

dossier 12316

09h00

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le permis d'urbanisme 11560 en ce qui concerne le volume en toiture, la terrasse, le garde-corps et la pose d'un escalier intérieur, avenue des Nerviens 41.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), 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 se situe en zone de protection des parc et musées du Cinquantenaire qui sont classés ;
4. que le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : immeuble à appartements, construit en 1904 ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application des articles 207 §3 (inventaire du patrimoine immobilier) et 237 du Cobat (Zone de protection d'un bien classé) et de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
6. le permis d'urbanisme (PU 11560) notifié le 09/03/2023 et visant à régulariser la réunion de deux appartements aux 4ème et 5ème étages, rehausser l'immeuble pour agrandir le duplex ainsi créé et aménager un triplex quatre chambres avec terrasse ; que ce permis n'est pas encore mis en œuvre ;
7. que le bien comporte, en situation de droit, avant pleine exécution du permis d'urbanisme (PU 11560) :
 - au sous-sol : caves
 - au rez-de-chaussée : un cabinet médical ;
 - aux étages +1 à +5 : un appartement 1 chambre à chaque étage ;
 - en toiture : cabanon d'accès à la toiture plate ;
8. que l'immeuble existant est en rupture d'échelle avec ses voisins proches de la rue Dekens et leurs garages en fond de parcelle, côté rue des Nerviens, étant beaucoup plus haut que ceux-ci ;
9. que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme 11560 en ce qui concerne le volume en toiture, la terrasse, le garde-corps et la pose d'un escalier intérieur ;
10. qu'en toiture, la demande maintient la construction d'un nouveau volume, en en modifiant l'implantation et le recul, ainsi que l'aménagement d'une terrasse d'environ 40m² ;
11. que ce volume est situé plus proche de l'avenue des Nerviens, dont il est situé en retrait d'environ 3,5m, et plus en retrait de la rue Dekens (recul de 2,6m à 6m) ; que le retrait depuis l'angle de la rue est maintenu à environ 5m ;
12. que sa hauteur est réduite d'environ 30cm ; qu'il reste environ 5 à 8m plus haut que le mitoyen le plus haut, côté rue Dekens (n°4, toiture à versants), et environ 22m plus haut que le mitoyen côté rue des Nerviens (garage en fond de parcelle du mitoyen de la rue Dekens) ;
13. qu'un petit volume (surface au sol d'environ 0,4x0,8m) est détaillé en plan, en bordure de terrasse ; qu'il convient de le supprimer, ou de le détailler ;
14. que la terrasse est implantée dans la zone autorisée restante (construction et terrasse) du permis précédent, avec un recul de 2m depuis l'ensemble des façades ;
15. que le nouveau volume et la terrasse dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture) ;

dossier 12316

16. que le nouveau volume déroge également aux prescriptions du RZAC, article 10 (gabarit de hauteur) ;
17. que le volume proposé est de dimensions limitées et en recul de l'alignement des façades ; qu'il permet d'offrir un espace extérieur à ce grand appartement 4 chambres et occasionne peu de nuisances pour les parcelles voisines ;
18. que les matériaux du nouveau volume sont principalement : un bardage en sidings couleur beige clair, identique au volume d'ascenseur actuel, et une corniche en bois beige clair ; que la terrasse est en bardage bois avec garde-corps en métal de couleur grise ;
19. que ces matériaux dérogent aux prescriptions du RZAC, article 15 (matériaux de façades) ; que l'extension est peu visible et que ces matériaux permettent une homogénéité en toiture ; que la dérogation est acceptable ;
20. qu'une toiture végétalisée inaccessible est aménagée sur le reste de la toiture du 5^{ème} étage ; que la demande ne précise pas le revêtement de toiture de la nouvelle construction ; qu'il convient de le faire et d'y prévoir également une toiture végétalisée si techniquement possible ou au moins un revêtement de teinte claire ;
21. que la demande présente également une dérogations aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), en ce que la hauteur libre sous plafond de l'extension est de 2,27m au lieu des 2,6m requis ;
22. que cependant la dérogation concerne un petit espace, de type rangement, et la partie haute de l'escalier ; que la hauteur sous plafond est en outre conforme aux prescriptions du RRU (2,2m) ; qu'en ce sens, elle est acceptable ;
23. qu'il convient de préciser l'utilisation de l'espace de rangement dans les documents graphiques ;
24. qu'au 5^{ème} étage, l'implantation de l'escalier intérieur menant à la terrasse est modifiée ; que les aménagements intérieurs sont adaptés en conséquence ;
25. que l'escalier prévu est droit et s'implante contre la chambre de cet étage ; que la surface de la chambre est ainsi réduite de 20,7m² à 17,5m² ;
26. que l'escalier est accessible directement depuis l'espace de séjour ; que la cloison initiale avec baie entre cuisine et séjour est maintenue ;
27. que l'escalier menant du 4^{ème} étage vers le 5^{ème} étage prévu (PU 11560) a été réalisé ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que la chambre au 5^{ème} étage dispose d'une superficie nette éclairante de 2,6m² au lieu des 3,5m² requis ;
29. que la superficie de la chambre est réduite par rapport à la situation de droit ; que ce local était déjà affecté à une chambre, et que les baies sont existantes et maintenues ; que cette pièce bénéficie d'un ensoleillement de qualité, et que la superficie de la chambre est généreuse ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
30. qu'étant donné qu'il s'agit d'un permis modificatif, la procédure PEB est liée au permis initial (PU 11560) et devra tenir compte des modifications liées au présent permis ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : nouveau volume ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : nouveau volume ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre +5 ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 10 (gabarit de hauteur) : nouveau volume en toiture (6^{ème} étage) ;
 - article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) : nouveau volume en toiture (6^{ème} étage) ;

