

**dossier PE1852 > BE 1949307
08h30**

1. Avis sur la demande de permis d'environnement de classe 1B tendant à exploiter un immeuble de logements, rue Baron Dhanis 59 à 1040 Etterbeek.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation;
2. qu'il s'agit d'une demande de renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation de 89 emplacements de parking couvert (rubrique 68 B);
3. qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/02/2025 au 21/03/2025 ;
4. que l'attestation des installations électriques basse tension présente des infractions ;
5. que le permis de base (délivré par Bruxelles Environnement le 05/07/2005 et portant la référence 245987) imposait la mise en place d'une ventilation mécanique pour le parking couvert ;
6. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/02/2025 portant la référence CI.2025.0093/1 ;
7. que la demande est compatible avec la destination de la zone;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de respecter la réglementation relative aux installations électriques ;
2. de mettre en place une ventilation mécanique dans le parking couvert ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

dossier 12153
08h55

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'agrandissement d'une baie et l'aménagement d'une terrasse au rez arrière d'une maison unifamiliale, rue Antoine Gautier 66.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est 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 le gabarit de cette maison est R+2 avec toiture à versants et sous-sol semi-enterré ;
4. que trois permis d'urbanisme ont été délivrés pour cette adresse ; que le premier date de 1912 et portait sur la construction de la bâtisse ; que le deuxième date de 1990 et visait à démolir les WC suspendus en façade arrière ; que le dernier date de 2023 et concernait l'isolation de la façade arrière ;
5. que les documents existants aux archives communales ne permettent pas d'établir la façade arrière en situation de droit ; que la façade existante de fait semble être en accord avec le cadre bâti et avec la situation de droit en plan ;
6. que la demande vise à régulariser l'agrandissement d'une baie et l'aménagement d'une terrasse au rez arrière d'une maison unifamiliale ;
7. que la terrasse et l'escalier menant au jardin existe depuis au moins 1996 selon les orthophotoplans disponibles sur BruGIS ;
8. que la superficie de la terrasse est de 17,82 m² ; que les matériaux de revêtement de la terrasse ainsi que du garde-corps ne sont pas spécifiés et qu'il convient de le faire ;
9. que le muret à droite la sépare de l'escalier existant et descendant vers le sous-sol ;
10. que les murs mitoyens ont une hauteur minimum de 1,93m par rapport au niveau de la terrasse ;
11. que la structure de la terrasse ainsi que l'escalier d'accès dépassent les deux voisins en profondeur ; qu'ils sont cependant sous le rez-de-chaussée et dès lors conforme aux règlements ;
12. que la baie donnant sur la terrasse est agrandie ; que ses dimensions sont de 3,6 m de largeur et 2,33 m de hauteur ; qu'elle intègre une porte-fenêtre coulissante ; qu'il convient d'en spécifier le matériau ;
13. qu'une citerne existe mais n'est pas raccordée ; qu'il convient de la représenter en plan afin d'en garder la trace en vue d'une éventuelle réhabilitation ;
14. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
15. que l'impact est limité ; que la terrasse existe depuis de nombreuses années et est conforme au Code Civil ; que la demande est en accord avec le cadre bâti environnant ;
16. 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 spécifier les matériaux utilisés pour la terrasse, le garde-corps ainsi que le châssis, et d'indiquer la position de la citerne pour en garder la trace.

dossier 12287
09h20

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'un volume abritant un logement deux chambres au 9^{ème} étage, la modification des châssis, la pose de caissons à volets, l'aménagement d'une terrasse à l'avant et d'un balcon à l'arrière, Rue Aviateur Thieffry 53.

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 d'embellissement (Zichée) et long d'un espace structurant, par ailleurs en 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 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. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 22 logements du rez au 8^{ème} étage ;
5. que la demande vise à régulariser la construction d'un volume abritant un logement deux chambres au 9^{ème} étage, la modification des châssis, la pose de caissons à volets, l'aménagement d'une terrasse à l'avant et d'un balcon à l'arrière ;
6. que le volume et la terrasse vers la rue au 9^{ème} étage ont été construits autour des années 1970 selon les photos aériennes ;
7. que la rehausse est en retrait des façades à rue de 6,40m depuis le boulevard Louis Schmidt et de 5,4m depuis la rue Aviateur Thieffry ; que la rehausse comptabilise un surface brute d'environ 96m² ;
8. que ces constructions existent depuis de nombreuses années ; que le volume s'intègre dans l'ensemble de l'immeuble et a peu d'impact sur les bâtiments mitoyens ;
9. que la terrasse avant est aménagée sur une surface de 30m² vers le boulevard Louis Schmidt ; qu'elle existe depuis de nombreuses années ; qu'elle est dirigée vers la rue et n'impacte pas l'intérieur d'îlot ;
10. que le balcon arrière est en partie couvert par la toiture plate de l'étage ; qu'il est aménagé sur 2,80m² ; qu'il existe depuis de nombreuses années et n'a fait l'objet d'aucune plainte ; qu'il est accessible depuis une chambre et de petite dimension ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1 article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le volume bâti, la terrasse et le balcon dépassent les profils mitoyens ;
12. que les dérogations sont acceptables ;
13. que le volume initial de la situation de droit au 9^{ème} étage est un volume technique comportant un escalier et la machinerie de l'ascenseur ; que cet aménagement est conservé ; que l'ascenseur s'arrête donc à l'étage inférieur ; que le 9^{ème} étage est accessible seulement par un escalier depuis le 8^{ème} étage ;
14. que l'entrée du logement débouche sur un hall desservant un WC, 2 chambres de 15,24m² et 9,02m² avec deux salle de bains attenantes, une cuisine de 6m² ouverte sur un séjour de 30m² ; que l'appartement dispose également d'un local de rangement à l'extérieur du logement, de l'autre côté du palier au 9^{ème} étage ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2 article 4 (hauteur sous plafond) en ce que le hall dispose d'une hauteur sous plafond de 2,11m au lieu des 2,2m minimum requis ; que la différence est minime ; qu'il s'agit d'un espace de circulation ; que la dérogation est acceptable ;

dossier 12287

16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2 article 10 (éclairage) en ce que les chambres disposent de 1,85m² et 1,35m² au lieu des 3,04m² et 1,8m² requis ; qu'il s'agit de chambres ; que les baies sont existantes ; que les dérogations sont acceptables ;
17. que le volume est revêtu d'enduit blanc ; que les châssis sont en PVC de ton blanc ; que les couvre mur du toit sont en béton peint en blanc ; que les garde-corps sont en ferronnerie peinte en blanc ;
18. que le reste de l'immeuble est en pierre blanche ;
19. que le 9^{ème} étage est en retrait et n'est que peu visible depuis l'espace public ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre 1, article 4 (profondeur) ;
 - Titre 1, article 6 (hauteur) ;
 - Titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) : hall
 - Titre 2, article 10 (éclairage) : chambres ;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
22. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité, daté du 06/02/2025 ;
23. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 13/02/2025 ;

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 4 (hauteur sous plafond) et article 10 (éclairage), sont acceptées.**

dossier 11956
09h50

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en trois logements ainsi que la construction d'une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière, avenue des Casernes 32.

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 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+Toiture à versant et un niveau au sous-sol ;
4. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien sans autorisation préalable :
 - isolation de la façade arrière et des annexes au rez ;
 - couverture de la totalité du jardin par une terrasse en bois ;
 - aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe du 1^{er} étage ;
 - modification des menuiseries extérieures en façade avant ;
 - division de l'immeuble en 3 logements ;
5. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en trois logements ainsi que la construction d'une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière ;
6. que la demande prévoit la répartition suivante :
 - au sous-sol : caves et communs
 - au rez : un studio ;
 - au 1^{er} : un studio ;
 - au 2^{ème} et sous combles : un duplex une chambre ;
7. qu'un relevé de compteurs SIBELGA est joint à la demande ; que celui-ci ne permet pas de valider la présence de plusieurs logements dans le bien avant 2000 ;
8. qu'en façade arrière, la demande vise à régulariser la pose d'enduit sur isolant ; que les annexes autorisées ont été maintenues et isolées ;
9. que l'isolation dépasse de plus de 3m le mitoyen gauche, le moins profond, au 1^{er} étage ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
10. que les dérogations sont minimales ; que l'isolation permet d'améliorer significativement la performance énergétique et l'habitabilité du bien ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
11. qu'au 2^{ème} étage, la demande vise à aménager une terrasse de 4.5m² sur la toiture de l'annexe du 1^{er} étage ; qu'elle s'étend environ 2,1m de large et sur une profondeur de 2,3m ;
12. qu'elle est accessible depuis l'espace de séjour du duplex aménagé dans les niveaux supérieurs ; que le niveau de la terrasse est environ 0,4m plus bas que celui du séjour et qu'un escalier extérieur de 2 marches les relie ; que la terrasse et son garde-corps sont en bois ; que le reste de la toiture plate de l'annexe est végétalisée ;
13. que cette terrasse est plus profonde et plus haute que les bâtis voisins ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
14. qu'un retrait de 1,90 m de la limite mitoyenne gauche est prévu ; que du côté droit de la terrasse, le recul est de 0,75m ; que cela n'est pas conforme au Code civil en matière de vues ; que la rehausse du mur mitoyen, côté droit, engendrerait une perte de luminosité importante pour les parcelles voisines ;

dossier 11956

15. qu'en outre, la parcelle est située près de l'angle de 2 rues ; qu'elle est peu profonde et que la terrasse présente des vues importantes vers les parcelles voisines, en particulier les façades arrières de la rue de l'Egalité ; qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ;
16. qu'au sous-sol, le projet prévoit d'aménager trois caves privatives, soit une par logement, une buanderie commune / local compteurs et un local vélos sous l'escalier ;
17. que le local vélos est de dimensions réduites (3.50m²) et peu aisément accessible ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 ;
18. qu'il convient de prévoir un local aisément accessible et de prévoir au minimum 1 vélo par chambre et 2m² par vélo ;
19. qu'au rez, le projet prévoit l'aménagement d'un studio ; que celui-ci s'organise avec une pièce de vie traversante de 36.8m² (le coin nuit en façade à rue, le séjour en partie centrale et l'espace cuisine en partie arrière) ; que la baie est élargie entre le coin nuit et le séjour ; qu'un sas distribuant un wc et une salle de douche est aménagé dans l'annexe le long du mitoyen gauche ; que la salle de douche est très petite (1.8m²) et peu qualitative ;
20. que cet aménagement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond), en ce que les sanitaires disposent d'une hauteur sous plafond de 2m, inférieure aux 2,2m requis ;
21. que l'agrandissement de la baie du séjour permet à celui-ci de disposer d'une plus grande superficie éclairante ; que cependant l'organisation du coin nuit en façade à rue au rez ne permet pas à cet espace de disposer de l'intimité requise ;
22. qu'au 1^{er} étage, un studio est aménagé ; que sa disposition est similaire à celui du rez, avec espace de nuit à rue, et coin jour en parties centrale et arrière ; que la baie entre la pièce à rue et l'espace central est élargie ; que la salle de bain est située en façade avant, au-dessus de l'espace d'entrée ;
23. que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que séjour dispose d'une superficie nette éclairante de 4,2m² au lieu des 8m² requis ; que la dérogation est très importante, nuit à l'habitabilité de ce logement et n'est pas acceptable ;
24. que sur le palier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, une porte est placée, afin de privatiser la cage d'escaliers pour le logement des niveaux supérieurs ; que cet aménagement est peu qualitatif en ce que la cloison butte dans un châssis notamment et ne permet pas de disposer d'un palier de dimensions suffisantes ; qu'il convient de revoir cet aménagement ;
25. qu'au 2^{ème} étage et sous combles, un duplex 1 chambre est aménagé ; que celui-ci comporte un séjour au niveau inférieur, avec accès à un wc séparé depuis le palier, et une chambre et salle de bain sous combles ; qu'au niveau inférieur, la baie centrale est également élargie ;
26. que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que séjour dispose d'une superficie nette éclairante de 5,7m² au lieu des 6,6m² requis ;
27. que la façade avant est en brique ton clair (jaune) ; que le soubassement, les encadrements de baies au sous-sol et au rez ainsi que les seuils sont en pierre bleue ; que les trous de boulins sont recouverts de caches ;
28. que la corniche est en bois ton blanc ; que le revêtement de la toiture à deux versants est en tuile ton rouge ; que cette toiture comporte trois fenêtres de toit, deux à l'avant et une à l'arrière ;
29. que les menuiseries extérieures en façade avant ont été modifiées sans autorisation préalable et remplacées par des châssis en pvc ton blanc ; que les grands châssis sont à deux divisions avec imposte ; que les plus petits sont des châssis avec un seul vantail et imposte ; que la baie au sous-sol est fermée par des briques en verre ;

