

dossier 12157
08h30

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, construire des extensions arrières, aménager une terrasse sur une toiture plate et isoler la façade arrière, Rue des Coquelicots 6.

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 vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, construire des extensions arrières, aménager une terrasse sur une toiture plate et isoler la façade arrière ;
4. qu'en situation de fait, les 3 logements sont répartis comme suit :
 - sous-sol et rez : duplex 2 chambres
 - 1^{er} étage : appartement 1 chambre
 - 2^{ème} étage (combles) : appartement 1 chambre
5. qu'en situation projetée, les 3 logements sont répartis comme suit :
 - sous-sol et rez : duplex 2 chambres
 - 1^{er} étage : studio
 - 2^{ème} étage (combles) : duplex 1 chambre
6. que d'après la note explicative, la division en 3 logements aurait eu lieu entre 1959 et 1981 ; que cependant, les relevés de compteurs fournis ne montrent pas 3 unités aux étages concernés mais seulement 1 compteur au 1^{er} étage et une unité hors service ;
7. que la citerne figurant sur les plans de la situation de droit a été supprimée ; qu'il conviendrait d'en prévoir une et de réutiliser les eaux pluviales ;
8. qu'une véranda, un escalier extérieur et une extension contre le mitoyen de droite ont été construits au niveau du rez-de-jardin sans autorisation préalable ;
9. qu'il est prévu de démolir ces constructions et de construire de nouveaux volumes à tous les niveaux ;
10. qu'au sous-sol, l'extension s'étend sur 2,25m de profondeur et sur toute la largeur de la parcelle ;
11. qu'au rez, l'extension s'étend sur 2,25m contre le mitoyen de droite et sur 2m de large ; que du côté gauche, le nouveau volume vient s'aligner au mitoyen de gauche sur 3,35m de largeur, soit une extension de 1m de profondeur ;
12. qu'au rez, une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'extension du sous-sol ; qu'elle s'étend sur 1,21m de profondeur et 3,15m de largeur contre le mitoyen de gauche ; qu'il est prévu de rehausser le mur mitoyen de gauche de 1,94m de hauteur sur 2m de profondeur afin de se conformer au code civil en matière de vues ;
13. qu'un escalier longeant la façade arrière du sous-sol relie le rez au jardin ; qu'il est placé contre le mitoyen de droite, sur 2,85m de largeur et 0.8m de profondeur ;
14. qu'au 1^{er} étage, il est prévu de construire une annexe contre le mitoyen de droite, sur 3,07m de large et 3m de profondeur ; que celle-ci est en porte-à-faux sur 2m de profondeur au-dessus du rez ; que la façade existante restante est isolée sur 12cm ; que la toiture plate au-dessus du rez est végétalisée et inaccessible ;
15. qu'aux niveaux des combles (2^{ème} étage) et des combles supérieurs, une rehausse arrière est prévue contre le mitoyen de gauche, sur 4,45m de hauteur (soit jusqu'au faite de la toiture existante) et sur 3,65m de profondeur ;

dossier 12157

16. qu'au 2^{ème} étage, une terrasse est aménagée sur la toiture plate au-dessus de l'annexe du 1^{er} étage ; qu'un retrait végétalisé de 0,75m de profondeur est établi depuis le bord de l'annexe ; qu'il est prévu de rehausser le mur mitoyen de droite de 1,90m de hauteur sur 3,4m de profondeur afin de se conformer au code civil ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que ces volumes ainsi que les terrasses dépassent le profil mitoyen le plus profond, le moins profond de plus de 3m et les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
18. que les dérogations sont très importantes ; que ces volumes nuisent aux parcelles mitoyennes ;
19. qu'elles ne sont dès lors pas acceptables ;
20. que les rehausses des mur mitoyens sont également impactantes ;
21. qu'en ce qui concerne les **aménagements intérieurs**, la porte d'entrée de l'immeuble s'ouvre sur une volée d'escalier menant au bel étage (rez-de-chaussée) ;
22. qu'au rez, l'espace à l'arrière de l'escalier commun est destiné au rangement des vélos et poussettes ainsi qu'à l'accès au sous-sol ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 17 (local vélo) en ce que l'espace de 3,7m² n'est pas un local fermé et ne peut pas accueillir 1 vélo par logement ;
24. que cela n'est pas acceptable pour un immeuble de plusieurs logements ; qu'il convient de prévoir un local vélos sécurisés, offrant un emplacement par chambres et 2 m² par emplacement ;
25. qu'au sous-sol, 3 petites caves sont aménagées dont une sous les escaliers ; qu'un compteur électrique est situé en bas des escaliers (pas de local propre) ; que les compteurs de gaz ne sont pas précisés ; qu'il convient de le faire ; qu'un local poubelles est aménagé dans la pièce avant à droite ;
26. que les locaux communs au rez et au sous-sol sont étriqués et peu qualitatifs ; qu'ils ne sont pas suffisant par rapport à la densité proposée ;
27. que l'entrée au duplex inférieur s'effectue au rez et débouche sur un espace de séjour traversant de 31,82m² avec l'espace de salon à l'avant et la cuisine à l'arrière, donnant accès à la terrasse puis au jardin de 15,59m² ;
28. que contre le mur mitoyen de gauche, un escalier menant au sous-sol du logement divise cet espace ;
29. qu'au sous-sol, deux chambres de 9,78m² et 14,30m² sont aménagées à l'arrière et à l'avant, ainsi qu'une salle de bain et un local WC ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 4 (hauteur sous plafond) en ce que les chambres disposent de 2,48m sous plafond au lieu des 2,50 requis ; que la différence est minime et le plancher existant ;
31. que les dérogations sont acceptables ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que la grande chambre dispose de 1,89m² de superficie d'éclairage au lieu des 2,86m² requis ; que la fenêtre de celle-ci donne sur la rue en contre-plongée ; que cette pièce ne présente pas les qualités de privacité et d'habitabilité pour une chambre ;
33. qu'au 1^{er} étage, l'entrée du studio débouche sur une pièce principale de 39,37m² comprenant un espace de nuit à l'arrière ; que la nouvelle annexe est occupée par une salle de bain attenante à l'espace de nuit ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que la pièce principale dispose de 5,83m² de superficie d'éclairage au lieu des 7,87m² requis ;

dossier 12157

35. que le logement ne dispose pas d'espace extérieur privatif ;
36. qu'au 2^{ème} étage, au sommet de la cage d'escalier commune, l'entrée du duplex supérieur débouche sur un espace de vie traversant de 32,91m² ; que la zone de cuisine est située à l'avant et le salon à l'arrière et donne accès à la terrasse de 5,16m² ; qu'un local WC séparé par un sas est également aménagé ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que l'espace de vie dispose de 4.55m² de superficie d'éclairage au lieu des 6,58m² requis ;
38. que contre le mur mitoyen de gauche, un escalier mène aux combles supérieurs ; qu'une chambre de 14,27 est aménagée sur la mezzanine donnant vue sur le séjour, ainsi qu'une salle de bain ; que la chambre n'est pas cloisonnée par rapport au séjour ; que ce logement s'apparente dès lors à un studio ; qu'il conviendrait d'adapter la demande ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que la chambre dispose de 2,28m² de superficie d'éclairage au lieu des 2,85m² requis ;
40. qu'en ce qui concerne les **façades**, la façade avant est en briques rouges avec des bandeaux de briques beiges ;
41. que les châssis du bow-window ne sont pas conformes à la situation de droit en ce que les petits bois du bas des châssis ont été supprimés ; que cela reste en harmonie avec la façade ; que la régularisation de ceux-ci est acceptable ; qu'il est prévu de remplacer à l'identique l'ensemble des châssis de la façade avant en bois meranti ;
42. que les nouvelles façades à l'arrière sont revêtues d'enduit de ton blanc cassé sur isolant ; que les châssis de la façade arrière sont en PVC de teinte RAL 8017 (brun chocolat) ; que les terrasses et l'escalier extérieur sont bordée des garde-corps en verre ;
43. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 15 juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
44. 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 ;
45. 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 ;
46. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
47. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos, etc) ;
48. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URS, et 2 URL) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
49. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre 1, article 4 (profondeur): volumes arrières et terrasses
 - titre 1, article 6 (hauteur) : volumes arrières et terrasses
 - titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) : chambres du sous-sol
 - titre 2, article 10 (éclairage) : chambre au sous-sol avant, studio, séjour 2^{ème} étage, chambre combles
 - titre 2, article 17 (local deux roues) : pas de local fermé et surface proposée trop faible ;

dossier 12157

50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et concernent :
- la trop grande densité du projet
 - l'invalidité des preuves de divisions avant 1993 (relevés de compteurs)
 - la privatisation du jardin au souplex au détriment des 2 autres logements
 - les vues impactantes en intérieur d'îlot
 - la proximité à l'angle de deux rue qui multiplie les nuisances
 - la hauteur sous plafond
 - les réserves quant à l'existence de 2 autres logements actuellement
 - la suppression de la citerne
51. que les nouvelles constructions proposées à l'arrière sont trop imposantes ; qu'il conviendrait de se conformer au RRU ; que les dérogations concernant l'habitabilité sont nombreuses ;
52. que les espaces communs manque de confort ; qu'il conviendrait d'aménager un local vélo spacieux et fermé ;
53. qu'il s'agit d'un immeuble comprenant en situation de droit 165 m² ; que cet immeuble après agrandissement présente une surface de 194 m² hors sol ; qu'il ne se prête pas à la densité proposée et ne peut être divisé en trois logements ;
54. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 31/03/2025 ; que les réserves concernent notamment le cloisonnement du local vélo ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12007 – ART 191

09h00 – 1ere commission le 17/09/2024

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une annexe et un escalier extérieur liant le rez à la cour arrière d'un immeuble, avenue Eudore Pirmez 4.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande **initiale** visait à construire une annexe et supprimer un escalier extérieur au rez arrière d'un immeuble ;
3. qu'en situation de droit, le bien comporte trois unités de logement, réparties comme suit :
 - sous-sol : commerce ;
 - rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre
 - 1^{er} étage : appartement 1 chambre ;
 - 2^{ème} étage : appartement 1 chambre ;
1. que la demande concerne uniquement le rez ;
2. qu'au rez, la cloison entre le logement et la cage d'escalier commune est supprimée ; qu'une partie du logement est cédée à l'espace commun ; que l'ancienne arrière cuisine est transformée en entrée ;
3. qu'au rez, une petite annexe vient fermer une niche dans le volume arrière afin d'agrandir la cuisine 1,2m² ;
4. que dans le permis n°11019 octroyé en 2021, il était prévu de lier le logement du rez au jardin par un escalier extérieur dont le palier supérieur était cette niche ;
5. que l'escalier n'a pas été construit ; que par conséquent, le jardin est toujours lié au commerce ; que l'accès depuis le commerce, qu'il était prévu de condamner dans le cadre du permis d'urbanisme octroyé n°11019, est conservé ainsi que les quelques marches qui montent jusqu'à la cour ;
6. que le commerce n'a pas usage de l'espace extérieur ; qu'il convient d'en faire profiter le logement ;
7. que la plateforme extérieure est transformée en terrasse ; que l'accès à la terrasse s'effectue par une porte-fenêtre depuis le séjour ;
8. que la terrasse proposée ne semble pas conforme au code civil en matière de vue en ce que le mur mitoyen de droite n'atteint pas les 1,90m de hauteur requis ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'extension ainsi que la terrasse dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ainsi que le profil mitoyen le plus profond ;
10. que les dérogations pourraient être acceptées si le mur mitoyen de droite est réhaussé de 35cm si requis par le code civil ;
11. qu'il convient en outre de lier physiquement le jardin au logement tel qu'initialement demandé ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : extension et terrasse ;
 - article 6 (hauteur) : extension et terrasse ;
13. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 14. qu'en sa séance du 17/09/2024, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**

dossier 12007 – ART 191

- **de rehausser le mur mitoyen de droite de 35cm sur la profondeur de la terrasse (maçonnerie pleine, construite à l'axe sur la même épaisseur que l'existante et couvre-murs de qualité) si requis par le code civil ;**
- **de lier physiquement le jardin au logement du rez et non au commerce, tel que précédemment autorisé.**

15. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 28/03/2025, en application de l'article 191 du Cobat ;

16. que l'objet de la **présente** demande est inchangée ;

17. que la terrasse accessible depuis le séjour est liée au jardin par un escalier extérieur, légèrement en renfoncement afin de se conforme au code civil ;

18. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la terrasse et l'escalier dépassent les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ainsi que le profil mitoyen le plus profond ;

19. que cet aménagement permet au logement de bénéficier du jardin ;

20. que les dérogations sont acceptables ;

21. qu'au sous-sol, une porte menant à la cour arrière, en sous bassement du jardin, n'a pas été obturée comme cela était prévu dans le permis d'urbanisme n°11019 ; qu'il est prévu de la conserver et de laisser cette cour à l'utilisation du commerce au sous-sol ;

22. qu'il est également prévu de séparer la cour et le jardin par un grillage ;

23. que cette modification permet de séparer les espaces dévolus à chaque unité ; qu'elle est acceptable ;

24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 :

- article 4 (profondeur) : terrasse et escalier ;
- article 6 (hauteur) ; terrasse et escalier ;

25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 avril au 06 mai 2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

26. 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.

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

dossier 12333
09h25

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux effectués au sous-sol et au rez-de-chaussée ainsi que la modification des châssis en façade avant d'une maison unifamiliale, rue Beckers 7.

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 vise à régulariser les travaux effectués au sous-sol et au rez-de-chaussée ainsi que la modification des châssis en façade avant d'une maison unifamiliale ;
4. que le 18/07/2019, un permis d'urbanisme visant à diviser une maison unifamiliale en trois logements, agrandir et aménager une terrasse au deuxième étage a été octroyé ; que ce permis n'a pas été mis en œuvre dans les délais impartis et a été classé sans suite ;
5. qu'au rez, une véranda débouchant sur un balcon et un escalier extérieur ont été construits à côté de l'annexe de droite sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que ces constructions n'ont pas été autorisées ; que la véranda et le balcon ont été remplacés par une annexe entre 2022 et 2023 d'après les photos aériennes ; que l'escalier extérieur a été conservé ;
6. que les plans de la situation existante du permis de 2019 ont été reproduits pour cette demande ;
7. qu'il conviendrait cependant d'adapter les plans à la situation actuelle en représentant la situation de droit datant de 1908, la situation existante et une situation projetée avec les éventuelles modifications à apporter ;
8. que les plans fournis sont très succincts que ni les aménagements de cuisine, ni les sanitaires ne sont détaillés ; qu'il convient de le faire ;
9. qu'au sous-sol, l'annexe arrière a été modifiée avec l'obturation de 2 baies et la démolition des murs intérieurs de cette pièce ; que cette pièce est aménagée en buanderie ; que le reste du sous-sol, occupé par des caves, est inchangé ;
10. qu'au rez, l'annexe arrière abritant la cuisine a été étendue sur toute la largeur de la parcelle, soit une extension de 3,10m de profondeur sur 1,97m de largeur, sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que cela a également engendré la rehausse du mur mitoyen de gauche sur 4,77m de profondeur et 1.67m de hauteur ;
11. qu'un escalier extérieur, parallèle et distant de 1,40m du mur mitoyen de gauche, d'une profondeur de 1,95m et d'une largeur de 0,75m, a été construit sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
12. que celui-ci relie l'extension du rez au jardin en contrebas ; que la porte de l'extension donne directement sur une marche d'escalier ; que ceci est peu qualitatif ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'escalier dépasse le profil mitoyen le plus profond, et le moins profond de plus de 3m ;
14. que l'escalier n'est pas conforme au code civil en matière de vues et n'offre pas un pallier suffisamment confortable au niveau de l'extension ;
15. que les dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il convient d'adapter l'escalier ;
16. que les dérogations pourraient être acceptées en prévoyant un pallier confortable et en se conformant au code civil ;

dossier 12333

17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 4 (hauteur sous plafond) en ce que la cuisine agrandie dispose de 2,39m sous plafond au lieu des 2,50 requis ; qu'il s'agit d'une pièce utilitaire ;
18. que la dérogation est limitée et donc acceptable ;
19. que la citerne figurant sur les plans de la situation de droit de 1908 a été supprimée dans les plans ; il est indiqué en séance qu'elle est toujours en service ; qu'il convient de le détailler et de préciser son usage ;
20. que 5 chambres sont aménagées aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que les combles sont occupés par des greniers ;
21. qu'au 1^{er} étage, l'inaccessibilité à la toiture plate au-dessus de l'extension n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ; qu'il conviendrait de végétaliser cette toiture ;
22. que la façade avant est en briques rouges ; que les châssis sont en PVC blanc et ne respectent pas le cintrage des baies ; que le corniche est en bois peint en blanc ;
23. qu'il conviendrait de prévoir des châssis qui respectent le cintrage de la baie et de les représenter en situation projetée ; qu'il conviendrait de dessiner la ferronnerie existante de la porte d'entrée ;
24. qu'à l'arrière, les façades sont vétustes et enduites dans des teintes différentes (blanc, beige, gris clair) ; que l'extension à régulariser est enduite de ton gris clair ; que les châssis sont en PVC blanc ; qu'il conviendrait de prévoir une unité de traitement de la façade arrière ;
25. que l'escalier extérieur est ajouré et semble être en béton sur les photos ; qu'il conviendra de détailler le nouvel escalier ;
26. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 6 février 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
27. 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 ;
28. 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 logiciels ; qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
29. 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.) ;
30. 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 ;
31. que la demande prévoit l'installation d'une buanderie en cave non chauffée ; qu'il a été considéré que celle-ci se situe hors enveloppe thermique de l'unité prise en compte ; que cependant, il convient de respecter les exigences PEB concernant ce local ; que pour ce faire, il conviendra de répondre à l'exigence de la valeur U du châssis dont il y est prévu son remplacement, ainsi que de la ventilation hygiénique de ce local (50 m³/h en extraction mécanisée) ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre 1 article 4 (profondeur) : escalier extérieur
 - titre 1 article 6 (hauteur) : escalier extérieur
 - titre 2 article 4 (hauteur sous plafond) : cuisine ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 avril au 06 mai 2025 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cela concerne :

dossier 12333

- l'affectation en maison unifamiliale alors que le permis précédent autorise la division en 3 logements ;
 - les nuisances sonores liées à l'occupation de la maison par des étudiants/jeunes travailleurs ;
 - Proposition d'isoler acoustiquement au niveau de la cuisine ;
 - Interrogation quant à la démolition du balcon (celui-ci déjà été supprimé, les documents graphiques sont à corriger) ;
 - Interrogation sur la durée des travaux ;
34. que le niveau de détail des plans projetés et l'absence de plans de situation de droit ne permettent pas de statuer pleinement sur la demande ; qu'il conviendrait de préciser la demande ;
35. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12335
09h50

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux intérieurs et extérieurs apportés aux bâtiments principal et secondaire, Rue Général Wangermée 16.

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 à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que l'immeuble a été construit selon un permis de 1906 ; qu'en 1928 une annexe comportant une blanchisserie sur deux étages est autorisée ; qu'en 1937 un permis est octroyé pour la modification de la façade avant, la rehausse de la toiture en mansarde et la construction de la loggia au 1er étage ; qu'en 1982 la transformation du rez-de-chaussée du bâtiment principal en garage, avec modification de la façade en fonction, est autorisée ; qu'en date du 10 février 2025 un permis pour la régularisation de l'abri de jardin en fond de parcelle est octroyé ;
4. que cependant la situation de fait présente des différences par rapport à la situation de droit en ce qui concerne le bâtiment principal et le bâtiment secondaire ;
5. que le bâtiment arrière au rez est plus profond qu'en situation de droit ; qu'un logement y est aménagé à la place de la blanchisserie, ainsi qu'une terrasse au 1er étage ; que le chemin latéral le long du mitoyen de gauche menant au jardin a été couvert ;
6. que la demande vise à régulariser les travaux intérieurs et extérieurs apportés aux bâtiments principal et secondaire ;
7. que le sous-sol n'est pas représenté en sa totalité ; que la pièce à l'arrière représentée en coupe n'apparaît ni en situation de droit, ni sur le plan de réalisation ; qu'il convient de détailler la totalité du sous-sol en plan et son usage actuel ;
8. qu'une citerne est présente dans les plans d'archives ; qu'il est indiqué en séance qu'elle n'existe plus ;
9. qu'une buanderie est aménagée dans la cave derrière l'escalier vers le rez ;
10. qu'au rez-de-chaussée, dans le bâtiment avant, le garage est étendu vers la cour couverte entre les deux bâtiments ; que le châssis séparant ces deux espaces est supprimé ; que la baie est conservée ;
11. que le passage latéral est couvert ; que la date de la réalisation de ces travaux n'est pas déterminée ; qu'une porte sépare ce couloir du jardin et que le couloir mène vers la porte d'entrée du logement arrière ;
12. que le volume dépasse les deux voisins ; qu'il s'aligne en profondeur à la façade arrière du rez-de-chaussée du bâtiment secondaire, qui a été construite 2,2m plus profonde que la situation de droit ;
13. que les nouveaux volumes susmentionnés dépassent de 5m le voisin le plus profond et dérogent donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
14. que le volume dépassant au rez est déjà clairement visible sur les orthophotoplans de 1971 ; que l'impact de ces volumes est limité ; que les dérogations sont acceptables ;
15. que le wc donnant dans le couloir est conservé ; qu'il n'est pas clair à quel logement son usage est lié ; qu'il convient de l'indiquer ;
16. que le logement arrière se compose au rez d'un séjour avec cuisine de 39m² ; que la surface éclairante existante est de 3,18m², soit 4,62m² de moins que la surface éclairante réglementaire ; que la situation déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable ; qu'il convient d'améliorer l'éclairage naturel de cette pièce, afin de tendre au respect du RRU ;