dossier 12316

34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2025 au 19/05/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
35. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a donc pas été sollicité ;
36. l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 06/05/2025 ; que cet avis déconseille l'extension en toiture ; que cependant cette extension est autorisée bien que modifiée ;
37. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 06/05/2025 et l'avis précédent du 27/06/2022 ;
38. qu'étant donné qu'il s'agit d'un permis modificatif, les échéances et délais sont ceux du permis initial ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de prévoir une toiture végétalisée pour la nouvelle extension en toiture si techniquement possible ou au moins un revêtement clair et de le représenter dans les documents graphiques ;**
2. **de préciser certains éléments dans les documents graphiques (légendes, suppression du volume dessiné en bordure de terrasse, utilisation du local de l'extension à préciser, etc.) ;**
3. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

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

Les dérogations au RZAC, articles 10 (gabarit de hauteur) et article 15 (matériaux de façade), sont acceptées.

dossier 12298

09h25

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à étendre l'appartement du 2^e étage vers les combles pour en faire un duplex deux chambres avec balcon, rénover le 1^{er} pour en faire un studio ainsi qu'isoler la toiture et la façade arrière, avenue Général Bernheim 52.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zones mixtes;
2. qu'en situation de droit, l'immeuble de gabarit R+2+toiture à versants, puis plate, comporte un commerce et deux logements répartis comme suit :
 - sous-sol: caves et chaufferie
 - rez-de-chaussée : commerce (café) ;
 - aux 1^{er} et 2^e étages : un appartement une chambre par niveau ;
 - combles: mansardes
3. que dans la situation de droit, le sous-sol n'est accessible que depuis le commerce; que la cave et la chaufferie sont privatives au commerce;
4. qu'au rez-de-chaussée, le commerce (café) occupe tout l'angle ; que les sanitaires et l'arrière-café se situent à l'arrière, du côté de la rue du Reigersvliet;
5. que l'immeuble comprend un accès privatif aux appartements situés à l'arrière du bâtiment, du côté de la rue du Reigersvliet; que cet accès est inchangé; que la cage d'escalier existante monte déjà jusqu'aux combles;
6. que la demande vise à étendre l'appartement du 2^e étage vers les combles pour en faire un duplex deux chambres avec balcon, rénover le 1^{er} pour en faire un studio ainsi qu'isoler la toiture et la façade arrière;
7. que dans les faits, un studio a été aménagé dans les combles ; qu'un permis d'urbanisme n°10694, ayant pour objet « régulariser l'aménagement des combles en studio » a été refusé le 09/10/2020 ;
8. que seul les étages sont concernés par la demande; que le rez-de-chaussée et le sous-sol sont inchangés;
9. qu'au 1^{er} étage, la demande vise à transformer le logement existant afin d'aménager un studio ;comprenant le coin nuit dans la partie avant (à l'angle) et la partie cuisine et salle-de-douche à l'arrière ;
10. que le logement actuel ne dispose pas de sanitaires séparés ;
11. que l'aménagement proposé est qualitatif et améliore l'habitabilité du logement ;
12. que la toiture plate arrière, au-dessus des sanitaires du commerce, est végétalisée ; qu'il s'agit d'une toiture verte extensive inaccessible ;
13. qu'au 2^e étage, la demande vise à transformer le logement existant, l'étendre vers les combles afin d'aménager un duplex 2 chambres ;
14. que le 2^e étage comprend le living dans la partie avant et centrale, la cuisine ouverte dans la partie arrière ;
15. que la porte d'entrée se trouve au niveau de la dernière marche de l'escalier ; que le palier et le reste de la cage d'escalier sont ainsi privatisés pour le duplex à partir de ce niveau ;
16. que cette situation est peu confortable et qu'il convient de prévoir un palier avant la porte du logement ;
17. que la demande vise à construire un balcon de 93 cm de profondeur et 2.30m de largeur, à l'arrière du 2^e étage ; que ce balcon est accessible depuis la cuisine via une nouvelle baie (porte-fenêtre) de 90cm de largeur et de 2.80m de hauteur ;
18. que l'ouverture de cette baie permet d'augmenter l'éclairage naturel de la cuisine ;