dossier 11956

30. que les divisions des châssis sont acceptables ; qu'en séance il est indiqué que les menuiseries sont remplacées par du bois ; qu'il convient de fournir une élévation projetée en ce sens ;
31. qu'en façade arrière, l'isolant est couvert d'un crépi ; que selon les photos, celui-ci est de teinte claire (jaune - coquille d'œuf) ; que les châssis sont en pvc ton blanc ; que la façade comporte deux descentes d'eau pluviale en zinc ton gris ;
32. qu'au rez, la demande vise à supprimer la couverture en bois afin de réaménager un jardin en pleine terre ; que cela permet de se conformer aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
33. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 01/12/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
34. 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 ;
35. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale sans avoir l'intention d'effectuer de travaux complémentaires tendant à répondre aux exigences PEB ; que pour ce faire le demandeur a déposé d'emblée sa Déclaration PEB dont le calcul de l'amende s'élève à un montant total de 2.673,33 € pour non-respect des exigences ; qu'il revient à Bruxelles-Environnement de réclamer l'amende ;
36. qu'un Conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
37. 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.) ;
38. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 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 ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : isolation en façade arrière, terrasse +2 ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : isolation en façade arrière, terrasse +2 ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : sanitaires rez ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour +1 et +2 ;
 - article 17 (local vélos) ;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 a donné lieu à 6 lettres d'observations ; que ces lettres émanent d'occupants et de voisins et soutiennent les demandeurs ;
42. que les dérogations sont nombreuses et importantes ; que la densité proposée est trop importante pour cette maison unifamiliale en situation de droit, qui ne dispose pas de locaux communs en suffisance ; que le Plan Communal de Développement prévoit en outre le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que la demande ne répond pas à ce principe ;
43. qu'il convient de revoir les aménagements afin de limiter les dérogations au RRU, de proposer des logements qualitatifs et de prévoir un grand logement bénéficiant d'un espace extérieur ; qu'il peut convenir de se limiter à deux logements vu la superficie de 235m² de la maison ;
44. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de Bruxelles Mobilité n'a donc pas été sollicité ;
45. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18/02/2025 ;

dossier 11956

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12269
10u25

5. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het plaatsen van een warmtepomp aan de achtergevel van het gebouw, ter hoogte van de bel etage, Jachtlaan 172.

Overwegende :

1. dat de aanvraag volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is gelegen in woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurerende ruimte, bovendien een gewestweg;
2. overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking van het voorschrift 0.6 van het GBP;
3. dat het gaat over een gebouw met:
 - kelderverdieping (benedenverdieping met tuin) 1 eenslaapkamerappartement
 - benedenverdieping (bel-etage) en 1e verdieping: voorzieningen (dokterspraktijk)
 - 2e verdieping: 1 tweeslaapkamerappartement
 - Zolderverdieping: 1 tweeslaapkamerappartement
4. dat de aanvraag tot doel heeft een warmtepomp te plaatsen ter hoogte van de bel-etage tegen de achtergevel;
5. dat passieve beschermingsmaatregelen, zoals isolatie met hoge dichtheid van de daken en buitenzonnewering aan de zuidkant, vaak efficiënter zijn en overwogen zouden moeten worden;
6. dat de warmtepomp van het model Dakin 4MXM80N9 is met de volgende afmetingen: 73,4 cm hoogte, 97,3 cm breedte en 40 cm diepte;
7. dat het platte dak de volledige diepte van het perceel bedekt; dat de warmtepomp wordt geplaatst tegen de zijmuur van het rechtse bijgebouw en rechts van de bestaande dakkapel;
8. dat de warmtepomp op ongeveer 3 meter van de mandelige grens aan de linkerkant wordt geplaatst;
9. dat er geen akoestische of esthetische bescherming is voorzien; dat het aangewezen is er een te voorzien om het geluid van de installatie te beperken en de installatie esthetisch te integreren in het dak;
10. dat het aangewezen is om ervoor te zorgen dat de warmtepomp de normen in verband met buurtlawaai respecteert;
11. dat het aangewezen is een milieuvergunning te verkrijgen voor de ingebruikname van de installatie, indien nodig;
12. dat gezien de plaats van de installatie, de impact op de naburige percelen en het huizenblok beperkt en dus aanvaardbaar is;
13. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 03/03/2025 tot 17/03/2025 geen aanleiding heeft gegeven tot brieven met bezwaren en/of tot opmerkingen;
14. overwegende het gunstig advies onder voorbehoud van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gedateerd van 27/02/2025 ;

dossier 12269

GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud:

1. dat de normen op het vlak van buurtlawaai worden nageleefd en dat een milieuvergunning wordt verkregen indien nodig;
2. dat een akoestische en esthetische bescherming wordt voorzien om het geluid van de installatie te beperken en de installatie esthetisch te integreren in het dak;
3. dat het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp wordt nageleefd.

dossier 12267
10h50

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'installation d'une pompe à chaleur sur une toiture plate en intérieur d'îlot, Rue Gérard 29.

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 ou d'embellissement (ZICHEE) ;
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 aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS ;
4. le permis d'urbanisme 11749 tendant à transformer un garage et un appartement une chambre en maison unifamiliale en intérieur d'îlot et isoler la façade avant, notifié le 14/07/2023 ;
5. le permis d'urbanisme 11930 tendant à modifier le PU 11749 en ce qui concerne les dimensions des baies en façade avant et arrière ainsi que le sous-sol, notifié le 23/04/2024 ;
6. que les travaux d'exécution sont en cours ;
7. que le bien comporte également un jardin à l'arrière de la parcelle ;
8. que la demande vise à régulariser l'installation d'une pompe à chaleur sur une toiture plate en intérieur d'îlot ;
9. que des mesures de protection passives, tel qu'une isolation à haute densité des toitures ou des protections solaires extérieures côté sud, sont souvent plus efficaces et devraient être envisagées ;
10. que la toiture plate de 90m² est actuellement couverte par 21 panneaux photovoltaïques et comporte 4 fenêtres de toiture ; qu'il est prévu d'y installer 2 zones végétalisées de 6m² et 4m² ;
11. que la pompe à chaleur mesure 1m de long sur 0,4m de large et 1,60m de hauteur et est placée à 0,7m de la limite mitoyenne de gauche, à 8,70m de la limite mitoyenne de droite et à 5m de la limite mitoyenne avant ;
12. que cette équipement dépasse fortement de la toiture et que sa visibilité au cœur d'îlot est impacté ;
13. qu'il convient de placer cet équipement au niveau du jardin ou prévoir une pompe à chaleur de plus petites dimensions ;
14. qu'aucune protection acoustique ou esthétique n'est prévue ; qu'il convient d'en prévoir une afin de limiter les émissions sonores de l'équipement et de l'intégrer esthétiquement dans la toiture ;
15. qu'il convient de s'assurer que la pompe à chaleur respecte les normes en matière de bruits de voisinage ;
16. qu'il convient d'obtenir un permis d'environnement préalablement à la mise en exploitation, si requis ;
17. qu'il convient de veiller à ce qu'aucun tuyau ne dépasse du mitoyen ;
18. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et concernent :
 - la pompe à chaleur est déjà installée sans autorisation
 - les nuisances visuelles qu'elle engendre, son volume excessif, la dégradation de l'aspect verdurisé de l'intérieur d'îlot, ses dimensions volumineuse
 - l'absence de végétation sur la toiture plate

dossier 12267

- les nuisances sonores engendrées
- trop forte proximité avec le mitoyen de gauche
- demande que la pompe soit retirée, qu'elle soit habillée d'un revêtement ou qu'elle soit descendue au rez de jardin ;

19. 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 placer la pompe à chaleur au niveau du jardin ou de prévoir une pompe à chaleur de petites dimensions ;
2. de veiller au respect des normes en matière de bruit de voisinage et d'obtenir un permis d'environnement si requis ; de préciser la note acoustique en ce sens ;
3. de prévoir une protection acoustique et esthétique afin de limiter les émissions sonores de l'équipement et de l'intégrer esthétiquement dans la toiture.

dossier 12288
11h20

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une extension au sous-sol d'un immeuble de cinq logements, rue Bruylants 11.

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 et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que l'immeuble est bâti selon le permis délivré en 1964 ;
3. que la demande vise à régulariser la construction d'une extension au sous-sol d'un immeuble de cinq logements ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+3 avec une toiture plate et un niveau situé au rez-de-jardin (sous-sol côté rue) comprenant cinq logements répartis comme suit :
 - au sous-sol (rez-de-jardin) : un studio ;
 - au rez-de-chaussée : un appartement une chambre ;
 - aux étages 1, 2 et 3 : un logement deux chambres par étage ;
5. que le sous-sol comprend des caves et les compteurs à l'avant, et un studio de 36m² à l'arrière;
6. que dans les faits, une annexe est construite à l'arrière sur toute la largeur de la parcelle et une profondeur de 2.41m ;
7. que la construction de cette annexe semble dater d'avant 1987 selon les photos aériennes ;
8. que du côté droit de l'annexe, le mur construit dans la continuité de celui existant mesure 2,93 m de longueur et 15 cm d'épaisseur, selon les plans;
9. qu'il s'agit d'une situation existante ; que le voisin n'est pas bâti ;
10. qu'il convient d'acter un accord avec le voisin de droite en ce qui concerne l'épaisseur du mitoyen au sous-sol ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre 1 articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce qui concerne l'annexe qui est plus profonde et plus haute que le bâti voisin à gauche (il n'y a pas de bâti du côté droit);
12. que néanmoins, cette annexe n'est construite qu'au sous-sol et n'induit pas de nuisances ni de perte de luminosité vers la parcelle voisine ;
13. que par conséquent, les deux dérogations peuvent être acceptées ;
14. que la superficie totale du studio avec l'annexe est de 50 m² ; qu'il comprend un hall, un séjour, un bureau et une salle de douche ;
15. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme , Titre 2 article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la hauteur qui est de 2,15 m au lieu des 2,50 m requis ;
16. que la hauteur sous-plafond du studio existant de droit est déjà de 2.15m ;
17. que la hauteur sous-plafond de l'annexe est alignée à la hauteur du studio existant ; que cette annexe existe depuis de nombreuses années ;
18. que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
19. que le revêtement extérieur de la façade de l'annexe est un bardage en pvc blanc ; que cette façade comprend deux châssis avec portes-fenêtres coulissantes et un petit châssis avec une allège, également en pvc blanc ;
20. que la toiture de l'annexe est en béton ; qu'il s'agit du sol de la terrasse du rez-de-chaussée;
21. que la terrasse d'origine est conforme à la situation de droit , mais que la prolongation de cette terrasse (toiture en béton de l'annexe du sous-sol) n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;

dossier 12288

22. que la terrasse s'aligne à celle du bâtiment mitoyen de gauche ;
23. que la demande vise à placer un panneau translucide de part et d'autre de la terrasse, afin de rehausser les murs mitoyens dont la hauteur n'est que de 1m50 ;
24. que ce type de rehausse n'est pas conforme au code civil en ce que les rehausses mitoyennes doivent être en maçonnerie pleine ; que moyennant un accord du voisin, la rehausse peut être d'une autre nature ;
25. qu'il convient dès lors de rehausser les mitoyens longeant la terrasse du rez en maçonnerie pleine ou de fournir une convention actée avec les voisins quant à la nature de la rehausse ;
26. que la demande déroge donc au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Titre 1 articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) : extension au sous-sol et terrasse au rez ;
 - Titre 2 article 4 (hauteur sous plafond) : extension au sous-sol ;
27. que la demande est dispensée de la PEB étant donné que les travaux sont antérieurs à 2008 ;
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
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 :

1. **d'acter un accord avec le voisin de droite en ce qui concerne l'épaisseur du mitoyen au sous-sol ;**
2. **de rehausser les mitoyens longeant la terrasse du rez en maçonnerie pleine ou de fournir une convention actée avec les voisins quant à la nature de la rehausse.**

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

dossier 12233
11h45

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir et reconstruire une annexe arrière ainsi que régulariser les aménagements intérieurs aux étages et la porte d'entrée d'une maison unifamiliale, rue des Moissonneurs 53.