dossier 12335

17. qu'un escalier en colimaçon est construit menant au 1^{er} étage à la place de l'escalier présent sur les plans de la situation de droit ; qu'à l'étage sont aménagées la chambre et la salle de douche attenante ;
18. que selon les orthophotoplans, une terrasse semble aménagée sur la toiture plate du rez ; que cependant la terrasse n'apparaît pas sur les plans de la demande ; qu'il convient de la détailler afin de régulariser son existence ; qu'un garde-corps ne semble pas présent ;
19. que s'il ne s'agit pas d'une terrasse, il convient de supprimer tous les éléments placés sur la toiture et d'en empêcher l'accès ; qu'en outre aucune porte d'accès existe vers la toiture plate ;
20. que ce logement ne possède pas de local de rangement compte tenu du fait que le sous-sol est lié au logement du bâtiment principal ; qu'il convient de prévoir un local de rangement pour le bâtiment arrière de dimensions proportionnelles à la taille du logement ;
21. que dans le bâtiment principal, au 1^{er} étage, sont aménagées la pièce de vie et la cuisine ; que la cage d'escalier est cloisonnée et séparée du living ; qu'à l'entresol se trouve le wc, au niveau du palier intermédiaire ; que la porte d'entrée du logement se trouve au même niveau ;
22. qu'au 2^e étage sont aménagées deux chambres ainsi qu'une salle de douche avec wc ; que dans le plafond de la chambre 2, à l'arrière, se trouve une trappe d'accès vers le grenier ;
23. que des panneaux solaires sont placés : 6 sur la toiture plate à l'avant, 9 sur le pan arrière de la toiture et 12 sur la toiture plate du bâtiment arrière, pour un total de 27 panneaux ; que selon les plans ceux de la façade avant sont inclinés vers le sud-est ; qu'ils décrochent de 50cm du côté plus haut ; que selon les vues en façade depuis la rue ils sont très peu visibles ;
24. que les autres panneaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
25. que la façade arrière du bâtiment principal est revêtue d'un enduit ton clair ; que celle du bâtiment secondaire est revêtue de pierre ; que les châssis sont en bois ton blanc ainsi que la corniche ; que les tuiles sont en terre cuite ton rouge ;
26. qu'en façade avant des garde-corps métalliques peints ton blanc ont été rajoutés par rapport à la façade du permis de 1982, afin d'augmenter la hauteur du garde-corps ; que sans ces barres métalliques la hauteur de l'allège en maçonnerie est de 60cm ; que ces éléments sont en harmonie avec la façade ;
27. que le rez est revêtu de pierre bleue ; que l'étage est en briques ton jaune ; que les châssis sont en PVC ton blanc ; que les corniches sont en bois ;
28. que le revêtement de la rehausse du 2^e étage est un bardage en bois peint ton blanc ; que des volets existent devant les fenêtres des étages ; que ces volets sont conformes à la situation de droit ;
29. que le matériau de la porte d'entrée et de la porte de garage ne sont pas spécifiés et qu'il convient de le faire ; que leur aspect est cependant conforme à la situation de droit ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre 1, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : chemin latéral et rez arrière ;
 - Titre 2, article 3 (espace pour rangement) : absent pour le logement arrière ;
 - Titre 2, article 10 (éclairage naturel) : living logement arrière ;
31. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
32. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 31 mars 2025 ;

dossier 12335

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de détailler le sous-sol en plan ;
2. d'améliorer l'éclairage naturel du séjour du logement arrière, afin de tendre au respect du RRU en la matière;
3. de prévoir un local de rangement pour le bâtiment arrière de dimensions proportionnelles à la taille du logement ;
4. de spécifier les matériaux de la façade avant ;
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 12214
10h15

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la modification de la vitrine d'un commerce et placer une extraction de hotte en intérieur d'îlot (commerce traiteur à emporter), Rue des Champs 70.

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 (travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) du PRAS ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble mixte comprenant un commerce et un logement (studio) à l'étage, à l'avant du bâtiment ;
4. que l'entrée vers le logement se fait via un hall privé à droite de la façade avant ;
5. que le compartimentage du sous-sol est modifié par rapport à la situation de droit ;
6. que la façade a été également modifiée en ce qui concerne la vitrine ;
7. que l'usage de l'étage arrière n'est pas spécifié ni en situation de droit ni en situation projetée ; que cela ne fait cependant pas partie de la demande actuelle ;
8. que la demande vise à régulariser la modification de la vitrine d'un commerce et placer une extraction de hotte en intérieur d'îlot (commerce traiteur à emporter) ;
9. que l'usage de la cave est exclusivement lié au commerce ; que dans le hall comportant l'escalier vers la cave son aménagés un local poubelles et un local technique ;
10. que derrière cet espace, le long du mitoyen de droite sont créées les toilettes pour la clientèle : deux toilettes femme, deux homme (+ un urinoir), ainsi qu'une toilette PMR ; qu'un sas lie ces 3 locaux sanitaires ; que la porte vers le sas a une largeur de 80cm ; qu'afin de permettre l'accessibilité aux PMR il convient de prévoir des dimensions suffisantes pour la circulation ainsi que pour la porte d'accès ; que le nombre de sanitaires peut être diminué ;
11. que la salle de réception, à gauche, a une surface d'environ 170m² ; qu'un comptoir se trouve au centre, le long du mitoyen de gauche ; que la totalité de cette surface est accessible aux clients ;
12. qu'au fond il y a un deuxième comptoir accessible aux clients ; que derrière les sanitaires une surface appelée zone d'attente comporte 8 tables et environ 17 places assises ;
13. que cette disposition ainsi que le nombre de sanitaires paraissent excessifs pour un commerce traiteur sans consommation sur place, où le temps de présence des clients est réduit ; que la disposition actuelle s'apparente à un commerce de petite restauration avec consommation sur place ; qu'il conviendrait de clarifier la demande sur ce point ;
14. qu'il conviendrait de ne pas aménager de zone d'attente avec des tables et de réduire la zone accessible aux clients afin de s'accorder à l'utilisation du commerce selon l'objet de la demande, ou d'inclure la consommation sur place à la demande ;
15. qu'à l'arrière, du côté droit, sont aménagés la cuisine et le stock contre le mitoyen du fond ;
16. qu'à gauche du stock une chambre froide est créée ; qu'à gauche, entre la cuisine et le comptoir du fond se trouve un local pour le lavage de la vaisselle ;
17. que la cour à l'arrière est conservée ;
18. que le type de préparation prévu, selon la note explicative, comporte des friture/grill/rôtisserie/gaufre ; que ces types de cuisson produisent des odeurs importantes ; qu'il convient d préciser les cuissons prévues et les mesures prises pour éviter les nuisances ;
19. qu'un conduit d'évacuation est placé afin d'extraire les fumées de cuisson ; que la sortie se trouve en façade arrière dans la cour, depuis le niveau du plafond du rez ; que le conduit dépasse le niveau supérieur de la corniche arrière de 1m ; que son diamètre est de 35cm ;

dossier 12214

20. que vu la faible hauteur les odeurs peuvent rester confinées et nuire à l'intérieur de l'îlot ;
21. que de ce fait il conviendrait de faire déboucher le conduit le long du mitoyen de droite, contre le corps de cheminé existant, à une hauteur de 1m à partir du niveau du faite du n°72 ;
22. que l'emplacement et les fiches techniques des équipements techniques tels que le moteur de l'extraction de la hotte ainsi que le moteur de la chambre froide ne sont pas précisés et qu'il convient de le faire ;
23. que l'horaire de fonctionnement du commerce n'est pas précisé ; qu'il convient de spécifier les heures d'ouverture ainsi que les heures d'exploitation de la cuisine, ainsi que d'indiquer si des services de livraison sont prévus ;
24. qu'en façade avant la vitrine a été modifiée ; que selon les plans du permis de 2010, visant à transformer le rez-de-chaussée commercial, il était prévu une vitrine fixe à gauche et une deuxième vitrine au centre, avec une partie fixe et une porte battante automatique à droite ;
25. qu'actuellement la vitrine au centre est divisée en deux parties égales avec la partie droite coulissant derrière la partie fixe à gauche ; que ces châssis sont conservés ; qu'ils sont en aluminium ton gris ;
26. qu'au-dessus de la vitrine un panneau en PVC ton foncé est placé sur une largeur de 8m depuis l'axe mitoyen de gauche ; que la couleur exacte n'est pas spécifiée et qu'il convient de le faire ; qu'au-dessus de ce panneau un lettrage en LED sera placé ;
27. qu'à droite et à gauche des vitrines, dans l'alignement du panneau PVC de l'enseigne, la façade est peinte en gris ; que le restant de la façade est en briques peintes ton blanc ;
28. que le soubassement est en pierre bleue ; que les châssis à l'étage ainsi que la porte d'entrée sont en bois peint ton vert sapin ;
29. que le matériau de la toiture n'est pas spécifié et qu'il convient de le faire ;
30. que le matériau des corniches n'est pas spécifié mais selon les photos du dossier, tant à l'avant quant à l'arrière, elles semblent être en bois ton naturel ;
31. qu'à l'arrière la façade est revêtue d'un cimentage ton gris ;
32. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30 septembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
33. 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 ;
34. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel; qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
35. 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.) ;
36. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
37. qu'un système de ventilation de type D (double-flux) a été choisi par le demandeur ; qu'il convient d'implanter la prise d'air neuf à distance de la bouche de l'évacuation des hottes de cuisson;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles proviennent des voisins et portent sur :
 - les potentielles nuisances sonores en ce qui concerne les moteurs des chambres froides et d'extraction de la hotte ;

dossier 12214

- la faible hauteur du conduit d'extraction de la hotte ainsi que son emplacement, et des nuisances olfactives potentielles ;
- l'augmentation de la circulation en voirie (doubles files/problèmes de stationnement) ;
- le mauvais entretien des lieux / épidémie de rats ;
- le besoin de travaux d'assainissement et désamiantage ;
- l'intérêt d'ouvrir un nouveau commerce d'aliments prêts à la consommation dans le quartier ;

39. que la demande est conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ;

40. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 29/04/2025 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

**dossier 12337
10h45****6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'affectation d'un commerce au rez en un commerce avec consommation sur place de type petite restauration, Avenue des Celtes 40.**

