour de l'escalier ; que son accès au jardin est ainsi condamné ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que la rambarde dépasse les bâtiments mitoyens ; que cette modification n'a pas d'impact sur les bâtiments mitoyens et permet un usage du jardin pour le logement ; que les dérogations sont acceptables ;
21. que deux murs de soutènement sont bâtis afin de délimiter la cour de chaque côté de cet escalier ;
22. que des modifications structurelles et des travaux de réaménagement sont envisagés au sein de l'immeuble ; que les affectations sont préservées ;
23. que le garage au sous-sol, accessible depuis la rue, est maintenu ; qu'une porte existante permet également d'y accéder depuis le hall commun ;
24. que les compteurs sont accessibles aux occupants des deux unités ;
25. que des locaux (poubelles et vélos) et une cave (destinée au logement) sont créés à l'arrière de ce garage ; qu'une seconde cave (réservée au bureau) est aménagée sous l'escalier menant aux étages supérieurs ;
26. que le bureau à l'arrière du sous-sol est un espace ouvert ;
27. que la véranda existante donne sur la cour anglaise et à un local non identifié ; qu'il convient d'en préciser l'usage ; que la toiture inclinée de la véranda est en verre opalin ;
28. que le rez-de-chaussée comporte trois pièces en enfilade ; que le bureau dispose de deux entrées, l'une au sous-sol et l'autre au rez-de-chaussée ; que l'arrière du sous-sol et le rez-de-chaussée sont reliés par un escalier posé le long du mur mitoyen gauche ;
29. que l'escalier principal existant mène vers le triplex ; que la pièce à l'entresol comprend un vestiaire et un wc séparé liés au triplex ;
30. que le 1er étage comporte un salon de 29,2m<sup>2</sup> à l'avant, une salle à manger au centre ouverte sur une cuisine à l'arrière comptabilisant une surface de 29,3m<sup>2</sup> ;
31. que la salle à manger donne accès à une terrasse en bois de 11,5 m<sup>2</sup> aménagée sur l'ensemble de la toiture plate de l'annexe au rez, délimitée par un garde-corps en métal peint en noir ; que cette terrasse a été aménagée sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
32. que le mur au niveau de la limite mitoyenne est un simple muret acrotère ; que la terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de vues ;
33. que la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qu'elle dépasse le bâtiment mitoyen de gauche (le moins profond) de plus de 3m ;
34. qu'un accord du voisin est fourni en ce qui concerne la terrasse et une servitude à acter ;
35. que cette terrasse existe depuis de nombreuses années ; que les dérogations sont acceptables ;
36. qu'il convient de se conformer au code civil en rehaussant le mur mitoyen de gauche de 1,90m sur la profondeur de la terrasse ou en actant une servitude de vue ;
37. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, 2 chambres de 20,5m<sup>2</sup> et 12,6m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain sont aménagées ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre 2 dispose de 2m<sup>2</sup> au lieu des 2,52m<sup>2</sup> d'éclairage

**dossier 12271**

- minimum requis ; que la différence est minime ; que la baie est existante ; que la dérogation est acceptable ;
39. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, la toiture plate de l'annexe est végétalisée ; qu'il convient de l'écrire en plan ;
  40. que dans les combles au 3<sup>ème</sup> étage, 2 chambres de 15,2m<sup>2</sup> et 17,6m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain sont aménagées ; que ce niveau comprend une mezzanine utilisée comme zone de rangement ; que ces deux niveaux sont connectés par un escalier en colimaçon ;
  41. que le revêtement de la toiture à double versant est en tuiles rouges ; qu'elle est isolée par l'intérieur et intègre quatre fenêtres de toit à l'avant et deux à l'arrière ; que les cheminées existantes ne sont pas modifiées ;
  42. que les châssis à l'arrière de l'immeuble, hormis celui de la véranda qui est en aluminium, sont en bois méranti ton brun foncé, comme en façade à rue ; que l'intégralité des façades arrière sont revêtues d'un cimentage beige clair ;
  43. que les plans fournis en pdf comportent de vastes plages blanches sur la droite ; que cela empêche leur bonne manipulation ;
  44. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 5 décembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
  45. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
  46. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel; Considérant qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
  47. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
  48. que la proposition PEB relative à la demande concerne 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
  49. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
    - Titre 1, article 4 (profondeur) : la rambarde devant les escaliers extérieurs et la terrasse ;
    - Titre 1, article 6 (hauteur) : la rambarde devant les escaliers extérieurs et la terrasse ;
    - Titre 2, article 10(éclairage) : chambre 2 ;
  50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
  51. que ces deux unités sont qualitatives ;
  52. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale date du 24 janvier 2025, précisant notamment que l'utilisation du dernier étage (combles - "mezzanine de rangement") doit rester exclusivement diurne ;

dossier 12271

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de se conformer au code civil en rehaussant le mur mitoyen de gauche de 1,90m sur la profondeur de la terrasse ou en actant une servitude de vue ;
2. de préciser en plan « toiture végétalisée » au 2<sup>ème</sup> étage, de renommer les plans « rez-de-chaussée » en « sous-sol » et « bel-étage » en « rez-de-chaussée » et de redimensionner les plans afin de supprimer la zone non utilisée ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), est acceptée.

dossier 12102

11h30 – ART 126 – 1<sup>ère</sup> CC le 17/09/2024**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une lucarne à l'avant et isoler la façade arrière, avenue Eudore Pirmez, 14.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liséré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+4 étages (dont le dernier niveau est mansardé) + toitures à versants, qui comporte:
  - au rez : un commerce et logement lié à l'arrière
  - du 1er au 3ème étage : un appartement une chambre
  - au 4e étage + toiture: un duplex deux chambres
4. que la demande **initiale** visait à régulariser la construction d'une lucarne à l'avant et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 4ème étage en façade arrière, isoler cette façade ;
5. que la lucarne mesure 2,22 m de large, et 69cm de hauteur ; qu'elle est placée en haut du versant avant, très proche du faite ; que son revêtement est en zinc et qu'elle intègre un châssis en pvc blanc à trois divisions ;
6. qu'elle donne dans le grenier en mezzanine du duplex ; que la hauteur sous le faite de ce grenier est de 1.68m ;
7. qu'elle est existante depuis au moins 2012 selon les photos aériennes ;
8. que cette lucarne est fortement visible depuis l'espace public, vu la largeur de l'espace public devant l'immeuble ;
9. que cette lucarne située proche du faite et de faible hauteur n'améliore pas significativement l'habitabilité du logement ; qu'elle porte atteinte à l'esthétique de l'immeuble et ne s'intègre pas au bâti environnant ;
10. qu'il s'agit de la partie haute d'une toiture mansardée qui comporte déjà des lucarnes en partie basse ;
11. que pour ces raisons, cette lucarne n'est pas acceptable ; qu'il convient de la démonter et de revenir à la situation de droit, dans les 6 mois de la délivrance de la demande de permis ;
12. qu'en façade arrière, une terrasse en bois de 36m<sup>2</sup>, construite sur plots, est aménagée sur la totalité de la toiture plate au 4e étage ;
13. qu'elle est existante depuis au moins 2009 selon les photos aériennes ;
14. que la demande prévoit d'installer un brise-vue en bois de 4,25 m de long sur 1,90 m de haut du côté gauche de la terrasse ; qu'il est prévu le long du mur mitoyen entre le nu de la façade et la cheminée ;
15. que du côté droit de la terrasse, deux brise-vues en bois sont placés ; que le premier fait 1,39 m de long sur 1,90 m de haut ; qu'il est prévu le long du mur mitoyen entre le nu de la façade et la cheminée ;
16. que de ce même côté, le second brise-vue fait 1,74 m de long sur 1,90 m de haut ; qu'il est posé le long du mitoyen entre la cheminée et la limite de la terrasse ;
17. que ces rehausses mitoyennes ne sont pas conformes aux règles en la matière qui prévoient une rehausse en maçonnerie pleine, construite à l'axe sur 28cm d'épaisseur ;
18. que les panneaux prévus ont un impact négatifs sur les parcelles voisines ;