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) du PRAS ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison de gabarit rez+1 étage, avec deux chambres + mansardes ; qu'une annexe correspondant à la cuisine existe en façade arrière, le long du mitoyen de gauche, conformément au permis octroyé en 1990 ;
4. qu'en situation existante de fait une toilette est aménagée au sous-sol ; qu'au premier étage dans la surface de la chambre avant, une salle de bain est aménagée le long du mitoyen de gauche ;
5. qu'au niveau de la mansarde deux chambres sont aménagées ainsi qu'une salle de bain en façade avant, côté gauche ; qu'un escalier donnant accès au grenier est placé en remplacement de la trappe d'accès, depuis le hall ;
6. que la porte d'entrée a été remplacée entre 2014 et 2015 ;
7. que la demande vise à démolir et reconstruire une annexe arrière ainsi que régulariser les aménagements intérieurs aux étages et la porte d'entrée d'une maison unifamiliale ;
8. qu'en situation projetée le sous-sol reste inchangé ;
9. que l'annexe au rez arrière est démolie ; qu'une annexe de profondeur égale (4,49m) est bâtie sur toute la largeur de la parcelle, soit 5,62m ; que dans ce volume sont aménagés la cuisine, ouverte sur le séjour ainsi qu'un wc accessible depuis le hall de l'escalier ;
10. que l'annexe dépasse le voisin de droite de 70cm en profondeur ; qu'une rehausse du mitoyen est nécessaire de ce côté afin de permettre la construction de l'annexe ; que les dimensions de la rehausse proposée sont de 85cm de profondeur et 1m de hauteur ;
11. qu'il convient néanmoins de réduire la profondeur à 70cm, et la hauteur à 80cm soit à l'alignement du profil de l'annexe afin de limiter l'impact de la rehausse de ce mur qui se trouve plein sud par rapport à la parcelle de droite ;
12. que la baie existante depuis la salle à manger vers le jardin est conservée, et le châssis supprimé, afin d'intégrer la cuisine dans l'espace de vie ;
13. que la hauteur sous plafond est de 3m et le sol est mis au même niveau que le rez existant ;
14. que deux verrières sont placés sur la toiture plate afin d'éclairer l'espace de vie ; qu'une des verrières est placée le long du mitoyen de droite, sur 3,29m de profondeur et 2,17m de largeur ; que la deuxième verrière se trouve au-dessus de la zone cuisine et fait 1,84m de largeur et 2,19m de profondeur ;
15. qu'afin de lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur en ville, il convient de végétaliser la toiture plate, si techniquement possible, ou de prévoir un revêtement de teinte claire ;
16. que la demande vise également la régularisation de l'aménagement de deux chambres au 2^e étage ;
17. que la première chambre en façade avant a une surface éclairante de 0,4m² au lieu des 3,03m² réglementaires pour une chambre de 15,17m² de surface au sol ;
18. que la deuxième chambre à l'arrière a une surface éclairante (fenêtre de toit) de 0,70m² au lieu de 1,37m² réglementaires pour une surface habitable de 16,54m² ;

dossier 12233

19. que les chambres dérogent donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que les dérogations sont importantes ; que la chambre avant dispose d'une vue droite ; que la dérogation pourrait donc y être acceptée ;
20. que la dérogation n'est pas acceptable pour la chambre arrière ; qu'il convient d'agrandir la surface éclairante de la chambre arrière afin de supprimer la dérogation ;
21. que des panneaux solaires sont posés en toiture, des deux côtés ; que tant à l'avant quant à l'arrière l'ensemble des panneaux forment un rectangle et sont dispensés de permis ; qu'à l'avant l'on compte 16 panneaux, et 8 à l'arrière ;
22. que la toiture est en tuiles ton rouge ; que la corniche est peinte en blanc ;
23. que la façade arrière est en enduit blanc aux étages ; que les châssis sont en PVC ton blanc ;
24. que la nouvelle façade de l'annexe est revêtue de briques de parement ton gris ; que les nouveaux châssis ainsi que les verrières sont en aluminium ton anthracite ; que les seuils sont en pierre bleue ;
25. que la façade avant est en brique jaune, ainsi que les lucarnes ; que les châssis sont en PVC ton blanc ; que les corniches sont en bois peint en blanc ; que les seuils sont en pierre bleue, ainsi que le soubassement ;
26. que la descente d'eaux pluviales est en zinc ton naturel, de profil carré ; que cette descente a été autorisée par permis de 1990 ; que le dauphin en fonte n'est pas conforme ; que selon le règlement communal des bâtisses, ce dauphin doit avoir une hauteur de 2m ; qu'il convient de se conformer audit règlement ;
27. que la porte d'entrée est actuellement en PVC selon les plans ; qu'en séance il est indiqué que la porte est en bois ; que le dessin de la façade projetée doit être adapté en ce sens ;
28. que 4 grilles de ventilation vers le sous-sol ont été ajoutées au niveau du soubassement en façade avant ; que selon les archives communales cette modification a été réalisée entre 2017 et 2019 ;
29. que la situation déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade) ; que les grilles dénaturent la façade; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de les supprimer et remettre les lieux en pristin état ;
30. qu'il convient en outre de corriger le dessin de la façade afin de retrouver la situation réelle (avec un soubassement en pierre bleue) ;
31. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16 octobre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
32. 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 ;
33. 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;
34. 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.);
35. 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 ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade) : évacuation d'air dans soubassement ;
 - Titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambres au 2^e étage ;

dossier 12233

37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. que moyennant les modifications demandées la demande est en accord avec le cadre bâti environnant ; que l'annexe permet de créer un espace de vie plus confortable ; que l'impact est limité ;
39. 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 limiter la rehausse mitoyenne à l'alignement du profil de l'annexe ;
2. de végétaliser la toiture plate, si techniquement possible, ou de prévoir un revêtement de teinte claire ;
3. d'agrandir la surface éclairante de la chambre arrière afin de supprimer la dérogation ;
4. de se conformer au règlement régional de bâtisses en ce qui concerne le dauphin en fonte d'une hauteur de 2m ;
5. de supprimer les grilles de ventilation en façade avant et remettre le soubassement en pristin état ;
6. d'adapter l'élévation projetée en ce qui concerne la porte d'entrée en bois ;
7. d'adapter le dessin de la façade en ce qui concerne les réserves susmentionnées ainsi que le soubassement en pierre bleue.

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

dossier 12011 – ART 126

13h30 – 1^{ère} commission de concertation le 25/06/2024

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à étendre l'appartement du rez vers le sous-sol et le studio du 3^{ème} vers le haut des combles (maintien des 4 logements), isoler ainsi que construire une lucarne et des terrasses, Chaussée de Wavre 426.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et reprise dans le périmètre soumis du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
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 est de gabarit R+2+toiture à versants et un niveau au sous-sol ;
4. qu'il comporte selon les permis octroyés 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves et local compteurs ;
 - rez : 1 appartement 1 chambre ;
 - 1^{er} : 1 appartement 1 chambre ;
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - combles (3^{ème}) : chambres ;
5. que dans la situation de droit, le rez comprend une petite cour située contre le mur mitoyen de droite, et que les 1^{er} et 2^{ème} étages comprennent une petite terrasse dans le même alignement ;
6. que dans les faits, la cour et les terrasses ont été englobées au volume construit ; que les combles (inférieurs et supérieurs) ont été aménagés en studio ;
7. que la demande **initiale** visait à étendre l'appartement du rez vers le sous-sol et régulariser l'aménagement d'un studio dans les combles (passage de 3 à 4 logements), isoler ainsi que construire une lucarne et des terrasses ;
8. que l'augmentation de volume de la situation de fait n'engendre pas de dérogation aux règlements en vigueur et n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ;
9. que la demande vise à étendre l'appartement du rez vers le sous-sol pour former un duplex ; que le sous-sol comprend un bureau côté rue, une salle-de-douche et un local rangement à l'arrière ; qu'à l'arrière, le niveau est complètement enterré et que la salle-de-douche ne dispose pas de lumière naturelle ; qu'un nouvel escalier intérieur, placé le long du mur mitoyen gauche, relie les deux niveaux de ce logement ;
10. que selon la coupe, la dalle du demi-sous-sol est abaissée de 10 cm afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2.30 m pour les pièces aménagées et liées au duplex ; que le sous-sol ne comprend donc pas de locaux habitables ;
11. que la création du duplex induit la suppression des caves communes ; que ce niveau comprend également les compteurs communs (eau, électricité et gaz) ainsi qu'un local à ordures ménagères accessibles par l'escalier commun ; que cet aménagement n'améliore pas significativement l'habitabilité du logement du rez-de-chaussée ;
12. qu'il convient de ne pas étendre le logement du rez vers le sous-sol ; qu'il convient de conserver des caves au sous-sol et de prévoir un local vélos de taille suffisante ;
13. qu'au rez sont aménagés le séjour avec cuisine et la chambre du duplex ; que la zone cuisine est très petite, et que l'ensemble de cette pièce de vie mesure 28m² ;
14. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la pièce de vie (5.5m² au lieu de 5.6m² requis) ; que cette dérogation, bien que minime, n'est pas acceptable vu la surface minimale du séjour et qu'il s'agit d'une nouvelle baie au niveau de la cuisine ;

dossier 12011 – ART 126

15. que la terrasse dallée et le jardin au rez sont privatifs à ce duplex ; qu'ils sont de niveaux différents et plus haut que le niveau du rez (+1.10m pour la terrasse et +1.45m pour le jardin) ;
16. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à aménager un espace vélos de 3.8m² dans la prolongation du hall d'entrée ; que cet espace vélo est ouvert et qu'il permet selon les plans de ranger quatre vélos (un par logement) ; que cet espace est trop exigu pour pouvoir y ranger un nombre suffisant de vélos (au minimum un par chambre et 2m² par vélo) ; qu'il n'est pas fermé, et que son emplacement induit une réduction de la surface de la cuisine située juste derrière ; qu'il convient de revoir les plans et de prévoir un local vélos fermé et de taille suffisante, quitte à supprimer le bureau côté rue au sous-sol ;
17. que l'aménagement des appartements aux 1^{er} et 2^{ème} étages est semblable ; qu'ils comprennent un séjour avec cuisine à l'arrière, une chambre, une salle de bain et un local rangement/buanderie à l'avant ;
18. que la demande vise à construire deux terrasses, soutenues par un pilier en acier ton gris anthracite, pour ces logements le long du mitoyen gauche ; qu'elles s'alignent à la profondeur du bâti voisin gauche ; qu'elles mesurent chacune 6.7m², et qu'elles sont en retrait de 3m par rapport au mitoyen de droite le moins profond ; qu'elles sont délimitées par des garde-corps en aluminium ton gris clair ; que ces terrasses sont conformes aux règlements en vigueur ;
19. que dans les faits, les combles comprennent un appartement une chambre aménagé sur deux niveaux, avec la chambre dans la partie haute ; que la demande prévoit l'aménagement d'un studio au 3^{ème} étage, avec un espace de rangement non habitable dans la partie supérieure;
20. qu'en façade arrière, la demande vise à construire une lucarne en zinc gris anthracite au 3^{ème} étage ; que son châssis est de même matériau et teinte que les autres ;
21. que cette lucarne est conforme au RRU, mais elle déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 en ce qu'il impose que la largeur totale d'une lucarne ne peut dépasser le 1/3 de la largeur totale de la toiture (la lucarne fait 3.10m au lieu des 2.00m requis) ;
22. que néanmoins, elle est située en façade arrière, ne porte pas préjudice aux parcelles voisines et respecte les prescriptions du RRU ; que la dérogation peut dès lors être acceptée ; qu'elle donne sur une toiture plate non accessible ;
23. que l'aménagement de ce studio porte à 4 le nombre de logements dans ce bâtiments ; que la densité est importante et que les locaux communs sont peu qualitatifs ;
24. que la façade avant est en pierre de parement ton beige traversée par des bandeaux saillants en ciment ton naturel aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que les seuils des fenêtres au rez sont de même matériau et teinte ; que toutes les menuiseries sont en bois ; que la porte d'entrée et les châssis au rez sont peints en brun et ceux des étages, en vert foncé ;
25. que la porte d'entrée comporte une partie fixe incluant quatre boîtes aux lettres à gauche, une partie ouvrante à droite et une imposte vitrée ; que les châssis de fenêtres sont à deux divisions avec imposte vitrée ;
26. que le soubassement est en pierre bleue ; qu'il intègre deux baies donnant sur le bureau ; que les briques de verre de ces baies sont remplacés par deux châssis en bois peint en brun et à deux divisions ;
27. que la corniche est peinte en noir et la descente d'eau de pluie en zinc ton naturel ; que le dauphin est en fonte ton noir ; que la demande prévoit de modifier sa hauteur (2 m) afin de se conformer aux règlements en la matière ;
28. qu'en façade arrière, les baies sont revues ; que des châssis en aluminium ton gris/bleu y sont placés ; que ceux du côté droit permettent d'accéder aux espaces extérieurs attribués aux logements des rez, 1^{er} et 2^{ème} niveaux ; que les seuils et les rives sont en aluminium, la gouttière et la descente d'eau de pluie en zinc ; que leur ton est gris anthracite ;