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), en liseré 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 des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales, entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble mixte avec commerce de biens au rez et deux logements, un par étage ;
4. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un commerce au rez en un commerce avec consommation sur place de type petite restauration ;
5. que selon la note explicative les caves sont accessibles via le hall commun pour les étages et également via le commerce ; que les caves sont communes ; que cependant le commerce ne les utilise pas pour stocker du matériel ;
6. que le rez-de-chaussée reste inchangé ; que le salon de consommation se trouve du côté de l'avenue des Celtes ; que la cuisine se trouve entre ce dernier et le hall d'entrée commun vers les étages ;
7. qu'une porte à l'arrière mène vers les sanitaires, comprenant deux cabines wc et un évier double ; qu'une porte depuis ce local s'ouvre sur le palier de l'escalier vers les caves ;
8. que selon la note explicative les horaires de fonctionnement sont de 8h à 19h tous les jours exceptés les dimanches ;
9. que le type de préparation de la cuisine n'est pas détaillé, mais qu'il mentionné qu'il s'agit de petite restauration (snack) ; que sur les photos il est possible de constater que le commerce offre principalement des sandwiches, des smoothies, du café et des jus ;
10. que ce bien a été utilisé en tant que commerce avec consommation sur place par le passé ; que l'utilisation est en accord avec le cadre ; que compte tenu de l'horaire de fonctionnement les nuisances sont limitées ;
11. que les éléments fixes présents sur place (les deux bacs à plante devant la porte du commerce ainsi que les banquettes installées contre les seuils des vitrines du côté avenue des Celtes) sont soumis à permis d'urbanisme ; qu'afin de régulariser leur pose, il convient de les détailler sur le plan de réalisation ou de les supprimer dans les faits ;
12. que la largeur du trottoir sur place n'est pas indiquée ; que si les banquettes existantes laissent moins de 2m de largeur disponible pour la circulation piétonne, elles ne pourront être autorisées ; qu'en séance il est indiqué que les banquettes seront supprimées ;
13. que la demande mentionne le souhait d'obtenir une terrasse saisonnière sur un emplacement de stationnement ; que les terrasses saisonnières ne font pas partie de la demande et ne sont en outre pas soumises à permis d'urbanisme ; que l'octroi de la consommation sur place ne garantit pas l'autorisation de les exploiter ; qu'il conviendra d'obtenir l'autorisation requise et de respecter les règles liées à ce type d'installation ;
14. que la porte d'entrée du commerce ne correspond pas à la situation de droit ; qu'il s'agit d'une porte avec deux panneaux fixes de part et d'autre, avec un battant au centre composée d'une partie pleine en-dessous et une partie vitrée avec des croisillons au-dessus ; que ce châssis est en bois peint ton gris clair ; que la porte est en harmonie avec la façade ;

dossier 12337

15. qu'au-dessus de la porte un panneau comportant l'enseigne du commerce est posé ; que ce panneau prend toute la largeur de la baie comportant le châssis ;
16. qu'au-dessus de la vitrine du milieu côté Celtes ainsi que du côté Rue des Francs, le logo de l'établissement est affiché ;
17. que la façade est peinte ton blanc cassé ; que le soubassement est en pierre bleue, ainsi que les seuils ;
18. que les vitrines ainsi que les châssis des étages sont en PVC ton gris ;
19. qu'il convient, lors d'un prochain remplacement, de retourner au bois pour les vitrines et châssis ; qu'il convient de fournir une élévation projetée en attestant ;
20. que les ferronneries devant les fenêtres du sous-sol sont peintes en gris ; que les garde-corps des balcons aux étages sont en ferronnerie peinte ton noir ;
21. que la toiture est en tuiles terre cuite ton rouge ; que la corniche est en bois peint ton blanc ;
22. que la porte d'entrée de la Rue des Francs (vers les étages) est également en bois peint ton gris ;
23. que la demande est conforme aux prescriptions des règlements urbanistiques en vigueur ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
25. 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 détailler les éléments fixes en voirie (bacs à plante) sur le plan de réalisation ou de les supprimer dans les faits ;**
- 2. de remplacer les châssis des vitrines par des châssis en bois lors du prochain remplacement.**

**dossier 12265
11h10**

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir une annexe et construire des annexes au rez et 1er étage arrière d'une maison unifamiliale ainsi qu'une terrasse au 1er étage, rue Gérard 39.

REPORT afin de solliciter l'avis de la CRMS.

dossier 12300
11h40

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'aménagement des combles et la construction d'une annexe au rez et sous-sol ainsi que rénover une maison unifamiliale 5 chambres, rue Général Wangermée 2.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+ combles et deux niveaux de sous-sol ; qu'elle fait partie d'un ensemble de 2 maisons construites en 1913 ;
3. que cette maison comporte une grande pièce de vie au rez, avec cuisine, buanderie et remise au sous-sol ; que les étages comportent 4 chambres (2 chambres + espace central par niveau), ainsi qu'un grenier sous combles ;
4. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien sans autorisation préalable :
 - une annexe a été construite contre le mitoyen gauche, au sous-sol et au rez ;
 - la citerne au sous-sol, la terrasse et l'escalier vers le jardin au rez ont été supprimés ;
 - un nouvel escalier a été réalisé depuis l'annexe au rez vers le jardin ;
 - le jardin a été imperméabilisé ;
 - les aménagements intérieurs ont été revus ;
5. que la demande vise à régulariser l'aménagement des combles et la construction d'une annexe au rez et sous-sol ainsi que rénover une maison unifamiliale 5 chambres ;
6. qu'au sous-sol et au rez, l'annexe s'étend sur une largeur d'environ 2,2m, une profondeur de 3,05m et une hauteur de 4,1m ;
7. qu'une citerne à mazout est présente ; qu'il convient de s'assurer de la nécessité d'obtenir des autorisations environnementales en la matière ;
8. que cette construction déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus profonde que les constructions mitoyennes ;
9. que cependant sa construction date de nombreuses années au moins 1987 selon les orthophotoplans et 1935 selon la note explicative ; qu'elle n'a pas fait l'objet de plaintes des voisins ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
10. que le projet prévoit de passer à 6 chambres et les aménagements suivants :
 - 2^{ème} sous-sol : cave pour cuve à mazout et rangement type vélos ;
 - sous-sol : bureau, vestiaire et salle de douche, salle de sport et buanderie ;
 - rez : un grand séjour avec partie salon et cuisine ouverte ;
 - 1^{er} et 2^{ème} étages : 2 chambres avec dressing, salle de douche, wc séparé sur le palier à chaque étage ;
 - combles : 2 chambres dont une avec mezzanine sous combles supérieurs, salle de douche et wc sur le palier ;
11. que la pièce avant du sous-sol aménagée en bureau ne dispose des qualités d'habitabilité (hauteur sous plafond et éclairement) pour être aménagée en chambre ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) pour la buanderie au sous-sol (2,01 à 2,07m au lieu des 2,2m requis) et pour la cuisine au rez (2,3m au lieu des 2,5m requis) ;
13. que les volumes sont existants ; que la dérogation est limitée au sous-sol ; qu'au rez, le séjour, ouvert sur la cuisine, dispose d'une hauteur sous plafond généreuse (2,95m) ; que l'intégration de la cuisine à ce niveau améliore l'habitabilité du bien ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 5 (mezzanine), en ce que le volume de la chambre sous combles en façade avant (57,12m³) est inférieur au minimum requis (62,5m³) ; que la dérogation est limitée ;

dossier 12300

15. que cependant il s'agit de la seule chambre disposant d'une superficie de 14m² ; que sa largeur est inférieure à 2m et son aménagement s'apparente à une chambre d'enfant ; que ce n'est pas qualitatif pour un logement de cette taille ; que le programme proposé (6 chambres) est très dense par rapport à la taille de la parcelle, du jardin et des espaces de vie ;
16. qu'il pourrait convenir de revoir les aménagements sous combles, afin de limiter l'augmentation du nombre de chambres (passage de 4 à 6 chambres) et d'augmenter les surfaces allouées aux espaces de vie afin qu'ils soient proportionnels aux nombre de chambres ; qu'il convient de prévoir au moins une chambre de 14m² sur un seul niveau comme chambre principale ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante de 8,05m² au lieu des 8,4m² requis ;
18. que la dérogation est limitée ; que cependant une grande partie de l'éclairage naturel provient de la cuisine, située dans le volume annexe et dont la hauteur sous plafond est limitée ; qu'en outre, le séjour ne dispose plus d'un accès direct vers le jardin ; que celui-ci était prévu en situation de droit ;
19. qu'il pourrait convenir de revoir les aménagements afin d'augmenter la superficie éclairante du séjour et de prévoir un accès direct du séjour vers le jardin ;
20. que la façade avant, en briques de teinte beige avec soubassement et bandeaux en pierre bleue, est inchangée ;
21. que les châssis sont en bois brun ; que le châssis du sous-sol est à double ouvrant ; que les châssis du rez et des étages sont à double ouvrant avec imposte vitrée ; que le châssis du palier d'étage vers les combles ne comporte pas de division ; qu'il conviendrait de prévoir une division au prochain changement ;
22. que les ferronneries au sous-sol et au 1^{er} étage sont en acier peint en noir ; que la corniche est en bois peint en blanc ;
23. que selon les documents d'archives, il semblerait que la corniche d'origine ait été emballée ; qu'il convient de la restaurer, si techniquement possible, ou de placer une nouvelle corniche en bois en accord avec l'architecture de la maison ;
24. que la toiture est en tuiles rouges et à double versant ; que le pan avant comporte 2 fenêtre de toit, et le pan arrière 1 fenêtre de toit ;
25. que la façade arrière est recouverte d'un enduit peint en blanc ; que les châssis sont en bois peint en brun, et les seuils en pierre bleue ; que les ouvertures au rez sont modifiées ;
26. que la toiture plate de l'annexe est végétalisée ;
27. qu'un jardin en pleine terre est maintenu sur 20m² ; que 2 arbres sont plantés ; que la zone entre l'annexe et le mitoyen droit est maintenue imperméable, sur une surface d'environ 4m² ;
28. que la citerne présente en situation de droit semble avoir été supprimée ; qu'il convient de prévoir un système de gestion des eaux pluviales de la parcelle, en réintégrant une citerne dans le projet et en y prévoyant le raccordement ;
29. que des panneaux photovoltaïques semblent avoir été installés en toiture ; qu'il convient de les représenter dans les documents graphiques ;
30. que la parcelle est située proche de l'angle de 2 rues, et donc le versant avant de la toiture particulièrement visible depuis l'espace public ; que les panneaux doivent constituer une forme simple pour être dispensés de permis, ce qui n'est pas actuellement le cas ;
31. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 28/11/2024, 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 ;

dossier 12300

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'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
35. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
36. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexe ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : buanderie au -1, cuisine au rez ;
 - article 5 (mezzanine) : chambre sous combles en façade à rue ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour au rez ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de revoir les aménagements afin de limiter l'augmentation du nombre de chambres (passage de 4 à 6 chambres) et d'augmenter les surfaces allouées aux espaces de vie afin qu'ils restent proportionnels ; de prévoir une chambre principale d'au moins 14m² d'un seul tenant ;**
2. **de revoir les aménagements afin d'augmenter la superficie éclairante du séjour et de prévoir un accès direct du séjour vers le jardin ;**
3. **de prévoir au prochain changement une division du châssis du palier d'étage vers les combles et d'adapter l'élévation projetée ;**
4. **de réintégrer une citerne et d'y prévoir au minimum le raccordement des wc et robinets d'entretien ;**
5. **de représenter les panneaux photovoltaïques et de proposer une forme géométrique simple sur le versant avant, visible depuis l'espace public.**

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), sont acceptées.

dossier 12327
14h30

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir et rénover un arrière bâtiment lié au logement du rez et placer une citerne enterrée, rue de Chambéry 17.