**dossier 12102**

19. qu'un garde-corps métallique de 1,10 m de hauteur délimite la terrasse; que cette hauteur est insuffisante et qu'elle ne répond pas aux normes de sécurité ;
20. que cette terrasse se situe au 4<sup>e</sup> étage ; qu'elle a un effet promontoire sur l'ensemble de l'ilot et qu'elle induit des vues vers les parcelles avoisinantes ;
21. que le profil du mitoyen avec le n°16 n'apparaît pas en coupe ; qu'il convient de le dessiner ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du Titre 1 en ce qui concerne la terrasse qui est plus profonde et plus haute que les immeubles voisins ;
23. que dès lors, la terrasse, telle que proposée, n'est pas acceptable ;
24. qu'afin de limiter l'impact sur les voisins, sans rehausser les mitoyens, il convient d'observer un retrait inaccessible de 1m90 par rapport aux deux axes mitoyens latéraux, et de se limiter à la moitié de la profondeur de la plateforme, soit 2.25m ;
25. que la zone accessible doit être délimitée par un garde-corps ; que le reste de la toiture doit être végétalisé ;
26. que moyennant ces modifications les dérogations sont acceptables ;
27. que la façade arrière est isolée (partie du duplex uniquement) ; qu'il s'agit d'un isolant en polystyrène expansé d'une épaisseur de 14 cm ; qu'un enduit de finition ton clair est appliqué sur cet isolant ;
28. que cette isolation de la façade arrière déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du Titre 1;
29. que l'isolation améliore les performances de ce logement et a peu d'impact sur les parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
30. que la façade arrière comprend trois baies avec châssis en pvc blanc ; que celle de droite et celle du centre donnent accès à la terrasse depuis le salon ; que la troisième située à gauche donne sur la cage d'escalier commune ;
31. que les versants de la toiture, dont le revêtement est en tuiles rouges, comportent deux fenêtres de toit chacun ;
32. qu'en façade avant, les châssis ne correspondent pas à la situation de droit ; qu'ils ne sont pas concernés par la demande ; qu'il convient de régulariser la situation en revenant à la situation de droit ou en introduisant une demande de permis afin de tenter de régulariser ces châssis ;
33. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre I;
  - article 4 (profondeur) : terrasse et isolation
  - article 6 (hauteur) : terrasse et isolation
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 35. qu'en sa séance du 17/09/2024, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**
  - de supprimer la lucarne en façade avant et de la démonter dans les 6 mois de la délivrance de permis ;
  - d'observer, en ce qui concerne la terrasse un retrait inaccessible de 1m90 par rapport aux deux axes mitoyens latéraux et de se limiter à la moitié de la profondeur de la plateforme, soit 2.25m ;
  - de ne pas placer de pare-vues en mitoyenneté ;
  - de délimiter la zone accessible par un garde-corps et de végétaliser le reste de la toiture plate ;
- 36. que les dérogations Au RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) sont acceptées ;**
- 37. qu'en date du 18/01/2025, des plans modifiés ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**

**dossier 12102**

38. que l'objet de la demande est modifié ; que la demande **actuelle** vise à régulariser la construction d'une lucarne à l'avant et isoler la façade arrière ;
39. qu'il n'est plus prévu d'aménager de terrasse sur la plateforme arrière ; que la toiture est inaccessible ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de lutter contre les îlots de chaleur, il convient de végétaliser cette toiture ou de prévoir un revêtement clair ;
40. qu'il convient également de placer des garde-corps devant les baies vitrées donnant sur la plateforme afin d'en sécuriser l'accès ;
41. que pour le reste, la demande n'est pas modifiée ;
42. qu'il est demandé de maintenir la lucarne avant qui est présente depuis plusieurs années ; que selon les photos fournies, elle est peu visible depuis l'espace public ; qu'elle impacte peu les parcelles voisines ;
43. qu'elle permet un éclairage naturel du grenier ; que son maintien est acceptable ;
44. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 27 mai 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
45. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
46. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
47. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
48. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
49. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), que le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
50. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de végétaliser la toiture plate ou de prévoir un revêtement clair ;**
2. **de placer des garde-corps devant les baies vitrées donnant sur la plateforme afin d'en sécuriser l'accès.**

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.**

dossier 12277  
14h00

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'annexe et les modifications apportées au logement situé dans l'arrière-bâtiment, rue Fétis 43a.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une parcelle arrière, accessible par une entrée cochère, comportant un arrière bâtiment sur deux niveaux avec toiture à versant à usage de logement et de garage ; que les permis relatifs à cet arrière bâtiment date de 1904 et 1934 ;
4. que la parcelle initiale a été divisée en deux parcelles suivant acte de division de 1997 ; que cet acte présente déjà en grande partie les annexes existantes ;
5. que l'immeuble avant, situé sur une autre parcelle date de 1876 et comporte 4 logements ;
6. que la demande vise à régulariser la construction d'annexe et les modifications apportées au logement situé dans l'arrière-bâtiment ;
7. qu'une annexe a été construite au rez, le long du mitoyen de gauche sur une profondeur de 8.37m et une largeur de 3.36m ; que sa hauteur maximale est de 4.00m ; que sa construction date de nombreuses années comme en témoigne les photographies aériennes fournies et n'a pas nécessité de rehausse mitoyenne ; qu'il n'est cependant pas possible de déterminer avec précision la construction de l'ensemble de l'annexe en particulier sa liaison à l'arrière bâtiment ;
8. que sur une profondeur d'environ 1.30m au centre de la parcelle, aucun des mitoyens n'est bâti ; que pour le reste le voisin de gauche est bâti à l'avant et celui de droite à l'arrière ; que le voisin de derrière est également bâti ;
9. que la demande déroge dès lors aux prescriptions du Règlement régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que ce volume n'impacte pas les parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
10. qu'une terrasse avait été aménagée sur le toit de l'annexe sans autorisation mais a été supprimée ; qu'il convient de placer un garde-corps devant la baie du 1<sup>er</sup> étage afin d'empêcher tout accès cette toiture ; qu'il convient de supprimer tout élément se trouvant sur cette toiture ;
11. qu'afin de lutter contre les effets de chaleur et d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle, il convient de végétaliser la toiture si techniquement possible ou d'y placer un revêtement clair ;
12. que selon les informations fournies, les aménagements intérieurs actuels date de 1997 ; que le garage est supprimé ; que le rez comporte une entrée avec wc et une cuisine dans l'annexe, et un espace séjour dans le bâtiment principal ;
13. qu'au total le séjour avec cuisine ouverte présente une surface de 53 m<sup>2</sup> ;
14. que le séjour déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il bénéficie de 7.9m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 10.6m<sup>2</sup> requis ; que le salon est vaste ; que cette dérogation ne nuit pas à son habitabilité ; que la dérogation est acceptable ;
15. qu'un escalier donnant accès au 1<sup>er</sup> étage est aménagé le long du mitoyen de gauche ;
16. que le 1<sup>er</sup> étage comporte une chambre de 15m<sup>2</sup>, un dressing et une salle de bain ;
17. que la chambre déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle bénéficie de 1.7m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 3m<sup>2</sup> requis ; que la chambre est de belle dimension ; que cette dérogation ne nuit pas à son habitabilité ; que la dérogation est acceptable ;