dossier 12011 – ART 126

29. que la demande vise à isoler la façade arrière ; qu'un enduit blanc est appliqué sur l'isolant de 14 cm ; que le placement de cette isolation déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que ces dérogations sont néanmoins minimales et permettent d'améliorer l'habitabilité des logements et les performances énergétiques de ceux-ci ; que par conséquent, ces dérogations peuvent être acceptées ;
30. que les toitures plates sont inaccessibles ; qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur et améliorer la gestion des eaux sur la parcelle, il conviendrait de végétaliser l'ensemble des toitures plates inaccessibles et si la structure ne le permet pas, de prévoir un revêtement clair ;
31. que la toiture à versants est en tuiles rouges ; que la demande prévoit de l'isoler et de la rehausser d'un peu plus de 20 cm ; qu'elle inclut quatre fenêtres de toit ; deux à l'avant et deux à l'arrière ; que celle située à droite du versant arrière permet le désenfumage « exutoire de fumées et de chaleur » ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : isolation
 - article 6 (hauteur) : isolation
33. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : salon-sàn-cuisine au rez (5,5 m² au lieu des 5,9 m² requis) ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 24 (lucarnes- : plus que 1/3 de la largeur de la façade) ;
35. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 mai au 10 juin 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
36. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension, à destination de familles sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne répond pas à ce principe en ne proposant pas de logement 3 chambres ; que l'immeuble dispose d'un vaste jardin dont il conviendrait de faire profiter un grand appartement familial ;
37. qu'en situation existante la maison présente une surface de 286m² ; qu'elle ne se prête pas à une division qualitative en 4 logements ; qu'il conviendrait de revoir l'ensemble du projet afin d'améliorer ses qualités et sa conformité au règlement, en se limitant à trois logements ;
38. **qu'en sa séance du 25/06/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
39. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 13/12/2024 et complétés en , en application de l'article 126 du Cobat ;**
40. que les preuves attestant de la division de l'immeuble et de l'existence du studio dans les combles avant 1993 sont jointes au dossier ; qu'elles permettent la reconnaissance de ce logement en situation de droit ; que cependant, celui-ci a été étendu vers les combles supérieurs sans autorisation préalable ;
41. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte dès lors :
 - sous-sol : caves et local compteurs ;
 - rez : 1 appartement 1 chambre ;
 - 1er : 1 appartement 1 chambre ;
 - 2ème étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - combles (3ème) : un studio ;
42. que la demande **actuelle** vise à étendre l'appartement du rez vers le sous-sol et le studio du 3ème vers le haut des combles (maintien des 4 logements), isoler ainsi que construire une lucarne et des terrasses ;
43. qu'au sous-sol, la demande maintient l'extension de l'appartement du rez pour former un duplex ; que l'organisation de ce niveau est légèrement modifiée ; qu'un local poubelles de

dossier 12011 – ART 126

2,2m² est intégré dans les parties communes, la salle de douche réorganisée et un espace rangement / buanderie aménagé en façade avant ;

44. que les espaces de rangement privatifs sont intégrés dans les logements ;
45. que dans les parties communes, un local vélos de 5,2m² est installé sous l'escalier au sous-sol, pour compléter l'espace de 3,8m² au rez, maintenu derrière la cage d'escaliers ; que ces dispositions sont acceptables étant donné que les logements sont existants de droit ;
46. qu'au rez, l'aménagement du séjour est revu ; que les modifications intérieures sont minimales ; qu'à l'extérieur, un volume d'environ 2,6m de largeur et de 1,3m de profondeur est décaissé sur une profondeur d'environ 1m contre le mitoyen droit, afin d'aménager un accès vers la terrasse et le jardin liés à ce logement ; qu'un escalier de 6 marches est intégré dans cet espace ; que cela rétablit la liaison de ce logement avec ses espaces extérieurs ;
47. que cependant l'implantation de l'escalier interne et du local vélos à ce niveau réduisent les volumes disponibles pour l'espace de séjour et l'accès à l'espace extérieur de ce logement ; que ce n'est pas qualitatif ;
48. que comme signalé précédemment, il convient de ne pas étendre le logement du rez vers le sous-sol, et de conserver des caves privées et un local vélos de taille suffisante à ce niveau ;
49. que l'aménagement des appartements aux 1^{er} et 2^{ème} étages est inchangé ; que les terrasses en façade arrière sont maintenues ;
50. que le seul espace de rangement de ces logements est accessible depuis la chambre ; que l'usage de buanderie prévu est adapté pour cet emplacement, mais qu'il convient de prévoir un espace de rangement supplémentaire au sous-sol ;
51. que la demande vise à étendre le studio du 3^{ème} étage vers les combles ; qu'en façade arrière, la construction d'une lucarne au 3^{ème} étage est maintenue ; que sa largeur est réduite à 1,99m, soit le 1/3 de la largeur de la façade, afin de se conformer aux prescriptions du RZAC ;
52. que les aménagements intérieurs sont inchangés ; que le niveau inférieur comporte un grand séjour avec cuisine/coin jour et une salle de bains avec wc en partie avant, et coin nuit en partie arrière ;
53. que l'accès au niveau supérieur des combles se fait depuis un escalier et une trappe d'accès située contre le mitoyen gauche, en partie arrière ; que ce niveau est donc privatisé pour le studio, qui dispose ainsi d'un espace de rangement ;
54. que ces aménagements sont conformes aux règlements en vigueur ;
55. que les toitures plates, inaccessibles, sont végétalisées ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : isolation en façade arrière ;
 - article 6 (hauteur) : isolation en façade arrière ;
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de voisins et porte sur :
58. les vues plongeantes sur la cour et la maison arrière depuis les terrasses projetées, et le non-respect du Code Civil pour ces ouvrages ;
59. que le code civil en matière de vues est respecté ; que les balcons offrent cependant des vues vers l'intérieur d'îlot ; qu'afin de les limiter il convient de prévoir des garde-corps en partie opaque ;
60. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18/03/2025 ;
61. qu'afin de se conformer à cet avis, des modifications doivent être apportées en plan, notamment ne ce qui concerne :
 - l'évacuation du logement sous combles et l'accès au châssis de la fenêtre battante ouvrable en façade avant ;

dossier 12011 – ART 126

- la fermeture des locaux poussettes et vélos ;
- la séparation de l'escalier desservant le sous-sol de celui desservant les étages ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas étendre le logement du rez vers le sous-sol et d'y aménager des locaux de rangement privatifs et un local vélos de dimensions suffisantes et aisément accessible ;
2. de prévoir pour les balcons des garde-corps en partie opaques pour limiter les vues plongeantes ;
3. 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.

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

dossier 12286
13h55

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale en quatre logements et un bureau, aménager une terrasse en toiture, régulariser la construction d'annexes, d'un balcon et de quatre lucarnes (deux par versant), rue Baron Lambert 45.

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 et/ou d'embellissement (Zichée) ;
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 la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants, construite selon permis d'urbanisme délivré en 1912 ;
5. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en quatre logements et un bureau, aménager une terrasse en toiture, régulariser la construction d'annexes, d'un balcon et de quatre lucarnes (deux par versant) ;
6. qu'en situation de fait, des modifications ont été apportées au bien ; qu'il s'agit notamment de la division en sept logements et un bureau, et de la construction d'annexes et de lucarnes ;
7. qu'en ce qui concerne la volumétrie, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe à l'arrière du sous-sol ; qu'il semble qu'elle ait été bâtie en même temps que le reste du bâtiment ;
8. que cette annexe mesure 2.9m de profondeur et 2.35m de largeur ; qu'elle se situe du côté gauche et qu'elle comprend une cave ;
9. que la demande vise à régulariser une seconde annexe construite à l'arrière du rez-de-chaussée, dans le prolongement de l'annexe existante ; qu'elle mesure 2.77m de largeur 2.64m de profondeur ; que cette annexe semble avoir été construite avant 1953 selon les photos d'époque, et qu'elle comprend une salle-de-bain ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne l'annexe au rez ;
11. que vu l'ancienneté de cette annexe, sa hauteur limitée au rez-de-chaussée et le fait qu'elle améliore l'habitabilité du logement, les dérogations peuvent être acceptées ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre 2 article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la hauteur sous plafond de la salle de bain au rez qui est de 2,01 m au lieu des 2,20 m requis ;
13. que vu qu'il ne s'agit pas d'une pièce de vie et que la construction date depuis de nombreuses années, la dérogation peut être acceptée ;
14. que la demande vise également à régulariser la construction des 4 lucarnes, dont 2 en façade avant et 2 en façade arrière ; que leur construction datent de 1953 selon les photos aériennes disponibles sur BruGIS ;
15. que le volume et le balcon à l'arrière du 1er étage figurent sur les plans de 1912 ; qu'ils sont conformes à la situation de droit ;
16. que la demande prévoit de modifier et de réaménager l'ensemble de l'immeuble en quatre logements et un bureau, répartis comme suit :
 - sous-sol : 5 caves privatives, 1 local vélos et un local compteurs
 - rez : 1 bureau et 1 logement 1 chambre ;

dossier 12286

- 1er étage : 1 logements 3 chambres ;
 - 2e étage : 1 logements 3 chambres ;
 - combles + mezzanine : 1 logements 3 chambres ;
17. que tous les logements et le bureau sont accessibles par la double porte d'entrée ; que l'escalier existant est maintenu et qu'il distribue tous les niveaux de l'immeuble ;
 18. qu'au sous-sol, le local vélo mesure 11.6m² et qu'il peut contenir 8 vélos ;
 19. que le vestibule et le début de l'entrée cochère sont conservés ; qu'il ne s'agit plus d'une entrée cochère car elle ne permet plus le passage de véhicule ;
 20. que la superficie du vestibule est réduite au profit du bureau et du logement arrière, et pour créer un sas d'accès vers le sous-sol ; que du côté du bureau, l'excroissance due au wc est peu qualitative ;
 21. que bien que des photos intérieures soient fournies, il n'y a aucune photo du vestibule et de l'escalier ; qu'il est difficile de juger de l'impact du cloisonnement proposé sur le vestibule ;
 22. qu'il convient de fournir des photos complémentaires et de maintenir le volume du vestibule au rez au maximum ;
 23. que le bureau aménagé dans la pièce avant présente une surface utile de 20m² et constitue une petite unité indépendante ; qu'au vu de ses dimensions et de la densité proposée, il conviendrait soit d'en faire un espace commun, soit de rattacher cette pièce à un des logements ;
 24. que le logement une chambre à l'arrière comporte un hall d'entrée, un local de rangement, un wc séparé, un séjour avec cuisine intégrée, une chambre et une salle de bain ; que le cloisonnement ne suit pas la disposition originelle des espaces ; qu'une partie du séjour est dans l'ancien passage cocher et que la chambre empiète sur le séjour ;
 25. que ce logement bénéficie du jardin à l'arrière, accessible via le séjour ;
 26. que le logement trois chambre au 1er étage comprend un hall d'entrée, un séjour avec cuisine intégrée de 34m², trois chambres, avec trois salles de bain attenantes, un wc séparé et deux locaux de rangement ;
 27. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, Titre 2, article 8 (wc) en ce qui concerne la profondeur du wc au 1er étage qui est de 1m au lieu de 1,20m requis ;
 28. qu'il s'agit du seul WC séparé de ce logement 3 chambres ; qu'il semble possible d'agrandir ce WC, quitte à intervertir le local rangement et le WC ;
 29. que par conséquent, la dérogation ne paraît pas acceptable et qu'il conviendrait d'agrandir ce WC afin que la pièce soit conforme au règlement en vigueur ;
 30. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, Titre 2 article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la superficie d'éclairage du séjour/cuisine au 1^{er} étage (5,2 m²) qui n'atteint pas le 1/5 de la superficie de plancher (6.7m² pour une pièce de 34,40m²) ;
 31. qu'il est préférable de ne pas agrandir les baies en façade avant, afin de conserver le caractère architectural du bâti ; que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
 32. que ce logement dispose du petit balcon existant en façade arrière ; qu'il est accessible par une chambre et présente une surface de 3.60m² ; que cet espace est peu qualitatif pour un logement trois chambres ;
 33. que s'agissant de la division d'une maison unifamiliale en situation de droit, il conviendrait de prévoir au moins un grand logement bénéficiant du jardin ; qu'il conviendrait de lier le rez et le 1^{er} étage en un grand duplex bénéficiant du jardin ;
 34. que le logement trois chambres au 2e étage est de plan similaire que le 1^{er} étage, sauf en ce qui concerne la cuisine qui est séparée du séjour par une porte vitrée ;