dossier 12298

19. que la demande prévoit également de rouvrir les deux baies murées proche de l'angle rue du Reigersvliet ; qu'une de ces baies se trouve au 1^{er} étage, et donne dans le coin nuit du studio, et la seconde baie se trouve au 2^e étage, dans le living du duplex ; qu'il est prévu d'y placer des châssis en bois identiques aux châssis existants ;
20. que le niveau des combles comprend les deux chambres du duplex, un WC séparé et une salle-de-bain ;
21. que la toiture comprend 4 fenêtres de toiture inclinée ;
22. que la demande prévoit également d'isoler la façade arrière et la toiture par l'extérieur; que pour la façade arrière, il s'agit d'un crépis de ton clair sur isolant de 14cm ; que le revêtement de la toiture est en tuile de ton rouge/brun ;
23. que les châssis sont en bois de ton brun ; que le garde-corps du balcon est en ferronneries noires ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture - hauteur) en ce qui concerne le balcon et l'isolation arrière et de la toiture ;
25. que le balcon est en retrait de 1.90m par rapport à l'axe mitoyen avec le n°50 de l'avenue Général Bernheim et que sa profondeur est restreinte (93cm) ; que ce balcon ne risque dès lors pas d'induire de nuisances vers les parcelles avoisinantes ;
26. que concernant l'isolation, celle-ci est de faible épaisseur ; qu'elle n'induit pas de nuisances vers les parcelles voisines mais qu'en revanche, elle améliore les performances énergétiques et le confort thermique du bâtiment;
27. que par conséquent, les deux dérogations peuvent être acceptées ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 3§1 (espace pour rangement) car les 2 logement ne disposent pas d'un tel espace ;
29. que le niveau du sous-sol est lié au commerce du rez-de-chaussée ; que de ce fait, les logements ne disposent pas de caves privatives ; que c'est déjà le cas dans la situation existante de droit ;
30. que néanmoins, les aménagements proposés sont qualitatifs et les deux logements sont spacieux ; qu'il est donc possible d'y installer des rangements internes ; que la dérogation peut dès lors être acceptée ;
31. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 31/12/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
32. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
33. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel; qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
34. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
35. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
36. que la demande déroge donc au RRU:
 - titre 1, article 4 (profondeur) : balcon + isolation arrière et toiture ;
 - titre 1, article 6 (hauteur) : balcon + isolation arrière et toiture ;
 - titre II, article 3§1 (espace de rangement) : pas de local ;

dossier 12298

37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2025 au 19/05/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. que les travaux améliorent la qualité des logements de l'immeuble sans augmenter le nombre d'unités ;
39. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 15/04/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un palier avant la porte du logement au 2ème étage;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
Les dérogations au RRU, Titre II, article 3§1 (loacl de rangement), est acceptée.