**dossier 12277**

18. que le 2<sup>ème</sup> étage, sous toiture à versant, comporte 2 chambres supplémentaires de 14.9m<sup>2</sup> et 9.4m<sup>2</sup> ;
19. qu'en façade arrière deux fenêtres de toiture inclinées sont placées à proximité du mitoyen ; qu'elles donnent dans la chambre 2 et le hall de nuit ; que la partie inférieure de ces fenêtres est opacifiées afin de se conformer au code civil en matière de vues ;
20. qu'un petit espace de cave est accessible via une trappe sous l'escalier ; qu'il abrite la buanderie ; que cette cave ne figurait pas dans les plans d'origine mais paraît dater de nombreuses années et probablement de la construction ;
21. que l'espace extérieur est aménagé sur 2 niveaux séparés par 5 marches ; que la partie basse est pavée ; que la partie haute est une terrasse en bois entourée d'une zone plantée en pleine terre ; que l'espace extérieur est privatif au logement arrière ;
22. qu'aucun stationnement automobile n'est prévu dans la cour ou dans l'entrée cochère ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - titre I, article 4 (profondeur de la construction) : annexe ;
  - titre I, article 6 (hauteur de la construction) : annexe ;
  - titre II, article 10 (éclairage naturel) : séjour et chambre 1 ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
25. que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
  - la contestation de la notion de régularisation : qu'il est évoqué le cadastre, la division de parcelle, la diminution de la surface du jardin et l'illégalité de la construction...
  - la proximité des façades arrières de l'avenue d'Auderghem et l'impact de la maison en intérieur d'ilot sur celles-ci ;
  - Une contestation de la division de la parcelle ;
  - une instabilité et une construction de piètre qualité supposées de l'immeuble ;
  - Le fait qu'une terrasse était aménagée sur le toit ;
  - Les nuisances liées à la cheminée ;
  - Des questions sur l'évacuation des eaux ;
26. que les éléments d'instabilité évoqués ne sont étayés d'aucun rapport professionnel ; que la demande de permis de régularisation est introduite par un architecte ; que rien n'indique dans ce dossier que le bâtiment ne serait pas qualitatif ;
27. que si des fissures existent dans le mitoyen, il convient de régler cette problématique entre voisins ; qu'il n'est pas du ressort de l'urbanisme de statuer sur ce point ou d'intervenir dans un éventuel litige civil entre voisins ;
28. qu'il convient d'indiquer en plan le système d'égouttage et de récolte des eaux de pluies ainsi que de détailler la cheminée et son usage, dans le respect des normes en la matière ;
29. que les volumes à régulariser existent depuis de nombreuses années ; que la maison unifamiliale est qualitative et confortable ; que l'affectation d'habitation de cet arrière bâtiment existe depuis au moins 1934 ;
30. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, s'agissant d'un arrière bâtiment à usage unifamilial ;

dossier 12277

**AVIS FAVORABLE sous réserve**

1. de placer un garde-corps devant la baie du 1<sup>er</sup> étage pour empêcher l'accès à la toiture plate et de supprimer tout élément se trouvant sur cette toiture ;
2. de végétaliser la toiture si techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair ;
3. d'indiquer en plan le système d'égouttage et de récolte des eaux de pluies ainsi que de détailler la cheminée et son usage, dans le respect des normes en la matière.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
La dérogations au RRU, Titre II, article 10, est acceptée.

dossier 11475

14h35 – ART 126 – 1<sup>ère</sup> CC 06/06/2023 - 2<sup>ème</sup> CC 30/01/2024**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble de 4 logements, rue des Ménapiens 38.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : Ensemble de maisons éclectiques sises rue des Ménapiens 24 à 36 ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : maison construite sur plans de l'architecte Gustave VANDEN BEMDEN, selon permis de 1907 ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend quatre appartements une chambre, un par niveau depuis le 1<sup>er</sup> sous-sol (rez de jardin) jusqu'au 2<sup>e</sup> étage ; que cette situation ne résulte pas d'un permis de bâtir mais de preuves de la division avant 1993 ;
5. que la demande **initiale** visait à régulariser les transformations apportées à un immeuble de quatre logements ;
6. que dans les faits décrits dans les plans initiaux, la répartition des entités a été modifiée et est la suivante :
  - 2<sup>ème</sup> sous-sol : quatre caves dont deux d'entre elles sont dénommées « cavettes de rangement et cave à charbon » sur les plans ;
  - 1<sup>er</sup> sous-sol (rez-de-jardin) et rez-de-chaussée : duplex deux chambres ;
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement une chambre ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : appartement une chambre ;
  - 3<sup>ème</sup> étage (combles) + combles supérieurs : duplex deux chambres ;
7. que le bâtiment a subi de nombreuses modifications depuis le permis d'urbanisme datant de 1907 ;
8. que des travaux de stabilité ont été réalisés en 2012-2013 selon les éléments du dossier ; que ceux-ci concernent des trémies pour escaliers, de modification de murs porteurs et d'une lucarne intégrée au versant arrière ;
9. qu'au niveau du second sous-sol, la hauteur sous-plafond des caves est de 1m90 ; que cette situation date de la construction de l'immeuble ; qu'il convient de prévoir un local vélos et poussettes de belles dimensions et aisément accessible ;
10. qu'au 1<sup>er</sup> sous-sol (rez-de-jardin), le niveau inférieur du duplex comprend les deux chambres, dont l'une en façade avant et l'autre en façade arrière avec un dressing attenant de 8.5m<sup>2</sup>, et les sanitaires dans la partie centrale ;
11. que la chambre avant déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle bénéficie de 1,92 m<sup>2</sup> de vitrage au lieu des 3,2m<sup>2</sup> requis ;
12. que de plus, cette baie se situe au niveau du trottoir, ce qui ne garantit pas la privacité de la chambre ; que la dérogation nuit à l'habitabilité de la chambre et n'est pas acceptable ;
13. qu'un escalier d'accès direct à la pièce depuis le hall a été encloué ; que cette pièce ne paraît pas présenter les qualités requises pour une chambre ; qu'elle pourrait constituer un local vélos de qualité et aisément accessible ;
14. que la demande vise à régulariser la construction d'un nouvel escalier privatif à ce duplex dans la partie centrale ;