dossier 12286

35. que la demande vise à construire un balcon de 3m² à l'arrière de ce niveau ; que la structure est en métal et qu'elle est délimitée par un garde-corps métallique de 110 cm de hauteur ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, Titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que ce balcon au 2^e étage dépasse les bâtis voisins ;
37. que néanmoins, cette terrasse est conforme au code civil en matière de vues ; qu'elle est petite et qu'elle améliore l'habitabilité du logement en lui offrant un espace extérieur ;
38. que par conséquent, les dérogations peuvent être acceptées ;
39. que le 4^e logement se situe au niveau des combles (3^e étage) et comprend un sous le faite du toit ;
40. que l'escalier commun est privatisé à partir du 2^e étage où se trouve l'entrée du dernier logement ;
41. que le premier niveau sous combles (3^{ème} étage) comprend un séjour, une cuisine, trois chambres, deux salles de bain, un wc séparé et un local de rangement, sur un plan similaire aux étages inférieurs ;
42. que le niveau supérieur comporte un hall, un grenier et une pièce appelée mezzanine servant d'accès vers une terrasse ; que la pièce intitulée mezzanine ne semble pas ouverte sur le séjour à l'étage inférieur ; que ce n'est donc pas une mezzanine et qu'il convient d'en revoir l'intitulé ;
43. que cette terrasse de 12 m² est aménagée côté jardin ; qu'elle est créée « en creux » dans le volume existant de la toiture, le long du mitoyen droit ;
44. qu'une zone de 3 m² est végétalisée et inaccessible du côté droit afin de se conformer au code civil en matière de vues ; que cette terrasse est conforme aux règlements en vigueur ;
45. que la toiture comprend quatre fenêtres de toit ; deux de chaque côté de l'immeuble ;
46. que dans l'ensemble du bâtiment, certains corps de cheminées sont démolis ;
47. qu'il est indiqué que les décors seront conservés en partie ; qu'un reportage photographique est fourni ;
48. qu'en ce qui concerne la façade avant, le revêtement au rez-de-chaussée est en pierre bleue ; qu'aux étages, il est en simili pierre ton beige ;
49. que les châssis actuels sont en pvc et la porte cochère en bois ton gris anthracite ;
50. que la demande vise à conserver cette porte et à remplacer les châssis en pvc par des châssis profilés à l'ancienne et en bois de ton blanc ;
51. que les châssis au rez comprennent un seul vantail avec imposte fixe ;
52. que ceux aux étages 1 et 2 sont à deux divisions avec imposte fixe ; que les portes-fenêtres sont pleines dans le bas ;
53. que le châssis de la lucarne à gauche est à deux divisions tandis que celle à droite en a trois dont une partie fixe au centre ;
54. que les balcons, les garde-corps latéraux et les seuils sont en pierre bleue, et les garde-corps frontaux en métal peints en blanc ;
55. que la corniche est en bois ton blanc et la descente d'eau est en zinc ;
56. qu'elle paraît se déverser dans la descente d'eau du voisin de droite ; que le dauphin en fonte ne figure pas dans les plans ; qu'il convient de le faire et de le noter dans le légende des matériaux ;
57. que l'habillage des lucarnes est en ardoises ton gris anthracite ; qu'elles intègrent une DEP-gouttière en zinc ton gris ; que le bas de la toiture, à l'avant et à l'arrière, est en tuiles ton rouge-brun ;
58. que le haut de la toiture est recouvert d'une membrane d'étanchéité ; que les cheminées sont revêtues d'un cimentage ton beige ;

dossier 12286

59. qu'en façade arrière, le nouveau revêtement est un crépi ton blanc au rez-de-chaussée et les briques existantes sont peintes en blanc aux étages (selon note explicative) ; que la légende sur plan indique que la façade arrière est en cimentage avec joints ton beige; qu'il convient de préciser quel est le bon revêtement ;
60. que les châssis, les seuils, la DEP (sans dauphin), la corniche et les deux lucarnes sont de mêmes matériau et teinte que ceux côtés rue ; que les linteaux sont en métal ton blanc ;
61. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19/12/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
62. 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 ;
63. 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 ;
64. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
65. 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.) ;
66. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 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 ;
67. que la demande déroge aux prescriptions du RRU:
 - Titre 1 article 4 (profondeur) : l'annexe au rez et la terrasse au 2e étage ;
 - Titre 1 article 6 (hauteur) : l'annexe au rez et la terrasse au 2e étage ;
 - Titre 2 article 4 (hauteur sous plafond) : la salle de bain au rez ;
 - Titre 2 article 8 (wc) : la profondeur du wc au 1er étage;
 - Titre 2 article 10 (éclairage naturel) le séjour-cuisine au 1er étage ;
68. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
69. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 13/03/2025 ;

dossier 12286

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de fournir des photos complémentaires de l'escalier et du vestibule au rez et de maintenir le volume du vestibule au rez au maximum ;
2. de faire de la pièce avant du rez, au vu de ses dimensions et de la densité proposée, soit un espace commun, soit de la rattacher à un des logements ;
3. de lier le rez et le 1^{er} étage en un grand duplex bénéficiant du jardin ;
4. d'agrandir le WC au 1^{er} étage afin que la pièce soit conforme au règlement en vigueur ;
5. de revoir l'intitulé de la pièce sous combles car il ne s'agit pas d'une mezzanine ;
6. de représenter le dauphin en fonte en bas de la descente d'eau sur l'élévation avant et de le noter dans le légende des matériaux ;
7. en façade arrière, de préciser le revêtement des étages et de modifier les documents en fonction (différent sur la légende des plans et dans la note explicative) ;
8. 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 12076 – ART 126

14h25 – 1ere commission de concertation le 15/10/2024

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir une maison unifamiliale (extension au rez et 1er), aménager une terrasse au 2ème étage et la rénover entièrement afin de la diviser en deux logements, Rue Baron de Castro 50.

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 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la **demande initiale** visait à agrandir une maison unifamiliale (extension au rez et 1er), et la rénover entièrement afin de la diviser en deux logements ;
4. que la maison est construite selon permis d'urbanisme délivré en 1923 ;
5. que la situation existante de la maison ne correspond pas avec la situation de droit, la maison semblant avoir été construite en miroir par rapport aux plans d'archives ;
6. que cela concerne également la façade existante de fait dont la situation semble dater de la construction de la maison ;
7. que la maison est bâtie sur trois niveaux, R+1+combles ;
8. qu'une annexe de 6m² au rez non conforme à la situation de droit a été construite en façade arrière contre le mitoyen de droite ; que l'escalier liant le sous-sol au jardin a été décalé ;
9. qu'il est prévu de démolir l'annexe et de couvrir l'escalier afin de construire une extension arrière sur deux niveau, au rez et au 1er étage, sur toute la largeur de la parcelle ; que l'extension vient s'aligner au bâtiment mitoyen de droite en hauteur et en profondeur soit 6,74m de haut sur 4,70m de profondeur ;
10. qu'elle abrite une salle à manger-cuisine au rez et deux chambres au 1er étage ;
11. que la construction de l'extension implique la rehausse en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur du mur mitoyen côté gauche (n° 48) ; que la surface de la rehausse (partie hachurée) déterminée sur plan est d'environ 7,85 m² (hauteur de 4.10m et profondeur de 1.65m) ;
12. que l'élévation arrière ne paraît pas correcte en ce qui concerne le bâtiment de droite ; que sur les photos il est visible que le mur mitoyen est plus haut que l'annexe ce qui n'apparaît pas en plan et coupe ; que de plus les hauteurs des bâtis mitoyens diffèrent entre la situation de fait et projetée (à gauche passe de 6m environ à 6.30m) ;
13. qu'il convient de vérifier ces niveaux et de corriger le dessin en conséquence ; qu'il peut convenir dès lors d'adapter le projet ; qu'il apparaît difficile de statuer favorablement sur une demande comportant de telles imprécisions ;
14. que la hauteur sous faux plafond dans les chambres est de 2.70m ; qu'il paraît possible de la limiter afin de limiter la rehausse mitoyenne côté gauche ;
15. que la demande vise à régulariser la lucarne au 2ème étage arrière qui n'apparaît pas en situation de droit ; que la baie de cette lucarne est agrandie en ce que l'allège est supprimée ;
16. que la toiture plate devant cette fenêtre est inaccessible ; qu'il convient de placer un garde-corps devant le nouveau châssis ;
17. que la demande prévoit de créer un logement de 3 chambres comprenant le rez-de-chaussée et le 1er étage et un logement 2 chambres sous combles ;
18. que les aménagements prévus sont :
 - Au sous-sol : caves, locaux vélos et locaux compteurs ;
 - Au rez : halls, salon, salle à manger-cuisine, wc et un local de stockage ;
 - Au 1er étage : hall de nuit, 3 chambres dont l'une avec dressing et salle de douche ;

dossier 12076 – ART 126

- 1er niveau sous combles : hall de nuit, séjour-cuisine, 2 chambres, wc et salle de bain ;
 - 2e niveau sous combles : grenier ;
19. que les deux logements sont accessibles par l'entrée existante côté rue ;
 20. que l'escalier est maintenu et utilisé pour la circulation privative au sein du duplex inférieur de 3 chambres ; que la majeure partie du sous-sol accessible par cet escalier est liée à ce logement ;
 21. qu'au sous-sol, la partie privée au duplex comporte 1 local compteur, 2 caves et un local vélo de 13,76m² à l'arrière ; que le local vélo donne sur l'escalier couvert et condamné ;
 22. qu'au rez, le duplex comporte un salon de 16,63m² à l'avant, une cuisine/salle à manger de 55m² à l'arrière, un wc séparé et une arrière cuisine ;
 23. qu'au 1er étage, le duplex comporte 3 chambres de 24,35m², 22,81m² et 18,05m² ainsi qu'une salle de bain ;
 24. qu'il paraît aisé de limiter la profondeur de ce niveau afin de limiter la rehausse du mitoyen de gauche ;
 25. qu'au rez, à côté du hall commun, un nouvel escalier est placé dans la pièce nommé «bureau» sur les plans de droit, à l'avant contre le mitoyen de droite ; qu'il permet de relier le rez au logement de 2 chambres sous combles ainsi qu'à la partie avant du sous-sol qui est liée à ce logement ; qu'il est peu confortable ;
 26. que dans cette partie du sous-sol, une cave avec compteurs individuels et un local vélos de 4,39m² sont aménagés ; que ce local vélos n'est pas aisément accessible ; que les accès au reste du sous-sol depuis cette zone sont condamnés ;
 27. que le nouvel escalier donne directement dans l'appartement au 2ème étage ; que la porte d'entrée du logement est donc située au rez ;
 28. qu'au 2ème étage, la cage d'escalier est couverte au niveau du pallier pour agrandir la surface du logement supérieur ; que selon la coupe, l'escalier est conservé ;
 29. que l'appartement comporte une pièce de séjour de 28,05m², de 2 chambres (14m² et 11,52m²), d'une salle de bain et d'un WC séparé ;
 30. que cet appartement ne dispose d'aucun espace de rangement intégré ou de hall d'entrée avec vestiaire ; qu'il ne dispose pas non plus d'un espace extérieur ;
 31. que cela n'est pas qualitatif pour un nouveau logement ;
 32. que l'espace sous faite est accessible depuis la grande chambre par une trappe d'accès ;
 33. que la façade avant en briques rouge est inchangée ;
 34. que la division des châssis au 2ème étage ne correspond pas à la situation de droit ; que les châssis existants sont composés de 3 division avec une imposte comportant des croisillons ce qui s'intègre davantage au reste des menuiseries ; que la régularisation de ceux-ci est acceptable ;
 35. que la demande prévoit de remplacer les châssis avant à l'identique ;
 36. que la façade arrière existante est revêtue de briques peintes de teinte blanc cassé ; que la façade de l'extension est revêtue de crépis de ton blanc et qu'une descente d'eau en zinc ton naturel y est placé ; que le couvre-mur est en aluminium ton foncée ;
 37. qu'elle comprend trois grandes baies dans lesquels des châssis en aluminium ton foncé sont intégrés et dont les seuils sont en pierre bleue ;
 38. que la façade et la toiture plate inaccessible de l'extension sont isolées ;
 39. qu'il n'apparaît pas clairement si la toiture plate est végétalisée ; qu'afin d'améliorer la gestion de l'eau sur la parcelle et le caractère paysager de l'intérieur d'îlot, il convient de le faire ;