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 prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. que dans la situation de droit, la parcelle comporte un bâtiment avant de gabarit R+3+toiture plate, avec caves et 4 logements (un appartement 1 chambre par niveau), ainsi qu'un atelier de gabarit R+1 en fond de parcelle, lié au logement du rez ;
4. le permis d'urbanisme n° 11820 notifié le 04/07/2024 visant à agrandir le sous-sol afin d'aménager un duplex une chambre avec le rez-de-chaussée dans le bâtiment avant ; que le début des travaux liés à ce permis a été notifié le 19/07/2024 ; qu'après exécution complète de ce permis, le logement du rez sera lié à une partie du sous-sol ;
5. que la demande concerne uniquement l'atelier en fond de parcelle lié au logement du rez, et ne concerne pas le bâtiment avant et les autres logements ;
6. qu'elle vise à agrandir et rénover l'arrière-bâtiment lié au logement du rez et placer une citerne enterrée ;
7. que l'atelier existant s'étend sur 2 niveaux, en fond de parcelle et sur toute sa largeur (environ 6,1m), sur une profondeur de 3,3m et une hauteur de 5,15m ; qu'il est construit en biais par rapport au bâtiment avant et à une distance de 4,15 m (côté gauche) à 6,5 m (côté droit) de celui-ci ;
8. que la structure existante et les fondations de l'arrière-bâtiment sont renforcées et un espace technique de 14,8 m² créé en sous-sol ;
9. qu'aucune note de stabilité n'est fournie à ce sujet ; qu'il convient de le faire, et de préserver les constructions existantes ; qu'en cas de démolition et reconstruction de l'atelier, il convient de revoir la demande ;
10. que le rez et l'étage sont affectés à un espace de travail et de stockage ; que leurs superficies respectives sont de 15,2 m² et de 13,7 m² ; qu'un nouvel escalier est implanté contre le mitoyen gauche et relie les trois niveaux ;
11. que la toiture est démolie et reconstruite ; que son niveau supérieur est rehaussé de 11cm ; que la nouvelle pente est inférieure à celle de la toiture existante ;
12. que cette nouvelle toiture, plus haute que les profils des constructions mitoyennes, déroge ainsi aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
13. que cependant la rehausse est limitée et le volume déjà existant ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
14. que les murs sont isolés par l'intérieur ;
15. qu'un bardage en aluminium thermolaqué noir est placé en façade ; que les baies sont modifiées et agrandies ;
16. qu'au 1^{er} étage, la baie offre une vue importante vers l'appartement situé à ce niveau ; que vu la proximité, cette vue n'est pas acceptable ;
17. qu'il convient de diminuer les dimensions de la baie, en prévoyant une allège de 1.90m, de prévoir un vitrage translucide ainsi qu'un châssis fixe et de privilégier un apport de lumière zénithal si requis ;

dossier 12327

18. que les châssis, la corniche et la descente d'eau sont en aluminium noir ;
19. que la toiture est couverte d'une étanchéité de teinte claire ; que cette toiture est visible depuis les logements du bâtiment à rue ;
20. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de préserver les qualités de l'intérieur d'îlot, il convient de végétaliser la nouvelle toiture ;
21. que le chemin de 5,9 m², situé le long du mur mitoyen à gauche et dont la surface est semi-perméable, est conservé ; que le jardin de 20,55 m² est maintenu ;
22. qu'une nouvelle citerne de récupération d'eau de 3000 litres est enfouie sous le jardin ; que les eaux sont dispersées dans le sol ;
23. qu'il convient d'alimenter au minimum wc et robinets d'entretien, et de raccorder le trop-plein de la citerne au réseau d'égouttage ou de détailler les mesures prises pour disperser les eaux ;
24. que l'objet de la demande se situe dans les exceptions aux éléments déclencheurs de la Procédure PEB (bâtiment de moins de 50 m² et non affecté à de l'habitation) ; que par conséquent aucune procédure PEB ne s'applique à la présente demande;
25. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : nouvelle toiture ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : nouvelle toiture ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - la proximité de l'atelier avec la façade arrière du bâtiment à rue, en particulier au 1^{er} étage, et les problèmes d'intimité liés ; la crainte que cet atelier soit utilisé pour un usage professionnel régulier et ne crée des nuisances (vue, bruit, passage, etc.) ;
 - l'absence de cohérence de la matérialité du projet avec le bâtiment avant ;
 - la démolition de la toiture existante, réalisée début 2025, et les travaux d'excavation en cours pour placement de la citerne, sur une partie du terrain dont le demandeur n'est pas propriétaire et pour lequel aucun permis n'a été octroyé ;
 - l'absence d'accord de la copropriété sur les travaux en cours et les difficultés de communication avec le demandeur ; la non-conformité des travaux projetés avec l'acte de base ;
 - le manque de précisions concernant les constructions de la parcelle voisine au n°23 (fond de parcelle), et dont le niveau du terrain est erronément représenté (situé +- 4,5m au-dessus du niveau du jardin du n°17) ;
 - le fait que l'atelier soit ancré dans les murs mitoyens, et la nécessité qu'il dispose de sa propre structure et étanchéité ;
 - des risques de stabilité liés à l'installation d'une citerne à proximité des limites et murs mitoyens, et de l'immeuble en façade à rue ;
 - des incohérences entre les documents de la demande, notamment en ce qui concerne la rehausse du niveau de la toiture (+70cm dans la note et 11cm dans les documents graphiques) ;
27. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers ; qu'ils ne modifient pas les propriétés ou les droits sur un immeuble ; qu'il convient de s'assurer du respect de ces droits avant toute exécution des travaux ;
28. que cet arrière bâtiment ne se prête pas à l'habitation ; qu'il ne constitue pas une chambre pour le logement et ne peut constituer un logement indépendant ;
29. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

dossier 12327

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de fournir une note de stabilité et de préserver les constructions existantes ou de revoir l'objet de la demande ;
2. de rectifier la note explicative en ce qui concerne la rehausse de l'annexe ;
3. de diminuer les dimensions de la baie du 1^{er} étage, en prévoyant une allège de 1.90m, de prévoir un vitrage translucide ainsi qu'un châssis fixe et de privilégier un apport de lumière zénithal si requis ;
4. de prévoir l'alimentation de wc et robinets d'entretien depuis la citerne (de l'indiquer en plan), et de raccorder le trop-plein au réseau d'égouttage ou de détailler les mesures prises pour disperser les eaux ;
5. de végétaliser la toiture plate ou de placer un revêtement clair.

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

dossier 12351
14h00

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation d'un commerce en activité productive (artisanale) avec espace de vente et de consommation sur place, modifier la façade avant, régulariser les modifications de la verrière et placer des installations techniques en façade arrière, avenue des Casernes 59-61.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot), de la prescription 2.2 du PRAS en zone d'habitation (ZH) (+ de 250m² d'activité productive ou de bureau) et de la prescription 2.5.2° du PRAS en zone d'habitation (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbaine environnant);
3. que la demande vise à changer l'affectation d'un commerce en activité productive (artisanale) avec espace de vente et de consommation sur place, modifier la façade avant, régulariser les modifications de la verrière et placer des installations techniques en façade arrière;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+6, comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 12 logements au étages ;
5. que les logements ne sont pas concernés par la demande et disposent d'un accès séparé du commerce, au milieu de la façade avant ;
6. que seul le rez-de-chaussée et le bâtiment arrière, qui forment une seule unité, sont concernés par la demande ; qu'il s'agit d'un commerce en situation de droit;
7. que le rez-de-chaussée avant comprend l'entrée du magasin du côté gauche (une boulangerie), une entrée cochère et une zone de consommation à droite ;
8. que l'entrée cochère donne accès à un atelier de production, éclairé par une grande verrière, situé à l'arrière du rez-de-chaussée dans la partie centrale ; que l'entrée cochère comprend une zone de livraison accessible depuis la porte de garage à rue ;
9. que les côtés de la partie arrière comprennent des locaux techniques, une chaudière, un local poubelles, un atelier de préparation, un local plonge et des vestiaires pour le personnel ;
10. que le local situé à droite de la porte de garage comprend une cabine haute tension pour alimenter les machines et les fours , et un local vélo ;
11. qu'un escalier se trouvant dans la partie avant droite, derrière la cabine haute tension, mène au sous-sol qui comprend une cave;
12. que deux autres escaliers se trouvent dans la partie arrière, l'un du côté gauche et l'autre à droite ; qu'ils mènent tous les deux au 1^{er} étage du bâtiment arrière ; que ce niveau comprend une zone de stockage, un bureau, un workshop et la cuisine du personnel;
13. que la demande vise à changer l'affectation du commerce actuel en atelier de production artisanale attenante à la boulangerie ;
14. que la partie boulangerie, accessible aux clients, occupera 54m², soit 14.11% de la superficie totale du commerce (382.6m², comprenant la cave, tout le rez-de-chaussée et le premier étage du bâtiment arrière) ;
15. que la demande vise également à régulariser la verrière actuelle située dans la cour intérieure dont le volume diffère de la situation de droit ; que dans les fait, elle comprend deux versants, sans traitement solaire, de 16 modules fixes (8 sur chaque versant), au lieu d'un seul versant en situation de droit ; que cette différence de volume n'entraîne pas de nuisance pour les parcelles voisines ;