**dossier 11475**

15. que la chambre arrière donne accès à la cour extérieure et au jardin privatifs à ce duplex ; qu'un petit local rangement extérieur de 1m<sup>2</sup> se trouve contre le mur mitoyen de droite, sous la terrasse du rez-de-chaussée ;
16. que le second niveau comporte les pièces de jour ainsi qu'un vestiaire et un wc aménagés dans l'annexe arrière côté gauche;
17. que ce logement dispose de deux accès depuis les communs : un donnant dans la salle-à-manger et l'autre dans un hall ; qu'il convient de condamner un de ces accès ;
18. que la terrasse de 4,5m<sup>2</sup> est accessible depuis la cuisine ; qu'un escalier extérieur existant relie la terrasse du rez-de-chaussée au jardin ; que ces éléments sont existants de droit ;
19. qu'au 1<sup>er</sup> étage, le logement comprend un séjour avec une cuisine intégrée à l'avant, une chambre à l'arrière, ainsi qu'un wc et une chambre/bureau aménagés dans l'annexe arrière côté gauche à l'entresol ; que ces pièces ne sont pas accessibles depuis le logement ;
20. qu'il ne peut s'agir d'une chambre mais bien d'un espace bureau accessoire au logement ;
21. que la situation est identique pour la pièce à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage ; que cette pièce doit être utilisée comme bureau ou rangement accessoire au logement également, et non comme une chambre ;
22. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande vise à régulariser la construction d'une terrasse en bois de 12,5 m<sup>2</sup> sur la toiture plate à l'arrière de ce logement ; qu'elle est accessible par la chambre ;
23. que cette terrasse dépasse de 75cm la profondeur du bâtiment mitoyen de droite, le plus profond ; que les dérogations en matière de hauteur et profondeur (articles 4 et 6 du titre I du RRU) n'ont pas été sollicitées ; qu'il convient dès lors de reculer la limite de la terrasse de 75cm afin qu'elle s'aligne à la profondeur du mitoyen et qu'elle soit conforme au code civil en matière de vues ;
24. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, l'aménagement du second logement une chambre est identique à celui du 1<sup>er</sup> étage hormis la pièce à l'entresol qui ne comprend pas de WC; que ce logement bénéficie d'un espace extérieur (balcon) situé en façade avant ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre au 2<sup>ème</sup> étage (3,8m<sup>2</sup> au lieu des 4m<sup>2</sup> requis) ; que la chambre est vaste ; cette dérogation est limitée et donc acceptable ;
26. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un logement en duplex dans les combles, y compris la construction d'un nouveau plancher ; que l'entrée du logement est située sur le palier du 2<sup>ème</sup> étage ; que le premier niveau sous combles (3<sup>e</sup> étage) comprend un séjour/cuisine à l'avant, une chambre, un wc et une buanderie à l'arrière ;
27. qu'à ce niveau, la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne dans le versant arrière ; qu'elle mesure 2,16m de largeur et est conforme aux règlements en vigueur ;
28. que la hauteur sous-plafond de ce niveau est de 2m35 ; que plus de la moitié de la surface bénéficie d'une hauteur sous-plafond de 2.30m ce qui est conforme au RRU ;
29. que la salle de bain comporte un wc et donne directement dans le séjour ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour un appartement deux chambres ;
30. que la demande déroge au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour bénéficie de 2.6 m<sup>2</sup> de surface vitrée au lieu des 6m<sup>2</sup> requis ; que cette dérogation est importante, nuit à l'habitabilité et ne peut être acceptée ;
31. que le second niveau du duplex abrite un hall donnant sur un espace chaudière et une seconde chambre ; que la hauteur sous le faîte y est de 2m04 ; que la demande déroge au

**dossier 11475**

RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ; que cette hauteur n'est pas suffisante pour un espace habitable ; que cette dérogation ne peut être acceptée ;

32. que la demande vise à régulariser la construction d'un escalier contre le mur mitoyen de droite, reliant les deux niveaux du duplex ;
33. que cet appartement est peu qualitatif et présente plusieurs dérogations au RRU ; qu'il ne dispose d'aucun espace d'entrée ou de rangement ; qu'il ne dispose pas d'un espace extérieur ; que l'espace sous faite ne peut être aménagé en espace habitable, ni même en bureau ;
34. qu'en façade arrière, la terrasse au rez est délimitée par une rambarde composée de deux barres horizontales peintes en noir ; que le garde-corps de la terrasse au 1er étage est en métal peint en blanc ;
35. qu'en façade avant les châssis ont été modifiés ; qu'ils sont en pvc bleu ; que les divisions de certains châssis ont été modifiées par rapport à la situation d'origine en ce qui concerne la hauteur des impostes qui n'est pas constante pour l'ensemble de la façade ;
36. qu'étant donné la proximité des biens classés et le fait que la maison est à l'inventaire, il convient de revenir à des châssis en bois respectant les divisions d'origine ;
37. que la porte d'entrée en façade est en bois et de même ton que les châssis ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II :
  - article 4 (hauteur sous plafond) : chambre sous combles supérieurs ;
  - article 8 (wc) : au 3<sup>ème</sup> ;
  - article 10 (éclairage) : chambres (1<sup>er</sup> sous-sol avant / 2<sup>ème</sup>) ; séjour (3<sup>ème</sup>) ;
39. qu'il convient de revoir les aménagements de cet immeuble afin de tenter de se conformer aux prescriptions des règlements et d'offrir des logements et espaces communs qualitatifs ;
- 40. qu'en sa séance du 06/06/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 41. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 03/11/2023, complétés le 01/12/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
42. que l'objet de la **deuxième** demande est inchangé ;
43. que la répartition des entités est inchangée, et que les modifications apportées sont mineures ;
  - 2<sup>ème</sup> sous-sol : quatre caves, dont 1 local vélo et 1 local compteurs / entretien ;
  - 1<sup>er</sup> sous-sol (rez-de-jardin) et rez-de-chaussée : duplex deux chambres et local vélos / compteurs à l'entresol en façade avant ;
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement une chambre et bureau à l'entresol ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : appartement une chambre et bureau à l'entresol ;
  - 3<sup>ème</sup> étage (combles) + combles supérieurs : appartement une chambre avec rangement sous combles ;
44. que l'emplacement des compteurs est renseigné en plan ;
45. qu'un local vélos est aménagé dans le local compteurs eau ; qu'il permet de ranger 3 vélos ; que cela risque néanmoins de gêner l'accès aux compteurs ;
46. qu'un second local vélos est aménagé au 2<sup>ème</sup> sous-sol sur une surface de 17m<sup>2</sup> ; que son accessibilité pourrait être améliorée ;
47. que les appartements ne disposent que de cavettes de rangement et pas d'un vrai local de rangement privatif ; qu'il conviendrait de proposer un réaménagement des caves ;
48. que l'attribution proposée des caves n'est pas conforme ; qu'il convient de prévoir un local de rangement séparé par logement, conformément à l'article 3 du titre II du RRU ;

**dossier 11475**

49. qu'au 1<sup>er</sup> sous-sol, la chambre avant du duplex n'est pas améliorée ; qu'elle présente toujours une dérogation en matière d'éclairage ; que son intimité et sa qualité n'est toujours pas garantie ;
50. qu'il convient de prévoir un local vélos et poussettes de belles dimensions et aisément accessible dans le local en façade avant du 1<sup>er</sup> sous-sol (prévu actuellement en chambre du logement du sous-sol et rez), comme précédemment suggéré ;
51. que l'appartement en duplex du 1<sup>er</sup> sous-sol et rez est ainsi transformé en appartement 1 chambre ;
52. que la chambre arrière d'une surface de 19m<sup>2</sup> en comptant la zone dressing déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ; que cependant la zone de vie hors dressing est abondamment éclairée ;
53. que cette dérogation est acceptable ;
54. que ce logement dispose encore de deux accès depuis les communs (un donnant dans la salle-à-manger et l'autre dans un hall) ; qu'il convient de condamner l'accès donnant directement dans la salle à manger ;
55. que l'entresol entre le rez et le 1<sup>er</sup> est aménagé en bureau (avec suppression du wc existant), accessoire à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ; qu'il en est de même pour l'entresol entre 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, lié à l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage ; que l'aménagement de ces appartements est similaire ;
56. que l'aménagement des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages présente des dérogations aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie minimale), en ce qui concerne le séjour (respectivement 27,7m<sup>2</sup> et 25,8m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> requis) ;
57. qu'il s'agit d'appartements 1 chambre en situation de droit, que les dérogations sont mineures et ne nuisent pas à l'habitabilité du logement ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
58. que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage présente une dérogation au RRU, titre II, article 8 (wc), en ce que la largeur du wc est de 0,78m au lieu des 0,8m requis ; que la dérogation est minime et les travaux réalisés ; qu'en ce sens, elle est acceptable ;
59. que l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage présente une dérogation au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel), en ce qui concerne la chambre (3,8m<sup>2</sup> au lieu des 4m<sup>2</sup> requis) ; que la chambre est vaste ; que le logement une chambre est reconnu à ce niveau en situation de droit ; que cette dérogation est limitée et donc acceptable ;
60. que l'aménagement du logement sous combles est revu ; que le wc initialement prévu dans la salle de bain est supprimé, afin de se conformer au RRU, titre II, article 8 du titre II du RRU ; que les combles supérieurs sont aménagés en espace de rangement ;
61. que la demande déroge au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour bénéficie de 2,6m<sup>2</sup> de surface vitrée au lieu des 6,2m<sup>2</sup> requis ; que l'absence de porte entre l'escalier et le séjour porte la superficie au sol à 36m<sup>2</sup>, et la superficie éclairante à 4,3m<sup>2</sup> au lieu des 7,2m<sup>2</sup> requis ;
62. que l'apport d'éclairage naturel supplémentaire par la cage d'escaliers est indirect ; que cette dérogation est importante, nuit à l'habitabilité et ne peut être acceptée ;
63. qu'en outre, ce logement ne dispose pas d'un espace d'entrée ;
64. qu'il convient de revoir l'aménagement de ce logement, et particulièrement du dispositif d'entrée et d'éventuelles nouvelles ouvertures en toiture, afin de se conformer ou se rapprocher des exigences du titre II du RRU ;