dossier 12076 – ART 126

40. que la façade arrière au 2ème étage est également couverte de crépis de ton blanc ; que les châssis qu'elle comporte sont également en aluminium ton foncé ; qu'en séance il est indiqué que le 2ème étage est isolé ; qu'il convient d'adapter les plans ;
41. que les corniches sont en bois ton naturel ; que la couverture de la toiture existante en tuile ton rouge est inchangée ;
42. que l'espace extérieur (jardin) à l'arrière est conservé et lié au duplex inférieur ;
43. que le versant avant de la toiture existante comprend une fenêtre de toit selon les photos aériennes disponibles sur BRUGIS ; qu'elle n'est pas dessinée sur les plans ;
44. que la suppression de celle-ci n'est pas soumis à permis d'urbanisme ; qu'il n'est dès lors pas nécessaire d'apporter de modification aux plans sauf si elle est conservée ;
45. qu'une citerne est présente dans les plans d'archives ; qu'il convient d'indiquer si elle est conservée et l'usage des eaux récoltés ;
46. que le versant arrière intègre également une fenêtre de toit à trois divisions ; que celle-ci est conservée comme l'indique le plan projeté ;
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane de voisins et concerne :
 - questionnement sur le respect des règlement liée à l'augmentation du volume
 - quartier essentiellement composé de maisons unifamiliales, inquiétude vis-à vis de la densification de la rue, notamment au niveau du stationnement
 - incohérence entre l'extension en brique rouge dans les images 3D et le revêtement prévu en crépis blanc
 - questionnement sur le dépassement de l'isolation par rapport au n°52
 - questionnement sur la nature des travaux prévus dans le mur mitoyen entre le n°50 et 52 ainsi que la possible dégradation de celui-ci
 - questionnement sur les évacuations de d'air notamment de la cuisine et demande de privilégier les sorties en toiture plutôt qu'en façade arrière
 - l'agrandissement du châssis au 2eme étage permet l'accès à la toiture plate qui est indiquée comme étant inaccessible
 - demande d'un état des lieux avant travaux, d'obtenir le planning des travaux et des horaires, notamment de la démolition
48. que la demande comporte des imprécisions en ce qui concerne les hauteurs des bâtis mitoyens ; qu'il n'apparaît pas possible de se prononcer favorablement sur la demande en l'état ;
49. qu'il convient de limiter au maximum les rehausses mitoyennes et d'offrir une transition entre les deux bâtis mitoyens ;
50. que l'appartement supérieur ne présente pas les qualités requises pour un appartement neuf ; que cette maison se prête peu à la division ; qu'il conviendrait de maintenir son statut de maison unifamiliale ;
- 51. qu'en sa séance du 15/10/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 52. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 03/02/2025, en application de l'article 126 du Cobat ;**
53. que la **demande actuelle** vise à agrandir une maison unifamiliale (extension au rez et 1er), aménager une terrasse au 2ème étage et la rénover entièrement afin de la diviser en deux logements ;
54. que le rez-de-chaussée et le sous-sol sont inchangés ;
55. qu'au premier étage la profondeur de la rehausse a été réduite afin de s'aligner au voisin de droite, soit un recul de 1,27m par rapport au rez-de-chaussée ; que la toiture plate est inaccessible et végétalisée ;

dossier 12076 – ART 126

56. que la hauteur de l'annexe a également été réduite de 26cm ; que la hauteur sous plafond est de 2,50m ;
57. que cette modification permet de réduire l'impact de l'annexe du côté du voisin de gauche (n°48) ; que la rehausse, prévue en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur , mesure désormais 1,27m de profondeur et 90cm de hauteur ; que cette rehausse est acceptable ;
58. qu'à ce niveau, le cloisonnement de la nouvelle cage d'escalier tombe dans le châssis ; que ce n'est pas qualitatif ; qu'il convient de le modifier ; que cela permet d'aménager un bel espace d'entrée pour l'appartement supérieur ;
59. qu'au deuxième étage le wc séparé est supprimé et l'espace est aménagé en buanderie ; que la petite chambre devient bureau/rangement ;
60. qu'une terrasse est aménagée sur la plateforme existante à l'arrière, sur une profondeur de 2,42m et une largeur de 3,68m ; qu'au bout sur toute la largeur de la terrasse accessible, un bac à plantes de 60cm de profondeur est fixé afin de limiter les vues vers le jardin desservant le duplex ;
61. que des reculs de 1,90m depuis les axes mitoyens sont respectés à droite et à gauche de la terrasse, afin de la rendre conforme au Code Civil ;
62. que la terrasse dépasse les deux voisins en profondeur et est donc en dérogation aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'impact est limité ; que cela permet d'offrir au logement un espace extérieur ; que de ce fait les dérogations sont acceptables ;
63. que l'accès à la terrasse se fait via la lucarne du bureau ; que cependant vu le recul de 1,90m la largeur de l'ouverture utile de passage entre la cadre de la porte-fenêtre et le garde-corps de la terrasse est d'environ 35cm ; que cette situation n'est pas confortable ni réaliste d'un point de vue anthropométrique ;
64. qu'il convient de proposer une adaptation de cette structure afin de rendre cet accès plus aisé en élargissant par exemple la lucarne vers le centre de l'immeuble et de placer un garde-corps devant les parties inaccessibles ;
65. que les toitures plates non-accessibles sont végétalisées ;
66. que le matériau de revêtement du bac à plantes à l'arrière ainsi que le garde-corps ne sont pas spécifiés et qu'il convient de le faire ; que les autres matériaux sont conservés ;
67. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 23/04/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
68. 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 ;
69. 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;
70. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
71. 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.);
72. que la proposition PEB relative à la demande concernant 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 ;
73. qu'une citerne est présente dans les plans d'archives ; qu'il convient d'indiquer si elle est conservée et l'usage des eaux récoltées ;
74. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne la terrasse ;

dossier 12076 – ART 126

75. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane des voisins et porte sur :
- demande de clarification sur le projet, en particulier sur les terrasses, vues, projection, isolation acoustique, sorties de cheminées ;
 - demande de réalisation d'un état des lieux avant mise en œuvre ;
76. qu'en séance il est indiqué qu'il n'est pas prévu d'isolation acoustique ; que pour rappel, il est interdit d'encaster des conduites dans le mitoyen ; qu'il convient d'y veiller ;
77. que la présente demande s'intègre mieux au cadre bâti environnant ; que des mesures visant à diminuer l'impact sont prises ;
78. que moyennant les modifications demandées les usagers du logement au 2^e étage peuvent également profiter d'un espace extérieur ; que de ce fait le logement est plus qualitatif ;
79. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-capitale daté du 20/02/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir le cloisonnement de la seconde cage d'escalier au 1^{er} étage afin de ne pas placer de cloison au milieu du châssis et d'aménager un espace de hall d'entrée pour l'appartement supérieur ;
2. de proposer une adaptation du projet afin de permettre un accès aisé vers la terrasse et de placer des garde-corps devant les parties inaccessibles ;
3. de spécifier les matériaux du bac à plantes ainsi que celui du garde-corps ;
4. d'indiquer si la citerne de récolte des eaux pluviales est conservée et l'usage des eaux récoltées ;
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 12141 – ART 126

14h50 – 1ère commission de concertation le 15/10/2024

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler la façade arrière, aménager des balcons ainsi qu'une terrasse sur le toit de l'annexe et changer l'affectation du rez commercial en logement (appartement une chambre) ainsi que modifier la façade au rez, Rue de la Duchesse 20.

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 l'article 0.6 du PRAS (travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble mixte divisé comme suit : un commerce avec logement lié au niveau de rez-de-chaussée, et 3 appartements deux chambres, un par étage ;
4. qu'en situation de fait le commerce au rez est aménagé en logement ; que la façade est également modifiée au niveau du rez en ce qui concerne les menuiseries ;
5. que la demande **initiale** visait à isoler les deux façades, aménager des nouveaux balcons suspendus aux étages en façade arrière ainsi qu'une terrasse au 1er étage et changer l'affectation du rez commercial afin d'y aménager un appartement ;
6. qu'en situation projetée le rez est réaménagé ; que le séjour se trouve en façade avant à la place de l'ancien commerce ; qu'un hall de nuit est créé, distribuant les pièces suivantes : une salle de bain, un wc séparé et deux chambres en façade arrière ;
7. que l'accès à l'appartement depuis le hall commun est conservé ; que la porte de l'ancien commerce en façade avant est supprimée mais la baie correspondant à la vitrine est conservée ;
8. que le nouveau châssis en façade avant est divisé en 4 parties, avec des impostes vitrées au-dessus et en-dessous ; que les deux parties centrales sont ouvrantes jusqu'au niveau des impostes inférieures et le restant des cadres sont fixes ; que les vitrages sont translucides jusqu'à la hauteur de l'imposte supérieure ; que cette dernière est en vitrage transparent ;
9. que cette disposition est peu compatible avec l'affectation de logement du rez, en ce qu'elle ne permet pas l'intimité ; que le séjour donne sur la rue que cette disposition n'est pas qualitative ;
10. qu'il s'agit d'un appartement deux chambres aménagés comme suit : à l'avant séjour avec cuisine de 30m², à l'arrière deux chambres de 10.8 et 14.4 m² ; que cet appartement ne dispose ni de hall d'entrée, ni de local de rangement ;
11. que les chambres donnent sur une petite cour de 15.7m² ; qu'une première partie de 0.71m de profondeur située au niveau des chambres ; qu'une seconde partie est située 0.80m plus haut ; que l'accès se fait via un escalier de 4 marches qui paraît peu praticable et n'est pas visible en coupe ou élévation ;
12. que le logement proposé au rez ne présente pas les qualités d'habitabilité requises ; qu'il pourrait convenir d'utiliser ce niveau pour améliorer les communs et pour agrandir l'appartement du 1^{er} étage ; que vu la localisation il pourrait également être possible de maintenir une activité professionnelle au rez ;
13. que l'immeuble ne semble pas comporter de local vélos ; que ce n'est pas acceptable vu la densification proposée ; que le plan des sous-sols n'est pas fourni ;
14. que la porte d'entrée de l'immeuble est également modifiée et comporte un ouvrant vitré à droite et une partie pleine et fixe, avec la sonnette et les boîtes aux lettres intégrées ;
15. qu'aux étages les appartements sont inchangés et ne font pas partie de la demande ;
16. que cependant les balcons à l'arrière sont démolis ;