dossier 12351

16. qu'afin de répondre aux normes de sécurité incendie, le versant faisant face à la façade avant est couvert de l'intérieur par un élément de construction RF 1h avec un système de fixation réversible afin de conserver la nature de la verrière ;
17. que la demande vise à placer 3 nouvelles petites coupoles à droite de la verrière, dans la toiture plate existante ; que ces coupoles sont en PVC blanc et sont ouvrantes ;
18. qu'au niveau des techniques, la demande prévoit l'installation de 3 conduits d'extraction d'air pour les deux fours situés au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
19. que ces conduits sortent sur la toiture plate du bâtiment arrière, à une hauteur de 1m ; qu'ils sont liés aux fours électriques qui produisent l'échappement de vapeur chaude inodore, sans production de fumée ;
20. que la demande prévoit également l'installation d'un système de ventilation de pulsion et d'extraction ; que le conduit de pulsion en coude aspire l'air frais depuis le toit plat, et l'extraction s'échappe plus haut pour éviter un croisement ;
21. que la demande prévoit le placement d'un silencieux à la sortie de l'extraction et un cône inversé est intégré dans le chapeau pour rendre l'installation insonore ;
22. que pour l'air conditionné intérieur, la note explicative précise que des caissons acoustiques seront prévus au besoin pour les unités extérieures situées sur le toit ;
23. qu'afin de limiter l'impact sur l'ilot, il convient de prévoir des caissons acoustiques et esthétiques ;
24. que tous les conduits techniques sont installés sur le toit plat du bâtiment arrière et qu'ils se situent à plus de 16m de la façade arrière du bâtiment avant ;
25. que la demande prévoit de végétaliser l'ensemble de la toiture plate du bâtiment arrière (toiture extensive) qui mesure 90.71m² ;
26. que pour la façade avant, la demande prévoit le remplacement de la porte de garage par une nouvelle porte sectionnelle en bois dans laquelle est encastrée une porte battante , munie d'un système électrique silencieux ; que cette porte est de couleur gris foncé, similaire à l'existant et qui respectent les divisions actuelles ;
27. que la demande prévoit le rafraîchissement de la devanture commerciale, d'activer la tente solaire existante d'origine de la devanture commerciale et de poser une enseigne au-dessus de la porte du commerce ;
28. que la note explicative précise les mesures prévues pour prévenir ou atténuer l'impact sonore de l'activité ; que d'après la note, toutes les machines de cuisson sont électriques et équipées de moteurs efficaces et très peu bruyants ; que les moteurs d'extraction des vapeurs sont intégrés dans la structure des fours ;
29. que l'atelier prévoit l'installation de nouveaux mélangeurs dotés de moteurs silencieux et de roues en caoutchouc, ainsi que pour les chariots de marchandises ;
30. que la note précise également qu'aucune activité bruyante n'est programmée tôt le matin ou tard le soir ;
31. que les activités nocturnes ne constituent pas de nuisances sonores pour les habitants et se déroulent dans le bâtiment arrière ;
32. que tous les équipements extérieurs situés sur le toit plat du bâtiment arrière sont insonorisés ;
33. que concernant les horaires, la note explicative indique que le magasin et l'atelier sont ouverts tous les jours de la semaine ; que la boulangerie est accessible au public de 7h à 18h ;
34. que pour le bâtiment arrière, les horaires prévus sont les suivants pour l'atelier de production : de 4h à 2h , et de manière plus précise :
 - 4h : cuisson des pains, baguettes, pâtisserie
 - 6h : mélange des pâtes, laminage des pâtes + emballage des commandes et départ des livraisons

dossier 12351

- 8h : façonnage des pâtisseries
 - 9h : préparation du déjeuner
 - 10h : façonnage des pains
 - 14h : nettoyage
 - 15h : cuisson des pains
 - 16h : mélange des pâtes à pain
 - 18h : façonnage des pains
 - 20h : cuisson des pains et pâtisseries pour la vente en gros
 - 21h : façonnage des baguettes
 - 22h : nettoyage
 - 23h : façonnage de la focaccia
35. que pour les livraisons, les marchandises sont livrées au commerce avec des petits camionnettes (h<2.6m) dans la zone de livraison à l'intérieur du bâtiment ; que toutes les livraisons sont prévues en journée entre 9h et 19h ;
36. que les livraisons des marchandises qui sortent du commerce se feront 2 fois par jour, tous les jours entre 6h et 12h avec un vélo électrique à remorque ;
37. que pour les déchets, une séparation immédiate est prévue entre les déchets alimentaires d'origine animale et les autres types de déchets ; que ces déchets seront vidés régulièrement pour éviter leur décomposition et qu'ils seront collectés périodiquement par la société » Bruxelles Propreté, sus contrat ;
38. qu'un extracteur d'air est prévu dans le local poubelles ;
39. que la note précise que la boulangerie artisanale ne travaille pas avec la matière grasse et ne produit pas de déchets et de matière nuisibles à l'environnement ;
40. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 27 février 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
41. 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 ;
42. 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;
43. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
44. 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.);
45. 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 ;
46. que le remplacement de toute les installations techniques ayant été annoncées, il convient d'intégrer les exigence PEB en matière de ventilation pour l'entièreté du projet;
47. qu'à ce stade de la demande, l'encodage des trois zones de ventilation ne semblent pas répondre à l'exigence; qu'il conviendra d'effectuer les travaux nécessaire afin de rétablir ces valeurs;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04 au 06/05/2025 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
49. que ces lettres portent sur :
- l'inquiétude concernant les éventuelles sonores, olfactive ou autres
 - l'inquiétude concernant les éventuels déchets dans la rue

dossier 12351

- l'inquiétude concernant les multiples cheminées et unités techniques extérieures, et les nuisances sonores qu'elles vont engendrer
 - les fiches techniques qui indiquent un minimum de 50DB pour les unités extérieures d'air conditionnée, alors que l'architecte avait parlé de 40DB
 - le souhait de placer ces installations dans des coffres acoustiques, comme le propose la note explicative
 - de la taille importantes des cheminées du local poubelles
50. qu'en séance, il est évoqué une nouvelle nuisance olfactive émanant de la cheminée en arrière bâtiment ;
51. l'avis favorable sous conditions de la Direction Gestion et Inspection Bruxelles Mobilité ;
52. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 12/05/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de prévoir des caissons acoustiques et esthétiques pour toutes les unités techniques présentes sur la toiture plate du bâtiment arrière ;**
- 2. de détailler les mesures prises pour limiter les odeurs émises par la cheminée et de placer un filtre ou de remonter la cheminée en toiture du bâtiment principal ;**
- 3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

dossier 12237
14h30

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une lucarne et d'une terrasse au 5e étage, la fermeture des balcons aux 3e et 4e étages arrière et la modification des lucarnes avant, avenue des Celtes 12-14.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : immeuble de style Beaux-Arts, érigé selon demande de permis de 1919, d'après les plans de l'architecte Léon Smets ;
4. 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) ;
5. 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) et de l'article 207 du Cobat (bien à l'inventaire);
6. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R +3 + toiture mansardée, comprenant 1 commerce et 4 logements répartis comme suit :
 - rez-de-chaussée + entre-sol + étages 1 et 2 arrière : 1 commerce et stockage
 - étage 1 : un appartement 3 chambres
 - étage 2 : un appartement 3 chambres
 - étage 3 : un appartement 3 chambres
 - étage 4 : un appartement 3 chambres
7. que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne et d'une terrasse au 5e étage, la fermeture des balcons aux 3e et 4e étages arrière et la modification des lucarnes avant;
8. que la répartition des unités est inchangée ;
9. qu'au premier étage, la demande vise à régulariser la construction d'un espace de rangement sur la terrasse arrière ; que cet espace mesure 10m², d'une hauteur de 2.60m, est situé contre le mur mitoyen de gauche ;
10. qu'il permet au logement de disposer d'un espace de rangement supplémentaire sans impacter l'aménagement intérieur, tout en conservant un espace extérieur assez grand ;
11. que la terrasse actuelle mesure 21m² ; que cette construction n'a pas d'impact sur les parcelles voisines et qu'elle ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ;
12. que le reste du logement est inchangé ;
13. qu'au 2^e étage, la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension servant de rangement au 1^{er} étage ; que cette terrasse mesure 11m² et qu'elle est accessible via la terrasse couverte existante ;
14. que cette terrasse est conforme aux règlements en vigueur et au code civil en matière de vues ;
15. que l'appartement n'est pas modifié ;
16. qu'au 3^e étage, la demande vise à régulariser la fermeture de la terrasse arrière afin d'agrandir l'espace de vie intérieur; que le logement est réaménagé afin d'avoir deux chambres en façade à rue, le living au centre à l'arrière ; que la chambre 3 , la cuisine et la salle-de-bain sont inchangés ;
17. que le logement ne dispose plus d'espace extérieur, mais que l'espace de vie est plus qualitatif ;

dossier 12237

18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II article 8 (WC) en ce qui concerne le WC de l'appartement du 3^e étage qui donne directement dans le séjour; que ce WC se trouve dans la salle-de-bain, et qu'il n'y a pas de sas le séparant du séjour ;
19. que cet aménagement n'est pas qualitatif pour un appartement 3 chambres ; qu'il convient de revoir l'aménagement du WC afin de le séparer de la salle-de-bain et de prévoir un sas avec le living ;
20. que par conséquent, la dérogation n'est pas acceptable ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les chambres 2 et 3 au 3^e étage ;
22. que la chambre 2 se trouve côté rue, à la place de l'ancien séjour ; que les baies sont existantes, et que cette chambre bénéficie d'une grande dimension (31m² pour un éclairage naturel de 3.81m²) ;
23. que la dérogation est importante, mais que la chambre est néanmoins spacieuse, qualitative et qu'il est préférable de ne pas agrandir les baies côté rue afin de ne pas dénaturer le caractère architectural de la façade ; que par conséquent, la dérogation peut être acceptée pour cette chambre ;
24. que la chambre 3 mesure 9m² pour un éclairage naturel de 0.63m² ; que la dérogation est importante, et qu'elle provient du fait de la fermeture d'une baie donnant initialement sur la terrasse arrière ;
25. qu'il conviendrait d'agrandir la baie restante afin d'augmenter la surface d'éclairage naturel qui est trop faible pour une chambre ; que par conséquent, la dérogation ne paraît pas acceptable pour cette pièce ;
26. qu'au 4^e étage, la demande vise à régulariser la fermeture de la terrasse arrière, afin d'agrandir le living, comme c'est le cas au 3^e étage ; que cette fermeture n'entraîne pas de dérogation aux règlements en vigueur, et qu'elle permet d'agrandir l'espace de vie ;
27. qu'au niveau supérieur des combles, la demande vise également à régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate existante, la construction d'une lucarne permettant l'accès à cette terrasse, et la construction d'un escalier intérieur liant le 4^e étage à la toiture ;
28. que cet escalier se trouve dans la pièce arrière côté droit ; qu'il s'agit d'une pièce rangement ;
29. que la lucarne et la terrasse sont modifiés par rapport à la situation existante de fait qui n'est pas conforme au code civil en matière de vues ;
30. que la demande prévoit un recul inaccessible d'1m90 par rapport à la limite mitoyenne du côté droit ;
31. que le garde-corps est modifié et rehaussé par une plaque métallique perforée afin d'être conforme aux normes en vigueur ;
32. que la lucarne déjà construite pour donner accès à la terrasse conservera le même volume et les mêmes dimensions, mais que la porte d'accès est déplacée afin de garantir le retrait de 1m90 ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 (lucarnes) en ce qui concerne la lucarne donnant accès à la terrasse du 5^e étage qui dépasse le profil de toiture de plus de 2m (2.50m) ;
34. que la hauteur totale du volume de la lucarne est de 2m37 par rapport au niveau de la plateforme, et la porte dispose d'une hauteur de 2m ;
35. que cette lucarne se trouve à l'arrière et qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ; que la dérogation est limitée et acceptable ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la terrasse au 5^e étage ;

dossier 12237

37. que celle-ci dépasse de plus de 3m le profil du bâtiment mitoyen le plus bas ;
38. que néanmoins, la terrasse est la lucarne ne sont pas visibles depuis la rue ; que la terrasse permet à l'appartement de disposer d'un espace extérieur qualitatif et améliore le confort de ce logement 3 chambres, et que par conséquent, les deux dérogations sont acceptables ;
39. que la façade avant diffère de la situation de droit ; que ces modifications, notamment au niveau des lucarnes, semblent dater de la construction du bâtiment ;
40. que les lucarnes s'intègrent bien au bâti existants, et qu'elles sont alignées aux baies des étages inférieurs ;
41. qu'aucune modification n'est apportée au rez-de-chaussée ;
42. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 23 octobre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
43. 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 ;
44. 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;
45. 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.);
46. 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 ;
47. que la demande déroge donc au RRU :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : terrasse ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : terrasse ;
 - Titre I, article 6 (lucarne) : arrière ;
 - Titre II, article 8 (WC) : au 3^e étage;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambres 2 et 3 au 3^e étage ;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04 au 06/05/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
49. que les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **Au 3^e étage, de revoir l'aménagement du WC afin de la séparer de la salle-de-bain et de prévoir un sas avec le living ;**
2. **Au 3^e étage, d'agrandir la baie restante de la chambre 3 afin d'augmenter la surface d'éclairage naturel qui est trop faible ;**