**dossier 11475**

65. qu'en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage, le dépassement de la terrasse est maintenu ; que celle-ci est plus profonde de 75cm que le bâtiment mitoyen de droite, le plus profond ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
66. que l'ajout d'une terrasse à ce niveau est qualitatif pour le logement concerné, mais que le dépassement des gabarits voisins peut nuire au voisinage ; que la réduction de surface dans les gabarits autorisés permet le maintien d'une terrasse de 9m<sup>2</sup>, ce qui est qualitatif pour un logement une chambre ;
67. qu'il convient dès lors, comme suggéré précédemment, de reculer la limite de la terrasse d'environ 75cm afin qu'elle s'aligne à la profondeur du mitoyen de droit et qu'elle soit conforme au code civil en matière de vues ;
68. que des photos du mur existant entre la terrasse et la parcelle voisine sont transmises ; que la hauteur de ce mur n'est pas détaillée et doit être au minimum de 1,9m ; qu'il convient de confirmer ce point et compléter les plans avec les gabarits mitoyens ;
69. que la demande vise à régulariser des travaux d'isolation de toiture ; que les documents graphiques représentent une isolation par l'extérieur, ce qui implique une rehausse et donc une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; qu'il est précisé en séance que le volume a été augmenté de 10 cm ;
70. que les dérogations, si elles sont limitées à l'ajout d'une épaisseur d'isolant, sont acceptables, étant donné l'amélioration des performances énergétiques et de confort apportées au bien ;
71. qu'étant donné la proximité des biens classés et le fait que la maison est à l'inventaire, il convient de revenir à des châssis en bois respectant les divisions d'origine et d'adapter les plans en conséquence, comme demandé dans le précédent avis ;
72. que la répartition des entités ainsi modifiée semble acceptable ; qu'elle est la suivante :
- 2<sup>ème</sup> sous-sol : caves privatives et locaux compteurs ;
  - 1<sup>er</sup> sous-sol : local vélos et local compteurs ;
  - 1<sup>er</sup> sous-sol et rez : duplex une chambre ;
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement une chambre et bureau à l'entresol ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : appartement une chambre et bureau à l'entresol ;
  - 3<sup>ème</sup> étage (combles) + combles supérieurs : duplex une chambre avec rangement sous combles ;
73. que cette densité correspond en outre à la situation de droit (4 appartements une chambre), qui se voit ainsi améliorée par les aménagements proposés ;
74. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
- article 4 (profondeur) : terrasse au 1<sup>er</sup> et nouvelle toiture isolée ;
  - article 6 (hauteur) : terrasse au 1<sup>er</sup> et nouvelle toiture isolée ;
75. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
- article 3 (normes minimales de superficie) : séjour 1<sup>er</sup> et séjour 2<sup>ème</sup> ;
  - article 8 (wc) : wc du 1<sup>er</sup> ;
  - article 10 (éclairage naturel) : chambre au sous-sol, chambre 2<sup>ème</sup>, séjour 3<sup>ème</sup> ;
76. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2024 au 19/01/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 77. qu'en sa séance du 30/01/2024, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**
- **de proposer un réaménagement des caves afin de prévoir des locaux séparés pour les compteurs, de prévoir un local de rangement séparé par logement et d'améliorer l'accessibilité du local vélos (le placer au -1 avant) ;**

**dossier 11475**

- de condamner un des deux accès au logement depuis les communs au rez (celui donnant dans la SAM) ;
- de revoir l'aménagement du logement sous combles et particulièrement du dispositif d'entrée et d'éventuelles nouvelles ouvertures en toiture, afin de se conformer ou se rapprocher des exigences du titre II du RRU ;
- de reculer la limite de la terrasse du 1er en façade arrière d'environ 75cm afin qu'elle s'aligne à la profondeur du mitoyen de droite et qu'elle soit conforme au code civil en matière de vues;
- de clarifier les travaux d'isolation réalisés en toiture, et le cas échéant, de solliciter les dérogations concernées ;
- de revenir à des châssis en bois respectant les divisions d'origine en façade avant et d'adapter les plans en conséquence ;
- de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence ;

78. que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), ont été acceptées (si isolation par l'extérieur déroge) ; que les dérogations au RRU, Titre II, articles 3 (superficie minimale), article 8 (wc) et 10 (éclairage naturel), ont été acceptées ;

79. que des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 191 du Cobat ;

80. que l'objet de la troisième demande n'est pas modifié ;

81. que les plans remis répondent aux réserves émises ;

82. que les caves ne sont pas modifiées mais que cependant les logements disposent chacun d'un espace de stockage privatif ; que les vélos sont placés au premier sous-sol sous l'entrée ; qu'une armoire spéciale est prévue pour les compteurs gaz ; que le compteur électrique est disposé dans un local accessible depuis le hall d'entrée ;

83. qu'il convient de veiller à ne pas entraver l'accès aux compteurs ; que les dimensions du local compteurs sont insuffisantes pour ranger les vélos de l'ensemble de l'immeuble ; que cependant l'immeuble comporte en situation de droit 4 logements ; que ce nombre n'est pas modifié ;

84. que les travaux visent à mettre fin à une situation irrégulière qui perdure depuis plusieurs années ; qu'il convient dès lors de les réaliser dans les 6 mois de la notifications du présent permis ;

85. qu'au 1er sous-sol, la chambre avant du duplex n'est pas modifiée ; qu'il est indiqué que cette pièce est aménagée en chambre depuis de nombreuses années ; qu'il s'agit d'un local habitable en situation de droit ;

86. que cette chambre déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 10 (éclairage) ; que cette dérogation n'a pas été accordée précédemment ; que néanmoins il s'agit de la seconde chambre du duplex ; que la dérogation est limitée et donc acceptable ;

87. que la profondeur accessible de la terrasse du 1er étage a été réduite afin de ne plus dépasser la profondeur de la terrasse voisine ; qu'une zone végétalisée est aménagée sur le retrait ;

88. que le logement sous combles est revu et que deux fenêtres de toit supplémentaires sont placées afin d'améliorer son habitabilité ;

89. que la répartition des entités ainsi modifiée est la suivante :

- 2ème sous-sol : caves privatives et locaux compteurs ;
- 1er sous-sol : local vélos et local compteurs ;
- 1er sous-sol et rez : duplex deux chambres ;
- 1er étage : appartement une chambre et bureau à l'entresol ;
- 2ème étage : appartement une chambre et bureau à l'entresol ;
- 3ème étage (combles) + combles supérieurs : duplex une chambre avec rangement sous combles ;