dossier 12141 – ART 126

17. qu'au 1^{er} étage, une terrasse est aménagée sur la totalité de la toiture plate existante, délimitée par un garde-corps à son extrémité ; qu'une rangée de bacs à plantes est disposée à l'intérieur, occupant une profondeur totale de 80cm depuis le bout de la terrasse, afin de garantir la privacité de l'appartement du rez-de-chaussée ; que la hauteur du bac est de 50cm ;
18. qu'aux 2^e et au 3^e étages, deux balcons suspendus en acier galvanisé avec sol en caillebotis sont placés, un par étage ;
19. qu'ils ont une forme trapézoïdale, sur toute la largeur de la parcelle ; que la profondeur plus courte est de 76cm, du côté du mitoyen de droite ; que cette distance correspond à la profondeur du balcon existant démolit ;
20. que le mur de l'extrémité droite de l'ancien balcon est conservé ; que selon le dessin, ce mur a une épaisseur de 10cm, s'arrêtant à l'axe entre les deux parcelles ;
21. que le long du mitoyen de gauche la profondeur est de 2,50m ; que la configuration proposée n'est pas conforme au Code Civil en matière de vues ni en matière de nature de la rehausse mitoyenne ;
22. que de plus vu leur orientation et disposition, la terrasse et les balcons offrent des vues importantes vers les parcelles voisines ; que l'ilot est très étroit à cet endroit ;
23. qu'il faut limiter la profondeur de la terrasse à la moitié de la profondeur de la plateforme, soit environ 2m, et de végétaliser la partie inaccessible ;
24. qu'il convient de revoir les balcons afin de limiter leurs dimension et leur profondeur et de se conformer au code civil sans rehausse mitoyenne ;
25. que dans les faits, depuis le balcon du 3^e étage une échelle métallique donnant accès à la toiture plate est placée ; que cette structure fixe n'est pas réglementaire ; que selon les éléments du dossier elle sera démolie ; qu'il convient également de démolir le garde-corps sur place au niveau de la toiture de l'immeuble ;
26. que les façades sont isolées et revêtues d'un crépi ; que l'épaisseur totale de l'isolant plus la couche de crépi est de 14cm ; qu'en façade arrière au niveau du rez l'isolant dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur totale de la parcelle ;
27. que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur) ; que l'impact est minime ; que cela améliore la performance énergétique du bâtiment et la dérogation est donc acceptable ;
28. qu'en façade avant le dépassant de 14cm couvre la totalité de la façade, depuis le niveau du trottoir ; que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade) en ce qui concerne le dépassant de plus que 12cm sur les 2,5 premiers mètres ;
29. que ce dépassement n'est pas acceptable au niveau du trottoir ; que la dérogation n'est pas acceptable vu l'impact sur l'espace public ; qu'il convient d'éviter toute privatisation de l'espace public et qu'il donc de ne pas dépasser l'alignement sur une hauteur de 2,50m depuis le trottoir ;
30. qu'en outre, le revêtement de la façade avant en crépi ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requise pour une façade avant ; que le traitement présenté n'est pas en accord avec la situation actuelle, ni avec le cadre bâti environnant ; qu'il convient de proposer un matériel durable et qualitatif ;
31. que selon les photos, deux sorties de ventilations sont présentes sur la façade avant, du côté gauche, au 1^{er} et 2^e étages ; que la situation déroge également aux prescriptions du RRU, titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade) ; que cette situation n'est pas acceptable ; qu'il convient de supprimer les sorties de ventilation ;
32. que la cour est imperméable ; que rien n'est précisé en ce qui concerne la récolte des eaux pluviales ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1 :

dossier 12141 – ART 126

- article 4 (profondeur) : isolation rez ;
 - article 10 (éléments en saillie sur la façade) : isolation de la façade avant et sorties de ventilation ;
34. que la demande ne présente pas les qualités d'intimité, esthétique et d'habitabilité requises par un nouveau logement ;
35. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09 au 16/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
36. que la situation actuelle au rez est irrégulière ; qu'il convient de mettre cet immeuble en conformité ;
37. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 29/10/2024 ;
- 38. qu'en date du 15/10/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
- 39. qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modifiés ont été introduits en date du 31/01/2025 ;**
40. que la demande vise à présent à isoler la façade arrière, aménager des balcons ainsi qu'une terrasse sur le toit de l'annexe et changer l'affectation du rez commercial en logement (appartement une chambre) ainsi que modifier la façade au rez ;
41. que l'isolation de la façade avant par l'extérieur est abandonnée ; que les bouches de ventilation sont supprimées ;
42. que la porte d'entrée de l'immeuble est modifiée et comporte un ouvrant vitré à droite et une partie pleine et fixe, avec la sonnette et les boîtes aux lettres intégrée ; qu'elle est en pvc ;
43. que si le nouveau dessin s'accorde à la façade, le pvc ne présente cependant les qualités esthétiques et de durabilité requises pour une porte d'entrée ; que vu le caractère de l'immeuble, la porte peut être en bois ou en aluminium ;
44. que l'aménagement du rez est revu et qu'il s'agit à présent d'un appartement une chambre ; que la chambre est prévue en façade avant ;
45. que l'ancienne vitrine est remplacée par un châssis en retrait avec une allège aménagée en bac à plantes ; qu'en outre les vitrages inférieurs sont translucides ; que cela permet d'offrir l'intimité requise à cette chambre ;
46. que le séjour avec cuisine ouverte est aménagé à l'arrière et bénéficie de la cour ;
47. que cette cour est perméable ; que cependant vu ses dimensions et sa localisation elle ne comporte pas de surface plantée en pleine terre ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (surface perméable) ; que la terrasse est perméable ; que la dérogation est acceptable ;
48. qu'un local vélos est aménagé dans le prolongement de la cage d'escalier commune ; que chaque logement dispose d'une cave privative ;
49. qu'au 1^{er} étage, la profondeur de la terrasse est limitée à 2m sur toute la largeur de la parcelle ; que le reste de la toiture est inaccessible et végétalisé (2.10m de profondeur) ;
50. qu'aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, des bacons sont aménagés le long du mitoyen de gauche sur une largeur de 3m et une profondeur de 2m ; qu'ils sont soutenus par une poutre placée en diagonale entre le mitoyen de gauche et la façade arrière ;
51. que ces espaces extérieurs améliorent la qualité des logements ;
52. qu'ils ne nécessitent aucune rehausse ; que vu leurs dimensions et positions, ils ont peu d'impact sur les parcelles voisines ; qu'ils sont conformes aux règlements en vigueur ;
53. que la façade arrière est isolée ; qu'au rez, cette isolation déroge au RRU, titre I, article 4 (profondeur) ; que cette dérogation est limitée et acceptable ;

dossier 12141 – ART 126

54. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26 Juin 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
55. 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 ;
56. 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;
57. 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.);
58. que la proposition PEB relative à la demande concernant 5 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 ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1 :
 - article 4 (profondeur) : isolation rez ;
 - article 13 (maintien d'une surface perméable) : cour perméable mais non plantée ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'observation/ réclamation ;
61. que les aménagements proposés sont qualitatifs ; que ce nouveau logement est confortable ;
62. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 29/10/2024 et l'avis sur les plans modifiés demandé en date du 20/02/2025 et non réceptionné à ce jour ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

1. **de prévoir une porte d'entrée en bois ou en aluminium ;**
2. **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 13 (maintien d'une surface perméable), sont acceptées.

dossier 11974 – ART 126

15h15 – 1^{ère} CC le 14/05/2024

13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover un immeuble composé de 5 entités (un bureau au rez et 5 logements), modifier les façades, revoir les aménagements intérieurs, régulariser la construction d'un volume en toiture et aménager un balcon au 1^{er} en façade arrière, Rue Charles Legrelle 24.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en ;
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 et/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 Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que l'immeuble est de gabarit R+4+toiture à versants et comporte, en situation de droit:
 - au sous-sol : caves et locaux techniques ;
 - au rez : un bureau ;
 - du 1^{er} au 4^{ème} étage : un appartement une chambre par niveau ;
 - sous combles : un studio
4. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été réalisées :
 - recouvrement de la partie basse de l'oriel (bow-window) prévue en pierre bleue par un capot en PVC de teinte marron en façade avant ;
 - modification des divisions des châssis en façade avant ;
 - modification du calepinage du revêtement de façade aux étages en façade avant ;
 - couverture d'une partie de la cour par la construction d'une annexe au rez ;
 - suppression du balcon au 1^{er} étage et création d'une terrasse en toiture de l'annexe ;
 - ajout d'un volume en toiture pour la machinerie de l'ascenseur en façade arrière ;
 - utilisation du rez en logement ;
5. que la demande **initiale** visait à changer l'affectation du bureau en logement (studio) au rez, modifier les façades, revoir les aménagements intérieurs et régulariser la construction d'une annexe au rez, d'un volume en toiture ainsi que d'une terrasse au 1^{er} en façade arrière ;
6. qu'en toiture, la demande vise à régulariser la construction d'un volume pour la machinerie d'ascenseur ; que celui-ci est jusqu'à environ 2,5m plus haut et plus profond que le volume autorisé, et d'environ 5m à 10,9m que les gabarits mitoyens ;
7. que cela déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
8. que la parcelle est située à proximité de l'angle de 2 rues ; que cela est impactant pour les parcelles voisines ; que la modification semble avoir été effectuée entre 1977 et 1987 selon les vues aériennes (source : Brugis), et en tous les cas avant 1996 ; qu'il est très probable que cette modification ait fait suite à l'exécution du permis de 1977 ;
9. que la construction de ce volume n'a pas fait l'objet de plaintes des voisins ; qu'il conviendrait de compléter la note explicative et d'y détailler les éventuelles possibilités techniques de réduire ce volume ; que si ce volume est techniquement indispensable, les dérogations pourraient être acceptées ;
10. qu'au rez, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe sur une largeur de 3m et une profondeur de 2m dans la cour, ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur cette annexe au 1^{er} étage ; qu'initialement, un balcon était prévu au 1^{er} étage, sur une profondeur d'environ 1m et une largeur de 1,7m ;
11. que le nouveau volume déroge au RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ainsi que les gabarits voisins ;

dossier 11974 – ART 126

12. qu'une rehausse du mur mitoyen gauche est en outre prévue, sur une profondeur d'environ 1m ; qu'au 1^{er}, un brise-vue de 190 cm de hauteur est placé sur la partie droite de la terrasse, afin de limiter les vues sur l'espace extérieur du rez ;
13. que la demande vise à régulariser et revoir l'aménagement d'un studio au rez ;
14. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que l'ajout d'une petite unité de logement ne répond pas à ce principe ; qu'en outre, le logement ne dispose pas des qualités d'habitabilité et d'intimité suffisantes ; que la densité de logements est importante dans ce petit immeuble ;
15. qu'il convient de revoir l'aménagement du logement et de prévoir l'extension du logement existant du 1^{er} étage, afin de créer un duplex conforme au titre II du RRU ;
16. qu'afin de se conformer au titre I du RRU et de ne pas impacter les constructions voisines, il convient également de ne pas prévoir d'annexe au rez et de terrasse au 1^{er} étage ; que l'organisation pour ce logement des pièces de vie au rez et des chambres à l'étage permettra en outre à ces espaces de disposer de l'intimité requise ;
17. que la demande prévoit d'isoler la façade arrière, sur une épaisseur d'environ 15cm ; que cela déroge au RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur), à partir du 3^{ème} étage ; que l'isolation permet d'améliorer significativement les qualités énergétiques du bien ; que les dérogations sont minimales, et en ce sens acceptables ;
18. que la demande prévoit également des modifications intérieures au sous-sol et aux étages ;
19. que le sous-sol comprend une cave par logement, un local pour vélos/poussettes de 11 m², un local compteurs et un local poussettes ;
20. qu'au 1^{er} étage, la demande prévoit la réorganisation de la salle de bains ; que celle-ci comporte l'unique wc du logement et reste accessible depuis la chambre ; que la cuisine est maintenue en partie arrière afin de disposer de l'espace extérieur ;
21. que du 2^{ème} au 4^{ème} étage, la demande prévoit la modification de l'organisation intérieure des logements, afin d'ouvrir la cuisine sur le séjour en façade à rue, et de prévoir la salle de bains, accessible depuis le hall, en partie arrière ;
22. qu'en toiture, la demande prévoit la réorganisation des espaces de salle de bains et de cuisine, et que la cuisine est intégrée au séjour ;
23. que ces aménagements sont conformes au titre II du RRU et améliorent l'habitabilité du bien ;
24. que la demande prévoit la modification des baies et menuiseries extérieures en façade avant ; que le revêtement existant de la façade au niveau du rez est en pierre bleue bouchardée et les étages en pierre de teinte beige ;
25. qu'au rez, une allège en pierre bleue de 130 cm de hauteur est placée sous la baie ; qu'elle est en une seule pièce ; que le matériau et la teinte du seuil de fenêtre au rez ne sont pas précisés ;
26. qu'il convient de revoir le dessin de la baie, d'aligner le cas échéant les nouveaux éléments aux divisions existantes, de prévoir la même finition de la pierre bleue (bouchardée) et de prévoir le seuil en pierre bleue ; que la proportion de la baie n'est pas en accord avec la façade ; qu'il convient d'augmenter sa hauteur ;
27. qu'aux étages, les capots des oriel sont supprimés ; qu'un enduit beige est prévu ; qu'il convient de vérifier si la pierre bleue d'origine a été couverte, et le cas échéant, de la maintenir ;
28. que les baies de l'oriel sont réduites à une hauteur de 160 cm ; qu'une allège de 60 cm de hauteur est ajoutée à chaque niveau ; que son revêtement est prévu en pierre de teinte beige ;
29. que l'immeuble est de style moderniste après-guerre ; que l'architecte, JM Danlée, est repris à l'inventaire ;