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

La dérogation au RRU, Titre I, article 6 (lucarne) est acceptée ;

dossier 12098 – ART 126

14h55 – 1^{ère} commission le 15/10/2024

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'affectation d'un équipement en logement, rénover et agrandir l'immeuble (annexes, lucarnes, terrasses) afin d'y aménager 3 logements, Avenue d'Auderghem 250.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale : maison de style éclectique d'inspiration néoclassique de la fin du XIXe ou du début du XXe s ;
3. 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) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du Cobat (bien à l'inventaire) ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble est affecté en équipement scolaire ;
6. qu'il comporte un second sous-sol, un premier sous-sol (rez-de-jardin), un rez-de-chaussée, un étage et des combles ;
7. que la demande **initiale** vise à régulariser le changement d'affectation d'un équipement en logement, rénover et agrandir l'immeuble (annexes, lucarnes, terrasses) afin d'y aménager 3 logements ;

VOLUMES/TERRASSES

8. que la toiture à deux versants est rehaussée ; que le faite passe de 13,46m à 15,10m de haut et est reculé ; que la hauteur du faite se situe entre celles des bâtiments voisins ; que la hauteur supérieure du versant arrière s'aligne à celui du versant le plus haut (voisin à droite au n° 252) ;
9. que la rehausse déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le profil de toiture dépasse la toiture du mitoyen le plus bas de plus de 3m ;
10. que cette rehausse a un impact sur les parcelles voisines ; qu'il convient de veiller à offrir une transition entre les deux gabarits voisins ; que les dérogations en sont pas acceptables en l'état ;
11. qu'une rehausse moins conséquente et conforme au règlement régional d'urbanisme pourrait être acceptable ;
12. que des extensions sont ajoutées à tous les niveaux en façade arrière (du rez-de-jardin au 3^{ème} étage) ; que de ce fait, le mur mitoyen de gauche est rehaussé à tous les niveaux ; qu'il conviendrait d'indiquer clairement ces rehausses en coupe, éventuellement au moyen d'un schéma ;
13. que la façade arrière est rehaussée au 2^{ème} étage; que sa hauteur passe de 9,33m à 12,03m (hauteur correspondant à celle de la corniche arrière en bois non moulurée) ; que cette façade est plus haute que celle de gauche (n° 248) et plus basse que celle de droite (n° 252) ;
14. que les profils des mitoyens indiqués sur les coupes ne semblent pas correspondre aux profils des bâtiments tels qu'ils existent ; que le profil de gauche est d'ailleurs modifié entre l'existant et le projeté et qu'aucun des deux ne correspond au profil bâti ;
15. que 4 terrasses sont aménagées sur les toitures plates des annexes arrières aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages ;
16. que la terrasse au 1^{er} étage n'est pas conforme au code civil en ce que le sommet du mur mitoyen de gauche est situé à 1,40m du sol de la terrasse ; qu'un claustra est placé jusqu'à

dossier 12098 – ART 126

1,90m ; que cependant, de la maçonnerie pleine est nécessaire pour être conforme aux règlements en la matière ;

17. que la terrasse du 2^{ème} étage n'est pas conforme au code civil en ce que le sommet du mur mitoyen est situé à 1,70m ;
18. qu'il convient de se conformer au code civil en demandant à rehausser les mitoyens ou en obtenant une servitude de vue ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'à tous les niveaux, les annexes et les terrasses dépassent le profil mitoyen de droite (le plus profond et le plus haut), et le profil mitoyen de gauche de plus de 3m ; que sans le détail précis des profils mitoyens, il est difficile de mesurer précisément l'impact de ces extensions ; que cependant, elles sont globalement trop conséquentes ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;
20. qu'il est prévu de réunir les 2 lucarnes en façade avant en 1 unique lucarne de 4,90m de large sur 2m de hauteur ;
21. que la lucarne déroge à l'article 6 § 2 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce que la largeur de la lucarne est supérieure au 2/3 de la largeur de la façade (environ 40 cm de plus) ; que la différence est minime ; que la chambre agrandie est déjà vaste ; qu'il semble aisé de se conformer au règlement ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
22. qu'il est prévu de construire une lucarne à l'arrière ; qu'elle est conforme aux règlements en vigueur ;

LOGEMENTS

23. que la demande prévoit de réaménager l'ensemble de l'immeuble comme suit :
 - sous-sol (-2) : espaces communs ;
 - sous-sol (-2) + rez-de-jardin (sous-sol -1) + rez-de-chaussée : 1 triplex de 2 chambres
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - 2^{ème} étage et combles : 1 duplex 2 chambres ;
24. que l'escalier existant est conservé et dessert tous les niveaux, du sous-sol(-2) aux combles ;
25. que le sous-sol (-2) est réaménagé et comporte 3 caves privatives ainsi que le local compteur ;
26. que l'escalier existant dessert également un local vélo commun de 10,42m² au sous-sol (-1) ; que ce local vu sa configuration ne permet pas de stocker plus de 3 vélos ; que c'est peu pour la densité proposée ;
27. qu'il convint de prévoir un local vélos aisément accessible offrant un emplacement par chambre (environ 2m² par vélo) ; qu'il convient de dessiner l'emprise au sol des vélos ;
28. qu'au sous-sol (-2), en partie arrière, un local « bien-être » est accessible par un nouvel escalier interne au triplex ; que cet escalier relie les trois niveaux de ce logement ;
29. que l'entrée principale du triplex est située au rez-de chaussée, sous l'escalier principal ; qu'il est également accessible au 2 autres niveaux depuis la cage d'escalier commune ;
30. qu'au rez-de jardin (sous-sol -1), 2 chambres de 15,78m² et 15,77m² donnant sur le jardin sont aménagées à l'arrière ; que 2 salles de bain dont 1 attenante à l'une des chambre, une buanderie, un local technique, un local WC, et un bureau de 20,86m² à l'avant sont également aménagés à ce niveau ;
31. qu'au niveau du jardin, une terrasse de 15,7m² en dalles alvéolées est aménagée contre la façade arrière ; qu'une citerne de 4000L est placée en dessous de celle-ci ; qu'il convient d'indiquer en plan quel est l'usage des eaux récoltées en privilégiant un usage continu (wc/machines) ;
32. qu'au rez-de-chaussée, un hall d'entrée, un local WC, un espace de séjour avec cuisine, traversant, de 69,26m² sont aménagés ;

dossier 12098 – ART 126

33. qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate ; qu'elle est liée au jardin par un nouvel escalier extérieur centré ; que, comme énoncé précédemment, celle-ci n'est pas conforme au code civil ;
34. qu'au 1^{er} étage, l'appartement est composé d'une chambre de 14,39m² avec salle de bain attenante à l'avant, d'un espace de séjour avec cuisine de 50m² à l'arrière ainsi que d'un hall d'entrée avec local WC ;
35. qu'une terrasse de 4,53m² est aménagée à l'arrière ;
36. qu'entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, la cage d'escalier commune est cloisonnée et privatisée pour le duplex supérieur ;
37. qu'au 2^{ème} étage, le duplex est composé d'un chambre de 19,24m² à l'avant avec salle de bain attenante , d'un espace de séjour de 41,51m² à l'arrière et d'un local WC sur le palier privatif ;
38. que 2 terrasses de 4,43m² et 7,88m² sont aménagées à l'arrière ; qu'un bac à plante est prévu contre le mitoyen de gauche ; qu'on observe un recul d'1,90 m entre l'axe mitoyen et la petite terrasse ; que, comme énoncé précédemment, la grande terrasse contre le mur mitoyen de droite n'est pas conforme au code civil ;
39. qu'au niveau des combles, une chambre de 18,12m² avec salle de bain attenante, une buanderie et un local WC sont aménagés ;

REVETEMENTS

40. que la façade avant , d'après la photo et la description de l'inventaire du patrimoine datant de 1994, était à l'origine en pierre bleue au rez et peinte en blanc avec encadrement des baies en pierre bleu au 1^{er} étage ;
41. qu'hormis les ornements et la corniche conservés en blanc, le 1^{er} étage a été peint en bleu-gris entre 2014 et 2016 ;
42. que d'après la légende, la pierre bleu au rez est cimentée et couverte de peinture blanche ; que cela ne semble pas être le cas en photo ; qu'il convient de clarifier la situation ;
43. qu'il est prévu de remettre en peinture le cimentage d'une teinte claire à l'étage ainsi que la corniche en bois ; qu'il convient de préciser avec exactitude la couleur (n° RAL) qui y sera appliquée et de définir si les éléments de décor qu'elle comprend (bandeaux, encadrements, seuils, trous de boulins...) sont également concernés ; que dans le cas contraire, il y a lieu de spécifier la finition qui y sera apportée ;
44. qu'en façade avant, les châssis et la porte d'origine (d'après la situation existante du permis de 1977 non exécuté) ne correspondent pas à ce qui existe actuellement ;
45. que les châssis actuels comporte deux ouvrants et une imposte ; que cela est en accord avec l'harmonie de la façade ;
46. qu'il est prévu de les remplacer avec les même division qu'actuellement ; en bois de teinte foncé ;
47. que la porte d'entrée existante, au dessin inhabituel, est également en bois de ton foncé avec imposte, et est conservée ; que la porte n'est pas détaillée en élévation ; qu'il convient de le faire ;
48. qu'il conviendrait de prévoir une porte en bois de typologie plus classique et en accord avec l'architecture de l'immeuble ;
49. que les ferronneries posées devant les petites baies du soubassement en pierre bleue sont repeintes en noir et la corniche en bois moulurée en blanc ;
50. que la nouvelles lucarne en bois peint comprend 4 châssis également en bois ; qu'il convient d'en préciser la teinte exacte (n°RAL) ;
51. que la nouvelle toiture est en tuiles rouges semblable à l'existante ; que deux fenêtres de toit sont ajoutées dans le versant avant ; que le versant arrière en comprend une seule ;