**dossier 11475**

90. que l'isolation en toiture a entraîné une rehausse de 10 cm de son niveau ; que les documents ont été adaptés sur ce point ;
91. que les élévations indiquent à présent que les châssis avant seront en bois peint en blanc tel que demandé ; que le changement se fera lors du prochain remplacement des châssis ; que cependant les hauteurs d'impostes ne sont pas adaptées et ne sont pas homogènes sur l'ensemble de la façade ;
92. que bien que la commune ne dispose pas des plans d'origine des châssis, le site de l'inventaire présente une photo de la façade datant de 1993 ; qu'il y apparaît clairement qu'au rez et 2ème étage, les impostes suivent les lignes de composition de la façade ; que rien ne permet d'affirmer que les châssis présents sur cette photo ne sont pas ceux d'origine ;
93. que les châssis actuels ont été placés entre 2007 et 2010 pour les étages et entre 2002 et 2007 pour le rez ; que cette modification était soumise à permis d'urbanisme à l'époque ;
94. qu'il convient dès lors de revoir le dessin des châssis en se basant sur cette photographie et sur les lignes de composition de la façade ;
95. que la réglementation PEB à appliquer à la procédure répondra à celle en vigueur lors de la date réelle des travaux ; qu'il a été statué que les travaux qui font objet de la présente demande de régularisation ont été effectués dans les années 2011, 2012 ; que, par conséquent, les exigences PEB répondront aux prescriptions précédant l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat ;
96. que le respect des exigences PEB relative aux travaux réalisés sont sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
97. que la demande a fait l'objet du dépôt d'une déclaration PEB simplifiée avec le concours d'un conseiller PEB ; que ladite déclaration révèle d'importantes lacunes concernant principalement la ventilation, mettant en évidence une amende indicative de 3.010€ (non réclamée) ; qu'il revient à l'autorité compétente de valider ou non le montant des amendes calculées, en fonction des améliorations consenties par le Déclarant ;
98. que tout local dit "humide" doit être ventilé (extraction d'air), afin de répondre à l'article 12 du titre II du règlement Régional d'Urbanisme ; qu'il convient dès lors de remédier à la situation par l'installation d'un système de ventilation conforme à l'exigence PEB ;
99. que les modification des parois visées par la demande concernent principalement le remplacement des fenêtres avant R-1 et R+1, l'isolation des toitures, la nouvelle lucarne en façade arrière et les nouvelles fenêtres de toit; que l'exigence ventilation se trouve notamment déclenchée par l'aménagement des nouvelles pièces dites humides ;
100. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
101. que la procédure PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
102. la non-conformité en matière de PEB du duplex du rez-de-chaussée, de l'appartement du deuxième étage et, particulièrement, de l'appartement situé sous toiture ; qu'il convient d'effectuer ces travaux sans délais, notamment par l'installation d'un système de ventilation conforme à l'exigence PEB ; que la révision du montant de l'amende sera appliquée en fonction des travaux effectués ;
103. l'avis initial de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 31/05/2023 ;

**dossier 11475**

104. que cet avis indique que les travaux n'auront pas d'incidences sur les perspectives vers et depuis les biens classés ; que la CRMS recommande de revenir au bois pour les châssis lors du prochain remplacement ;
105. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 21/12/2023 ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de revoir le dessin des châssis, et en particulier les hauteurs d'imposte, en se basant sur la photographie de l'inventaire de 1993 et sur les lignes de composition de la façade ;
2. de procéder à leur remplacement lors du prochain remplacement ;
3. de réaliser les travaux dans les 6 mois de la notifications du présent permis ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.

Les dérogations au RRU, Titre II, articles 3 (superficie minimale), article 8 (wc) et 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

dossier 11279

15h00 – ART 126 – 1<sup>ère</sup> CC le 22/02/2022 – 2<sup>ème</sup> CC le 20/06/2023 - 3<sup>ème</sup> CC le 12/03/2024

**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement d'une maison de 7 chambres et la construction d'une lucarne à l'avant ainsi qu'aménager un studio dans l'arrière-bâtiment et placer des échelles et balcons d'évacuation, rue de Haerne 80.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) (concerne les châssis) ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. que dans la situation de droit, la parcelle comprend un bâtiment avant, une cour et un bâtiment arrière ;
5. que le bâtiment avant est de gabarit R+2+toiture à versants et un niveau en sous-sol ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale comprenant 4 chambres à coucher et dont les combles sont des mansardes ;
6. que deux pièces supplémentaires indiquées « chambres » sont en réalité des pièces centrales, sans éclairage naturel, servant d'accès aux deux chambres arrières ;
7. que le bâtiment arrière est de gabarit R+1+toiture plate comprenant 2 garages au rez-de-chaussée, accessibles depuis l'entrée cochère de la maison principale à front de rue, et des mansardes/ grenier au 1<sup>er</sup> étage ;
8. que la demande **initiale** visait à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement de 12 chambres et la construction d'une lucarne ;
9. que les travaux ont été réalisés en 2020 et 2021 ; que l'architecte a signalé en séance que l'entrepreneur pensait que ces travaux étaient dispensés de permis ;
10. que dans les faits, les bâtiment avant et arrière ont été modifiés ; que la maison avant comprend 9 chambres à coucher ;
11. que le volume et l'affectation du bâtiment arrière ont été modifiés ; que la toiture est composée d'un versant, et d'une partie à toiture plate plus basse ;
12. que l'affectation est modifiée en 3 chambres à coucher ; que ces chambres ont accès aux espaces de séjour en traversant une cour ; que l'ensemble comprend dès lors 12 chambres ;
13. que le sous-sol comprend les locaux techniques (chaufferie, local poubelles, hall technique), une laverie commune, deux WC, et une chambre à l'arrière, avec une salle-de-douche attenante ; que la chambre donne sur une cour anglaise de 6,3m<sup>2</sup> ; que le sous-sol est totalement enterré ; qu'un escalier relie cette cour basse à la cour haute du rez-de-chaussée ;
14. que la hauteur sous-plafond de cette chambre est de 2,4m ; que cette hauteur est insuffisante pour une chambre ; que cette pièce n'est pas qualitative et qu'elle ne peut pas être considérée comme un espace habitable et donc servir de chambre ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne la chambre au sous-sol (2m40 au lieu de 2m50 requis) ; que cette hauteur est insuffisante pour une chambre et que cette dérogation ne peut dès lors pas être acceptée ;
16. que le rez comprend l'entrée cochère du côté droit, permettant l'accès au bâtiment arrière ;

**dossier 11279**

17. que la demande prévoit des emplacements vélos/motos contre le mur mitoyen de droite ; que cela peut gêner l'évacuation ; que cette situation n'est pas qualitative pour une maison comprenant autant de chambres ; qu'il convient de prévoir un vrai local vélos spacieux et aisément accessible ;
18. que la cage d'escalier existante est conservée ; qu'elle se situe dans la partie centrale de l'entrée cochère ;
19. que ce niveau comprend du côté gauche, un salon côté rue, une cuisine au centre et la salle-à-manger côté arrière, pour une superficie de 55m<sup>2</sup> ;
20. que la cour existante entre les deux bâtiments est maintenue ; qu'elle est en pavés terre cuite ; que la demande prévoit un bac à plantes contre le mur mitoyen de gauche ; qu'il conviendrait d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot et d'aménager au moins 50% de la surface de cette cour en jardin de pleine terre ;
21. que la demande vise également à régulariser le changement d'affectation et de volume du bâtiment arrière ;
22. que la toiture plate au-dessus du rez est végétalisée et qu'elle comprend deux lanterneaux qui éclairent les deux chambres du rez ; que la toiture à versants comprend 3 fenêtres de toiture inclinée ; que ce volume est moins impactant pour les parcelles voisines que par la situation de droit ;
23. que néanmoins, l'aménagement de 3 chambres supplémentaires dans ce bâtiment en intérieur d'îlot risque d'entraîner des nuisances sonores vers les parcelles voisines, au vu de l'augmentation de la densité d'occupation ; qu'en outre, le fait que les occupants doivent traverser une cour pour rejoindre le séjour du logement est inacceptable ; qu'il conviendrait d'en revoir l'aménagement ;
24. qu'en ce qui concerne le bâtiment avant, le 1<sup>er</sup> étage est modifié afin d'y aménager 3 chambres et un WC séparé ; que chacune de ces 3 chambres dispose d'une salle-de-douche privative, parfois ouverte sur la chambre ; que le second étage est identique au 1<sup>er</sup> étage et comprend également 3 chambres ;
25. que la demande vise à aménager les combles en vue d'y aménager 2 chambres supplémentaires, avec chacune sa salle-de-douche attenante, et un WC séparé ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit des pièces de vie au rez et les chambres 3, 6, 9 ; que cette dérogation ne peut pas être acceptée pour une telle densité d'occupation ;
27. que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne dans le versant arrière, donnant dans la chambre 9 ; que cette lucarne est en zinc noir à joints debout ;
28. que les toitures plates arrières de l'étage inférieur sont aménagées en toitures végétalisées ;
29. que la toiture plate de droite, accessible depuis le palier par une porte-fenêtre vitrée, comprend un garde-corps ; qu'il convient d'interdire l'accès à cette toiture plate, de supprimer le garde-corps et de placer un garde-corps directement sur le châssis de la porte fenêtre ;
30. qu'en façade avant, les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de ton noir ; que la porte d'entrée cochère est conservée en bois ; que les baies du 2<sup>ème</sup> étage ne comprennent plus d'impostes à croisillons, comme c'était le cas à l'origine ; que lors du prochain changement, il convient de revenir au dessin d'origine, et de prévoir des châssis en bois, y compris pour la porte d'entrée ;
31. que la façade arrière est en enduit sur parement existant de ton noir, sauf au rez-de-chaussée où l'enduit est de ton blanc ; que les châssis sont en PVC de ton blanc, sauf au rez où ils sont de ton noir ; que les châssis du bâtiment arrière sont également en PVC de ton noir à croisillons ;
32. que la densité d'occupation est fortement augmentée par rapport à la situation de droit ; que les qualités végétales en intérieur d'îlot ne sont pas améliorées ;