dossier 11974 – ART 126

30. que les nouveaux châssis en façade avant sont en pvc structuré noir ; qu'aux étages, ils sont à six divisions : 3 ouvrants ainsi qu'une grande partie fixe à rue (avec dessin alterné à chaque étage), ainsi que une partie fixe dans chaque retour de façade ; que des garde-corps composés de trois lisses en aluminium laqué noir sont placés devant les ouvrants ;
31. qu'il semble difficile de retrouver un parement similaire au parement existant pour l'allège ; qu'il convient de maintenir les châssis toute hauteur ; qu'il convient de maintenir les garde-corps et l'habillage du bow-window ;
32. que la porte d'entrée est inchangée ;
33. que le linteau au-dessus de la porte d'entrée et de la baie au rez est peint en blanc ; qu'il convient d'accorder la teinte avec celle de la façade en pierre beige ;
34. que la descente d'eau fixée à droite le long de la façade n'est pas décrite ; qu'il convient de le faire et de prévoir une descente en zinc avec dauphin en fonte sur une hauteur de 2m, afin de se conformer à l'article 91 du Règlement Général sur les Bâtisses ;
35. que le revêtement de la toiture est en tuiles tempête teinte rouge naturel ;
36. qu'une corniche est fixée le long de la façade de l'annexe, et connectée à une descente d'eau pluviale ;
37. que les divisions des châssis sont modifiées en façade arrière ; que les châssis sont en pvc structuré noir et les seuils de même teinte ; que les garde-corps placés devant les ouvrants sont en aluminium laqué noir et font 120 cm de hauteur ; que la façade arrière et la façade de l'annexe sont isolées et revêtues d'un enduit de finition ton beige ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : volume de la machinerie ascenseur en toiture, annexe au rez, terrasse au 1^{er} et isolation de la façade arrière ;
 - article 6 (hauteur) : volume de la machinerie ascenseur en toiture, annexe au rez, terrasse au 1^{er} et isolation de la façade arrière ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 10 (éclairage) : séjour studio au rez ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de voisins et portent sur :
 - la demande de précisions sur les éventuelles nuisances de chantier et des travaux projetés sur les parcelles voisines ;
 - la demande de précisions sur les irrégularités existantes ;
41. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/04/2024 ;
42. **qu'en sa séance du 14/05/2024, la commission de concertation a émis un avis favorable sous conditions unanime sur la demande ;**
43. **que ces conditions sont les suivantes :**
 - **de réduire si possible le volume de la machinerie d'ascenseur en toiture ou d'en détailler les contraintes techniques dans une note ;**
 - **de ne pas prévoir d'annexe au rez et de terrasse au 1^{er} étage et de supprimer le pare-vue placé ;**
 - **de revoir l'aménagement du logement du rez en prévoyant l'extension du logement existant du 1^{er} étage, afin de créer un duplex conforme au titre II du RRU ;**
 - **de revoir le dessin de la baie au rez en façade avant (augmenter également sa hauteur), et de prévoir un calepinage et une finition de revêtement de façade similaires au revêtement existant le cas échéant (pierre bleue bouchardée) ;**
 - **de prévoir pour les étages en façade avant des châssis toute hauteur dans l'esprit des existants ;**
 - **de maintenir l'habillage existant du bow-window et des garde-corps vitrés ;**
 - **d'accorder la teinte du linteau du rez avec celle de la façade en pierre beige ;**
 - **de prévoir une descente en zinc avec dauphin en fonte sur une hauteur de 2m ;**

dossier 11974 – ART 126

- **de représenter l'exutoire dans le dessin de la façade arrière ;**
 - **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**
44. **que les dérogations au RRU titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ont été acceptées ;**
 45. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 26/09/2024 et complétés à plusieurs reprises jusqu'en date du 05/02/2025, en application de l'article 126 du Cobat ;**
 46. que la demande **actuelle** vise à rénover un immeuble composé de 6 entités (un bureau au rez et 5 logements), modifier les façades, revoir les aménagements intérieurs, régulariser la construction d'un volume en toiture et aménager un balcon au 1^{er} en façade arrière ;
 47. que des informations complémentaires sont détaillées par le demandeur en ce qui concerne la machinerie de l'ascenseur ; que le volume construit est techniquement nécessaire à son fonctionnement ;
 48. que dès lors les dérogations aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) sont acceptables ;
 49. qu'au rez, la demande vise à supprimer le volume construit sans autorisation et maintenir un bureau, conformément à la situation de droit ;
 50. que son organisation est revue ; qu'il comporte un grand espace avec un bureau en partie avant, une salle de réunion et une salle de douche en partie arrière ; que ce bureau dispose d'un espace extérieur (cour) ;
 51. qu'au 1^{er} étage, le balcon existant en situation de droit est rétabli ; que la rehausse du mur mitoyen gauche et le brise vue côté droit ne sont plus prévus ;
 52. qu'au 1^{er} étage, l'organisation du logement est revue ; qu'elle est identique à celle des étages supérieurs et conforme au titre II du RRU ; que le balcon est accessible depuis la salle de douche ;
 53. qu'en façade avant, la baie du rez est inchangée par rapport à la situation de droit ;
 54. qu'au rez, le châssis présente une nouvelle divisions en 3 parties identiques ; qu'il convient de maintenir une partie en vitrage opaque en allège en rez ;
 55. qu'aux étages, les divisions d'origine des châssis sont rétablies aux étages, et la matérialité du bow-window maintenue en pierre bleue (démontage du capot existant) ; qu'un garde-corps vitré est prévu sur une hauteur de 1,2m ; qu'une lisse semble prévue ; que sa matérialité n'est pas décrite ;
 56. que la légende de la matérialité des châssis et garde-corps n'est pas claire; qu'en outre, elle ne précise pas les parties translucides et opaques ; que selon la note explicative, l'allège au rez est en vitrage blanc ; qu'il convient de le préciser dans les documents graphiques ;
 57. que le linteau au-dessus de la porte d'entrée est peint en beige ;
 58. que la descente d'eau fixée à droite le long de la façade est une descente en zinc avec dauphin en fonte sur une hauteur de 2m ;
 59. que le reste de la demande est inchangée ;
 60. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19 décembre 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
 61. 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 ;
 62. 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 ») ;

dossier 11974 – ART 126

63. 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.) ;
64. que la proposition PEB relative à la demande concernant 7 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride nécessitant le concours d'un Conseiller PEB (4 URL et 3 URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
65. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : isolation et cage d'ascenseur ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : isolation et cage d'ascenseur ;
66. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
67. que la rénovation de cet immeuble est qualitative ;
68. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 20/02/2025 et l'avis précédent du 23/04/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser la légende en ce qui concerne la matérialité des châssis et garde-corps en façade avant, en prévoyant des parties en vitrage opaque en allège au rez ;
2. 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 12379 - PFD
15h40

14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à installer une clôture anti-escalade de 3 mètres de hauteur sur environ 750m de long ainsi que 3 portails d'accès sécurisés ; obturer toutes les ouvertures aux niveaux -1, rez-de-chaussée et 1er étage par des panneaux d'une épaisseur minimale de 1.5cm ; créer un point d'accès intégré dans le bardage de la façade Nord afin de permettre un accès contrôlé au site, Cours Saint-Michel 40-60.

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone administrative et en zone de parc au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant qu'il est également repris dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) portant la référence 05/PPAS/166822 et dénommé BLOC 535 DELIMITE PAR L'avenue de Tervueren, la rue Père de Deken, le pont du 4 aout, la rue de la Grande Haie, la rue de la Gare, la rue Abbé Cuypers ;
3. Considérant que la demande vise à installer une clôture anti-escalade de 3 mètres de hauteur sur environ 750m de long ainsi que 3 portails d'accès sécurisés ; obturer toutes les ouvertures aux niveaux -1, rez-de-chaussée et 1er étage par des panneaux d'une épaisseur minimale de 1.5cm ; créer un point d'accès intégré dans le bardage de la façade Nord afin de permettre un accès contrôlé au site ;
4. Considérant que le bâtiment concerné est repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural ; qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux de style brutaliste construit selon une demande de permis de bâtir de 1974 sur les plans de l'architecte Jacques Wybauw ;
5. Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207§1.al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) en ce que le bien est inscrit à l'inventaire légal des monuments ;
6. Considérant que la parcelle concernée par les travaux est la parcelle 241b2 ; qu'elle n'est pas concernée par la zone de protection du bien classé situé rue Père de Deken 38 ;
7. Considérant que ces travaux ont pour objectif la sécurisation temporaire du site ; que les travaux prévus sont les suivants :
 - Installation d'une clôture anti-escalade d'une hauteur de 3 mètres sur un périmètre de 750m ;
 - Mise en place de 3 portails d'accès sécurisés :
 - Portail Nord : largeur de 1.2m, hauteur de 3m
 - Portail Est : largeur de 4m, hauteur de 3m
 - Portail Ouest : largeur de 5m, hauteur de 3m
 - Obturation des baies du bâtiment aux niveaux -1, rez-de-chaussée et 1er étage par des panneaux résistants aux intempéries (type OSB) d'une épaisseur de 1.5cm ;
 - Création d'un point d'accès intégré dans le bardage de la façade nord ;
8. Considérant que la clôture est installée principalement le long des limites de la parcelle du côté de la rue de la Gare et de la rue de la Grande Haie, ainsi qu'à l'intérieur du site autour du bâtiment ; qu'il s'agit d'une clôture de type métallique en treillis soudés ;
9. Considérant que la couleur de la clôture est sobre (anthracite RAL 7016) ; que s'agissant d'un treillis son impact visuel est limité ;
10. Considérant qu'une partie de la clôture remplace la clôture existante autorisée par permis d'urbanisme en 2000 dans le parc ; qu'elle ne modifie pas l'usage du parc par le public et est donc en accord avec les prescriptions du PRAS en la matière ;
11. Considérant, en ce qui concerne l'installation de panneaux type OSB, qu'il s'agit d'une intervention légère et entièrement réversible ; que les baies existantes ne sont pas modifiées ; que ce dispositif permet de protéger le bâtiment à la fois contre les intrusions et les intempéries ;
12. Considérant que le bâtiment restera inoccupé pour une période estimée entre 2 et 4 ans avant qu'un projet ne soit réalisé sur le site, que dans ce contexte, la sécurisation temporaire du site

dossier 12379 - PFD

est nécessaire afin de prévenir toute intrusion non autorisée, occupation illégale ou actes de malveillance ;

13. Considérant que le bâtiment et sa parcelle sont de tailles importantes ; que de tels dispositifs sont donc nécessaires pour assurer la sécurité publique et la préservation du bâtiment de manière efficace ;
14. Considérant que la sécurisation du site permettra par ailleurs d'éviter de potentielles nuisances pour le quartier et le parc adjacent ;
15. Considérant que le projet ne présente pas de contradiction avec les prescriptions du PRAS ; qu'il ne déroge ni au PPAS, ni aux règlements d'urbanisme (Règlement Régional d'Urbanisme et Règlement Général sur la Bâtisse de la commune d'Etterbeek) ;

AVIS FAVORABLE