dossier 12223

09h50

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer, agrandir et rénover les étages de deux immeubles afin de passer de deux à sept logements, rue Général Leman 8-10.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
5. que le bien comporte, en situation de droit :
 - aux rez et 1^{er} étage : un commerce avec atelier en fond de parcelle ;
 - au 2^{ème} étage (n°8) : un appartement 1 chambre ;
 - au 2^{ème} étage (n°8) : un appartement 1 chambre ;
 - sous combles : grenier ;
6. le permis d'urbanisme (PU 10058) notifié le 12/07/2017 visant à transformer, agrandir et rénover les étages de deux immeubles afin de passer de deux à six logements ;
7. le permis d'urbanisme (PU 11312) notifié le 22/02/2022 visant à modifier le PU 10058 en ce qui concerne le placement de deux ascenseurs dans deux immeubles mixtes contigus comprenant 6 logements au total ; que cette demande visait également à modifier ce permis d'urbanisme en ce qui concerne la forme de la rehausse de toiture ;
8. que le PU 10058 n'a été que partiellement exécuté et les travaux interrompus plus d'un an ; que ce permis n'est donc plus valide ; que le permis 11312 fait l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat ; qu'en outre, s'agissant d'un permis modificatif, se greffant en termes de délais au permis initial, il n'est plus valide lui non plus ;
9. que l'aménagement intérieur des logements n'a pas été réalisé ; que l'isolation de la façade arrière n'a pas été réalisées ; que les terrasses n'ont pas été aménagées ;
10. qu'en outre, les modifications suivantes ont été apportées aux biens sans autorisation préalable :
 - modification des lucarnes en façade à rue ;
 - modifications des divisions des châssis et de la porte d'entrée en façade à rue ;
11. que la demande actuelle vise à transformer, agrandir et rénover les étages de deux immeubles afin de passer de deux à sept logements ;
12. que les documents graphiques ne représentent pas la situation de droit effective, antérieure aux 2 derniers permis d'urbanisme délivrés ; qu'il convient de le faire, de modifier les formulaires en conséquence et de justifier les dérogations sollicitées par rapport à cette situation ;
13. que la demande vise à créer un nouvel étage dans le volume sous toiture (4^{ème} étage) ; que celui-ci s'étend sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 13,85m, sur une profondeur de 5,5m à 7,75m et sur une hauteur d'environ 3m ;
14. que des terrasses sont aménagées en façade avant (7m²) et en façade arrière (25m²) ; que les terrasses ne desservent pas l'espace principal du séjour et présentent des vues importantes vers l'espace public (rue) et l'intérieur d'îlot ; qu'en ce sens, elles ne sont pas acceptables ;

dossier 12223

15. que le nouveau volume déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant partiellement plus haut et plus profond que les profils mitoyens, sur une profondeur allant jusqu'à 2,6m et une hauteur de 1,1m ;
16. qu'il déroge également aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 10 (gabarit de hauteur) en ce que la hauteur des deux immeubles dépasse le gabarit maximum autorisé (R+3) ;
17. qu'aucune coupe ne représente la transition entre la toiture inclinée et le nouveaux volume ; que celui-ci, présentant des façades et fenêtres droites, ne s'intègre pas dans une volumétrie de toiture ;
18. qu'il convient de revoir ce volume, en s'intégrant dans une toiture de type mansardée, en respectant les prescriptions du titre I du RRU et du RZAC, et en prévoyant des lucarnes en façade à rue uniquement sur le niveau inférieur (brisis) ;
19. qu'au 1^{er} niveau sous toiture (3^{ème} étage), en façade avant, les 2 lucarnes prévues ont été modifiées, et 2 nouveaux éléments ajoutés ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 24, en ce que la largeur totale des 4 éléments, de 7,88m, est supérieure aux 4,64m (1/3) autorisés ;
20. que cependant, elles sont conformes aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (toiture - lucarne) ; qu'elles s'intègrent dans l'architecture environnante et dans la composition de façade ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
21. que deux terrasses sont aménagées en façade arrière ;
22. qu'au n°8, elle s'intègre entre les 2 annexes à ce niveau, sur une surface de 5,7m², et est accessible directement depuis le séjour de l'appartement 1 chambre à cet étage ;
23. qu'au n°10, elle s'intègre entre l'annexe et le mitoyen droit, sur une surface de 7,5m², et est accessible depuis le séjour de l'appartement 3 chambres à cet étage ; qu'elle présente une profondeur d'environ 2,45m et que le reste de la toiture, sur une profondeur d'environ 2,2m, est inaccessible ;
24. que ces terrasses améliorent l'habitabilité des logements qu'elles desservent et ont un impact limité sur l'intérieur d'îlot, étant implantées en recul du front bâti ; qu'en ce sens, elles sont acceptables ;
25. qu'une paroi translucide est placée en prolongation du mur mitoyen droit, sur une hauteur de 1,9m et une profondeur de 1,55m ; que cela n'est pas conforme au Code Civil ;
26. qu'il conviendrait de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine de minimum 28cm, ou d'obtenir une servitude de vue auprès du voisin droit, et de l'acter le cas échéant avant le démarrage des travaux ;
27. qu'au 2^{ème} étage, en façade arrière, deux balcons sont construits sur une profondeur d'environ 1m et une largeur totale de 10,3m ; qu'une paroi translucide les sépare ;
28. qu'ils sont moins profonds que le mitoyen gauche, le plus profond, et en recul d'environ 3,2m du mitoyen droit ; que leur impact sur les parcelles voisines est ainsi limité, et en ce sens acceptable ;
29. qu'ils sont cependant accessibles depuis les chambres ; que les séjours ne disposent pas d'un espace extérieur ; qu'il pourrait convenir de revoir l'organisation de ces logements et de prévoir un aménagement permettant l'accès au balcon depuis les espaces de vie ;
30. qu'au 1^{er} étage, des terrasses de 25,4m² et 60m² sont aménagées sur la toiture de l'atelier du rez ; qu'elles sont séparées par des plantations et desservent les chambres des appartements du 1^{er} étage (1 chambre au n°8, 3 chambres au n°10) ;
31. qu'elles s'alignent en profondeur avec le rez du mitoyen droit, dont le niveau de la toiture est environ 2,3m plus haut que celui de l'atelier selon les documents graphiques ; qu'elles sont environ 4,4m plus profondes que le mitoyen gauche, le moins profond ;