**dossier 11279**

33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
34. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 18/01/2022 ;
35. que la situation actuelle est totalement infractionnelle ; qu'il convient d'y mettre fin dans les plus brefs délais ;
- 36. qu'en sa séance du 22/02/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 37. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 07/09/2022, en application de l'article 126 du Cobat ;**
38. que la **deuxième version de la demande** visait à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement de 11 chambres et la construction d'une lucarne ;
39. que dans l'ensemble la demande est peu modifiée ; que quelques adaptations sont cependant apportées ;
40. qu'aucune proposition de réaménagement du bâtiment arrière n'est faite ; que l'augmentation de la densité d'occupation porte atteinte à l'intérieur d'îlot ; que les espaces de séjour du logement doivent directement être accessibles depuis les chambres ; qu'en conséquence, l'organisation proposée ne peut être maintenue et seuls des locaux accessoires au logement peuvent être aménagés dans ce bâtiment arrière ;
41. qu'en ce qui concerne le bâtiment avant, les aménagements du rez et des étages sont inchangés ; qu'au sous-sol, le projet ne prévoit plus l'aménagement de chambre mais prévoit une salle de sport en partie arrière, réduisant le nombre de chambres de la demande de 12 à 11 ;
42. que le stockage des vélos est prévu dans l'espace réserve au sous-sol ; qu'il n'est pas séparé du reste des caves et donne accès à l'espace laverie et à la chaufferie ; que la superficie disponible est d'environ 8m<sup>2</sup> ; que la demande maintient des emplacements vélos/motos contre le mur mitoyen de droite au rez ; que cela peut gêner l'évacuation et présenter des risques en termes de sécurité ;
43. qu'il conviendrait de prévoir un local séparé aisément accessible et de dimensions suffisantes pour le stockage des vélos vu les dimensions de cette maison unifamiliale ; qu'il pourrait trouver place dans l'arrière bâtiment, ancien garage ;
44. que la demande prévoit le réaménagement de la cour afin de proposer 50% de sa superficie en pleine terre ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit des chambres 1 et 2 dans le bâtiment arrière, des pièces de vie au rez et des chambres 1, 2, 4, 5, 6, 8 dans le bâtiment avant ;
46. que certaines pièces sont existantes en situation de droit ; que néanmoins, des baies ont été réduites en façade arrière, et/ou les espaces ont été légèrement modifiés par rapport à la situation de droit ; que cette dérogation ne peut pas être acceptée pour une telle densité d'occupation ;
47. qu'en outre, les aménagements proposés réduisent la superficie des espaces de vie par rapport à la situation de droit ; que cela ne peut être accepté dans le cadre d'une augmentation du nombre de chambres ;
48. qu'il conviendrait de revoir les aménagements intérieurs afin de se conformer au titre II du RRU et de prévoir des espaces de vie proportionnés par rapport à la taille du logement et au nombre de chambres envisagées ;
49. qu'un garde-corps métallique blanc est prévu devant le châssis du palier du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles ; que le garde-corps en bordure de toiture est cependant maintenu ; qu'il convient de le supprimer ;

**dossier 11279**

50. qu'en façade avant, un remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois est prévu au prochain changement ; que les baies du 2<sup>ème</sup> étage ne comprennent plus d'impostes à croisillons, comme c'était le cas à l'origine ; qu'il convient de revenir au dessin d'origine pour ces éléments ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
  - article 10 (éclairage naturel) : chambres 1 et 2 dans le bâtiment arrière, séjour, chambres 1, 2, 4, 5, 6 et 8 dans le bâtiment avant ;
52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
53. que ces lettres émanent de riverains et portent sur :
  - les nuisances, principalement sonores, générées par l'occupation de cette maison, dans un quartier très dense ;
  - l'inadéquation de ce logement pour 11 chambres, louées en coliving et non en maison unifamiliale ;
  - les changements fréquents de locataires, impliquant un manque d'intégration dans le quartier et de respect du voisinage ;
54. que la densité d'occupation est fortement augmentée par rapport à la situation de droit ; qu'elle n'est pas proportionnelle à la taille du bien, à la superficie des espaces de séjour et à la taille de la parcelle, et induit des nuisances importantes en intérieur d'îlot ;
55. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/05/2023 et l'avis défavorable précédent du 13/02/2022 ;
56. qu'il n'est pas possible d'autoriser des aménagements qui ne seraient pas conformes à l'avis du SIAMU ; que la situation actuelle est totalement infractionnelle et présente des risques en termes de sécurité ; qu'il convient d'y mettre fin dans les plus brefs délais ;
57. **qu'en sa séance du 20/06/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
58. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 22/12/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
59. **que l'objet de la troisième demande est inchangé ;**
60. que dans l'ensemble la demande est peu modifiée ;
61. que des systèmes d'évacuation sont posés en façade arrière du bâtiment à rue, et en façade avant du bâtiment situé en fond de parcelle ;
62. que leur implantation est plus profonde et plus haute de plus de 3m du mitoyen de gauche, le moins profond et le moins haut ; que la parcelle est par ailleurs construite sur plus de ¾ de sa profondeur ;
63. que la demande déroge ainsi aux prescriptions du RRU, Titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que les dérogations n'ont pas été sollicitées par le demandeur ; qu'il conviendrait de le faire ;
64. que le système n'est pas détaillé ; qu'il comprend de nombreux garde-corps et implique l'accessibilité des toitures plates pour l'évacuation ; que cela est peu harmonieux avec le bâti existant, et impactant pour les voisins et l'intérieur d'îlot ; que cela n'est pas acceptable ;
65. que les aménagements intérieurs sont inchangés ;
66. que conformément à l'avis précédent, il convient de revoir l'aménagement du bâtiment arrière et d'y prévoir uniquement des locaux accessoires au logement, en ce compris un local vélos de grandes dimensions, dans le bâtiment arrière ;
67. qu'il convient de supprimer les emplacements vélos/motos contre le mur mitoyen de droite au rez, ceux-ci pouvant gêner l'évacuation et présenter des risques en termes de sécurité ;