dossier 12098 – ART 126

52. que la lucarne arrière est en zinc à joint debout de teinte foncée et comporte un châssis en aluminium thermolaqué ton gris foncé ; que le profil de rive est de matériau et teinte similaires ;
53. que la nouvelle façade arrière est revêtue d'un enduit ton clair sur isolant ; qu'un seuil en pierre bleue ciselée est placé au niveau du rez de jardin ;
54. que les châssis sont aluminium thermolaqué ton gris foncé ; que les profils de rive sont en aluminium de ton clair ;
55. que certaines toitures plates sont isolées (panneaux de 20 cm d'épaisseur) et aménagées en terrasses avec dalles sur plots ; que le matériau de ces dalles ne semble pas précisé dans les éléments de la demande ; qu'il convient de le spécifier ;
56. que les garde-corps délimitant ces terrasses sont en aluminium thermolaqué teinte claire ;
57. que la façade arrière est isolée (20cm d'épaisseur)
58. que les murs mitoyens sont isolés par l'extérieur sur tous les niveaux (10cm d'épaisseur); que la teinte de l'enduit de finition n'est pas précisée dans les éléments de la demande ; qu'il convient de le faire ;
59. que cette isolation est réalisée en surplomb des parcelles voisines ; qu'il conviendra d'acter devant notaires des servitudes de débord avec les voisins concernés avant démarrage des travaux ;
60. que les toitures des lucarnes sont revêtues d'une membrane d'étanchéité ; que la toiture plate de l'annexe au 2e étage est végétalisée (11m²) ; qu'un garde-corps en verre est placé devant la baie de gauche pour empêcher l'accès à cette partie de la toiture;
61. qu'il pourrait convenir de fournir un reportage photographique intérieur indiquant les éléments de décor existants, conservés et supprimés ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
 - article 4 (profondeur) : annexes, rehausse et terrasses ;
 - article 6 (hauteur) : annexes, rehausse et terrasses ;
 - article 6 (lucarne) : largeur de la lucarne avant ;
63. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
64. que la demande comporte de nombreuses imprécisions en ce qui concerne les bâtis voisins qu'il convient de clarifier ;
65. que les dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables en l'état ;
66. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grandes dimensions à destination de famille sur le territoire communal ; que la demande ne répond pas à ce principe ;
67. qu'il conviendrait de prévoir au moins un logement 3 chambres dans l'immeuble bénéficiant si possible du jardin ou au moins d'un espace extérieur ;
68. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale daté du 10/10/2024 ;
- 69. qu'en date du 15/10/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
- 70. qu'en application de l'article 126 du Cobat, un projet modifié a été introduit le 05/03/2025 et complété par la suite ;**
71. que l'objet de la demande n'est pas modifié ;
72. que la demande prévoit à présent de réaménager l'ensemble de l'immeuble comme suit :
 - sous-sol (-2) : espaces communs ;
 - sous-sol (-2) + rez-de-jardin (sous-sol -1) + rez-de-chaussée : 1 triplex de 3 chambres
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - 2^{ème} étage et combles : 1 duplex 2 chambres

dossier 12098 – ART 126

73. que le triplex inférieur est vaste et profite du jardin ;
74. que le nouveau projet conserve un versant de toiture en façade avant et la corniche ; que le profil de toiture est diminué afin de se conformer au RRU en ne dépassant pas de plus de 3m le voisin le moins haut ;
75. que la lucarne en façade avant est revue afin de se conformer aux prescriptions ; qu'elle est centrée et s'accorde au caractère architectural de l'immeuble ;
76. que les annexes arrières ont été également limitées afin de se conformer au RRU ; que cela permet de limiter fortement les rehausses des mitoyens ; que celles-ci sont à présent acceptables ;
77. qu'au 1^{er} étage, un terrasse est aménagée sur le côté de l'annexe ; qu'un retrait de 1.90m est aménagé le long du mitoyen gauche ; qu'en outre une large baie est aménagée sur le côté de l'annexe ;
78. que le local vélos est revu et permet le stationnement d'un vélo par chambre ;
79. qu'en façade avant les menuiseries sont peintes en blanc ; que la porte d'entrée est remplacée par une nouvelles porte d'inspiration néoclassique ;
80. que la règlementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22 mai 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
81. 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 ;
82. 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;
83. qu'un conseiller PEB est requis et a été désigné, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
84. 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.);
85. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URL, 1 UAN, 1 URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
86. que la demande est à présent conformes aux prescriptions des règlements en vigueur ;
87. qu'une nouvelle enquête publique s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 et n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
88. que les logements sont qualitatifs et diversifiés ; qu'ils disposent tous d'un espace extérieur ;
89. que les extensions sont respectueuses de l'architecture de l'immeuble et du cadre bâti ;
90. qu'aucune modification majeure n'étant apportée en façade avant, la demande est dispensée de l'avis de Bruxelles Mobilité ;
91. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié demandé en date du 27/03/2025 et non reçu à ce jour ;

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

dossier 12305

15h20 – REPORT à HUIS CLOS

13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'extension du commerce vers le sous-sol ainsi que la construction d'un escalier intérieur, la modification de la porte d'entrée et le placement de 3 enseignes, place Saint-Pierre 18.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone de forte mixité et en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs en voirie régionale ;
2. que l'immeuble comporte, en situation de droit :
 - sous-sol : communs (caves et compteurs) ;
 - rez-de-chaussée : un commerce ;
 - 1er étage : un studio ;
 - 2ème et 3ème étages : un duplex deux chambres ;
3. que les logements aux étages et leur accès ne sont pas concernés par la demande ;
4. que la demande vise à régulariser l'extension du commerce vers le sous-sol ainsi que la construction d'un escalier intérieur, la modification de la porte d'entrée et le placement de 3 enseignes ;
5. qu'au sous-sol, la demande vise à revoir l'organisation des locaux ;
6. que le commerce est étendu vers le sous-sol ; qu'un escalier est réalisé dans la travée centrale contre le mitoyen gauche, afin de créer une liaison interne de ces 2 niveaux pour le commerce ; que la pièce avant du sous-sol est accessible aux clients ; que les parties arrières sont réservées à du stockage, à usage privatif ;
7. que rien dans la demande ne justifie la nécessité de faire accéder les clients au sous-sol ; qu'il convient de ne pas autoriser l'accès des clients au sous-sol et de conserver cet espace en zone de stockage ;
8. que 3 locaux sont accessibles depuis la cage d'escaliers commune ; qu'il s'agit d'un local compteurs et de 2 caves privatives (une pour chaque logement) ;
9. qu'en façade à rue, les châssis bois sont remplacés par de nouveaux châssis en aluminium noir, selon les photos transmises ; qu'il convient d'adapter la légende en ce sens ;
10. que les traverses de l'ensemble des châssis du rez sont alignées ; que le dessin de la porte du commerce est modifié ; qu'elle ne comporte plus de partie inférieure pleine ;
11. que ce changement s'accorde avec la destination de commerce au rez, et permet d'en faire la distinction ; que cependant il conviendrait de repeindre la porte d'entrée en noir, afin d'harmoniser la composition de façade au rez ;
12. que la pierre bleue a été décapée au rez (soubassement et piédroits) ;
13. que le caisson de volet en bois au-dessus des châssis du rez est peint en blanc ; qu'il comporte un capot en partie supérieure, dont la matérialité n'est pas détaillée ; qu'il convient de l'indiquer en plan ;
14. que la note explicative précise que la tente solaire non autorisée est démontée ; qu'un reportage photographique ajouté dans le dossier le démontre ;
15. qu'au 1er étage, le dessin des garde-corps n'est pas conforme à la situation de droit et de fait ; qu'il convient d'adapter l'élévation ;
16. que la demande vise à régulariser le placement d'enseignes ; que ce commerce est situé en zone restreinte, en matière d'enseignes ;
17. qu'une enseigne est placée parallèlement à la façade, au-dessus des menuiseries extérieures du commerce, sur l'habillage en bois du caisson de volet ;

dossier 12305

18. que cette enseigne déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre VI, article 36 § 1 2° en ce qu'elle est située être située à moins de 50 cm (25cm) de la limite mitoyenne gauche, et que son développement est supérieur aux 2/3 de la largeur de la façade ;
19. qu'en outre, l'épaisseur de l'enseigne est imposante, et son placement en applique des éléments de décoration existants dénature la composition de façade ; que la dérogation n'est en ce sens pas acceptable ; qu'il convient de proposer une enseigne parallèle à la façade conforme au titre VI du RRU ;
20. que deux enseignes sont placées perpendiculairement à la façade ;
21. que l'une est à 2,70 m de hauteur depuis le sol et posée entre le châssis du commerce et la porte d'entrée des logements ; que l'autre est située à 3,67 m de hauteur depuis le sol et posée à proximité de la limite mitoyenne à droite et de la porte d'entrée des logements ;
22. que cette enseigne déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre VI, article 37 § 2 1° en ce qu'une seule enseigne est autorisée par tranche de 10m courants de façade ;
23. qu'en outre, l'enseigne située à proximité de la limite mitoyenne droite n'est pas apposée au-dessus de la façade du commerce ; que cela complexifie la lisibilité des fonctions de commerce et logement et des entrées depuis l'espace public ; qu'il convient de supprimer cette enseigne ;
24. que des vitrophanies sont placées sur le châssis et la porte d'entrée ; qu'elles sont conformes au titre VI du RRU ;
25. que rien ne justifie les dérogations en matière d'enseignes ; que la façade est bien visible depuis l'espace public ; que le placement d'enseigne conformes aux règlements permet de signaler adéquatement le commerce dans le respect de l'architecture de l'immeuble et du cadre bâti environnant ;
26. qu'une citerne de récole des eaux pluviales est présente en situation de droit ; que les plans ne précisent pas l'usage qui en est fait ; qu'il convient de le faire et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
27. qu'il convient de préciser le revêtement de la cour et de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs ;
28. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 14 janvier 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
29. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
30. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
31. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
32. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux 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 ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre VI :
 - article 36 (enseigne parallèle à la façade) ;
 - article 37 (enseigne perpendiculaire à la façade) ;
34. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers ; qu'ils ne modifient pas les propriétés ou les droits sur un immeuble ;

dossier 12305

35. que le projet a peu d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a donc pas été sollicité ;
36. qu'en date du 22/04/2025, la commission de concertation a souhaité reporter son avis afin de disposer de l'avis du SIAMU non disponible à ce jour ;
37. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 27/03/2025, daté du 22/04/2025 ; qu'il convient d'adapter les plans à cet avis ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas autoriser l'accès des clients au sous-sol et de conserver cet espace en zone de stockage ;
2. d'harmoniser les teintes des menuiseries extérieures du commerce au rez ;
3. de préciser certains éléments dans les documents graphiques (boiseries, citerne, revêtements extérieurs, ferronneries, matérialité des châssis, etc.) ;
4. de détailler l'usage des eaux de pluie récoltées ;
5. de se conformer aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'enseigne : supprimer l'enseigne perpendiculaire à la façade à proximité de la limite mitoyenne de droite et proposer une enseigne parallèle à la façade conforme ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.