**dossier 11279**

68. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit des chambres 1 et 2 dans le bâtiment arrière, des pièces de vie au rez et des chambres 1, 2, 4, 5, 6, 8 dans le bâtiment avant ;
69. que ces dérogations sont nombreuses et ne sont dès lors pas acceptables ; qu'elles témoignent d'une surdensité d'occupation ;
70. qu'il convient de revoir les aménagements intérieurs afin de se conformer au titre II du RRU et de prévoir des espaces de vie proportionnés par rapport à la taille du logement et au nombre de chambres envisagées ;
71. qu'il convient de supprimer tous les garde-corps en bordure de toiture ;
72. qu'en façade avant, le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois n'est pas représenté dans les documents graphiques ; que les baies du 2<sup>ème</sup> étage ne comprennent plus d'impostes à croisillons, comme c'était le cas à l'origine ; qu'un aérateur est prévu, sans être intégré au dessin du châssis ;
73. qu'il convient de revenir au dessin et au matériau d'origine pour l'ensemble des châssis en façade avant, en y intégrant les aérateurs le cas échéant, et d'adapter les élévations en conséquence ;
74. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I :
  - article 4 (profondeur) : dispositifs d'évacuation ;
  - article 6 (hauteur) : dispositifs d'évacuation ;
75. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II :
  - article 10 (éclairage naturel) : chambres 1 et 2 dans le bâtiment arrière, séjour, chambres 1, 2, 4, 5, 6 et 8 dans le bâtiment avant ;
76. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
77. que cette lettre émane de riverains et porte sur la mention de 11 chambres dans l'objet de la demande, alors que 13 sonnettes / noms sont apposés en façade (dont certains suivant ajout récent) ;
78. que, comme déjà signalé dans les précédents avis, la densité d'occupation n'est pas proportionnelle à la taille du bien, à la superficie des espaces de séjour et à la taille de la parcelle ; qu'elle induit des nuisances importantes en intérieur d'îlot, dont la construction d'un système d'évacuation en intérieur d'îlot ;
79. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/01/2024 et les avis défavorables précédents du 13/02/2022 et du 23/05/2023 ;
- 80. qu'en sa séance du 12/03/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 81. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 18/09/2024 et complétés le 18/12/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
82. que la demande **actuelle** vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement d'un logement collectif de 7 chambres et la construction d'une lucarne à l'avant ainsi qu'aménager un studio dans l'arrière-bâtiment et placer des échelles et balcons d'évacuation ;
83. que pour le bâtiment avant, la demande est peu modifiée ; qu'une chambre est supprimée au 2<sup>ème</sup> étage et transformée en espace commun ; que l'espace de dressing des chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en façade arrière est cloisonné ; qu'un velux est ajouté en façade arrière, au dernier étage ; que cela permet de réduire les dérogations au titre II, article 10 (éclairage) du RRU ;
84. que cependant la demande déroge encore aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) pour les locaux suivants : séjour (8,52m<sup>2</sup> au lieu des 11m<sup>2</sup> requis), chambres 1 et 2

**dossier 11279**

(2,4m<sup>2</sup> au lieu des 2,6m<sup>2</sup> requis), 4 (2,38m<sup>2</sup> au lieu des 2,65m<sup>2</sup> requis) ; que ces dérogations restent nombreuses et ne sont pas acceptables en l'état ;

85. que la demande prévoit 4 rangements vélos d'environ 0,9m x 2m dans l'entrée cochère ; que comme signalé précédemment, cela peut présenter des risques en matière de sécurité incendie et d'évacuation ; qu'il convient de les supprimer ;
86. que des emplacements sont également prévus dans le local laverie / rangement ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 (local vélos) ; qu'il convient de prévoir un local séparé de dimensions adaptées étant donné qu'il s'agit d'un logement collectif et d'un studio ; qu'il convient de tendre à un vélo par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélo ;
87. que les systèmes d'évacuation sont maintenus en façade arrière du bâtiment à rue, et ne sont plus prévus en façade avant du bâtiment situé en fond de parcelle ;
88. que leur implantation est plus profonde et plus haute de plus de 3m du mitoyen de gauche, le moins profond et le moins haut ; que la demande déroge ainsi aux prescriptions du RRU, Titre I, article 4 (profondeur) ;
89. que le système n'est pas détaillé ; qu'il comprend de nombreux garde-corps et implique l'accessibilité des toitures plates pour l'évacuation ; que cela est peu harmonieux avec le bâti existant, et impactant pour les voisins et l'intérieur d'îlot ;
90. que comme signalé précédemment, ce n'est pas acceptable ;
91. que le garde-corps en bordure de toiture est supprimé ; que certains éléments de légende sont cependant conservés ; que les documents graphiques sont peu clairs ; qu'il convient de les adapter ;
92. que l'organisation du bâtiment arrière est revue ; que celui-ci est affecté à un logement séparé (studio) ;
93. que son aménagement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) en ce qui concerne les dimensions du wc (1,17m de profondeur au lieu de 1,2m) ; que cette dérogation est minime et donc acceptable ;
94. qu'une partie de la pièce de vie dispose en outre d'une hauteur sous plafond inférieure au minimum requis (2,38m au lieu de 2,5m requis), ce qui déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
95. qu'un espace extérieur d'environ 1,75m de profondeur est privatisé pour le studio au niveau de la cour / jardin ;
96. que cette division réduit l'espace extérieur disponible pour la maison, alors que son occupation est augmentée ; que l'espace extérieur est déjà réduit et morcelé ; que la division limite en outre le caractère intime des espaces extérieurs et des logements ;
97. qu'en ce qui concerne le bâtiment avant, les chambres 1,2, 4 et 5 présentent toujours des dérogation en matière d'éclairage naturel ;
98. que le plan communal de développement prévoit le maintien et la création de logements de grandes dimensions à destination de familles sur le territoire de la commune ; que cette demande ne s'inscrit pas dans ce principe ;
99. qu'en ce sens, il pourrait convenir de maintenir un logement unique de grandes dimensions sur la parcelle, disposant de l'accès à la cour ainsi que d'espaces annexes en fond de parcelle ;
100. que cela permettrait de limiter les dérogations et de ne pas placer de passerelles de secours en façade arrière ;
101. qu'en façade avant, le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois teinte naturelle est prévu ; que les aérateurs sont prévus dans les traverses horizontales ; que le dessin se rapproche des divisions d'origine ;
102. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26 mars 2021, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

**dossier 11279**

103. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
104. que, la demande visant la régularisation de travaux intervenant sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, il convient de transmettre la notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » dans les temps impartis ;
105. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
106. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
107. que concernant le remplacement des châssis en façade à rue, il convient de répondre à l'exigence ventilation en ce qui concerne les locaux dits "secs"; que pour ce faire dans un "système C" tel que défini dans la Proposition PEB, seuls les aérateurs de type invisibles sont autorisés côté rue ; que, dans la négative, il conviendra d'opter pour "un système D" à savoir le double-flux ;
108. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur) : dispositifs d'évacuation ;
109. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
  - article 8 (wc) : wc du studio ;
  - article 4 (hauteur sous plafond) : pièce de vie du studio ;
  - article 10 (éclairage naturel) : ch 1 et 4 à l'arrière + ch 2 5 à l'avant ;
  - article 17 (local vélos) : pas séparé ;
110. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
111. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ; qu'ils ne sont pas en accord avec les principes du plan communal de développement ;
112. que, comme déjà signalé dans les précédents avis, la densité d'occupation n'est pas proportionnelle à la taille du bien, à la superficie des espaces de séjour et à la taille de la parcelle ; qu'elle induit des nuisances importantes en intérieur d'îlot, dont la construction d'un système d'évacuation en intérieur d'îlot ;
113. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 10/01/2025 ;

**AVIS DEFAVORABLE**