dossier 12223

32. qu'en ce sens elles dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
33. que la séparation du mitoyen gauche (plantations) n'est pas conforme au Code Civil ; qu'une rehausse en maçonnerie serait impactante ;
34. qu'en outre, ces terrasses sont très grandes et disposent de vue importantes vers l'intérieur d'îlot ; qu'elles ne sont pas directement accessibles depuis les espaces de vie des logements qu'elles desservent ;
35. qu'il conviendrait de revoir leur implantation afin de se conformer aux prescriptions du RRU et au Code Civil sans rehausse mitoyenne, et de limiter leur profondeur afin de proposer des espaces extérieurs proportionnés à la taille des logements ;
36. qu'il pourrait également convenir de revoir les aménagements à ce niveau afin de rendre les terrasses directement accessibles depuis les espaces de vie ;
37. que la volumétrie et les aménagements du rez arrière ne sont pas précisés ; qu'il convient de le faire et de représenter l'ensemble de la parcelle dans les documents graphiques ;
38. que la façade arrière est isolée et couverte d'un enduit blanc ;
39. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - sous-sol : caves ;
 - rez : n°8 : commerce et local vélos – n°10 : studio, local vélos et local poubelles ;
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre (côté n°8) et un appartement 3 chambres (côté n°10) ;
 - 2^{ème} étage : 2 appartements 2 chambres ;
 - combles : un appartement 1 chambre (côté n°8) et un duplex 3 chambres avec extension en toiture ;
40. que les 2 bâtiments sont indépendants, mises à part des ouvertures à l'intérieur des appartements des 1^{er} et 3^{ème} étages ; que les 2 cages d'escaliers sont maintenues ;
41. que 2 ascenseurs sont prévus ; que ceux-ci donnent un accès direct aux logements du dernier niveau (combles), et sur le palier des autres niveaux (du rez au +2) ; que les caves sont uniquement desservies par un escalier ;
42. qu'au sous-sol, côté n°8, un escalier est implanté dans les caves du commerce afin de les lier directement à l'espace commercial au rez ; que le sous-sol comporte également 3 caves privatives et un local compteurs ;
43. que côté n°10, sont prévues 4 caves privatives, un local compteur et un local entretien ; qu'il convient de prévoir une porte et un point d'eau pour ce local ;
44. que le bâtiment n°8 ne dispose pas d'un local d'entretien ; que les 2 bâtiments étant séparés, il convient d'en prévoir un ;
45. qu'au rez, côté n°8, se trouve un local vélos de 13m², ainsi que le commerce existant ; qu'aucune précision n'est donnée sur ce commerce et sur le lien avec l'atelier en intérieur d'îlot ;
46. que côté n°10, un studio est aménagé en lieu et place du commerce initialement étendu sur les 2 bâtiments ; que l'espace de séjour est situé côté rue, et l'espace nuit et salle de bains en partie centrale ;
47. que le séjour n'est pas traversant et dispose uniquement de baies donnant directement sur la rue ; que cela ne permet pas de disposer de l'intimité requise pour un logement ;
48. qu'il dispose en outre d'une superficie nette éclairante insuffisante (5,06m² au lieu des 5,86m² requis) ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ;
49. que cet espace n'est pas adapté pour un logement indépendant ; qu'en outre, vu la situation du bien en liseré de noyau commercial, il convient de prévoir du commerce au rez ou au moins une activité drainant une clientèle et ouverte sur l'espace public ;

dossier 12223

50. qu'à l'arrière du rez, un local vélos de 23m² est prévu ; que celui-ci donne accès à un local poubelles ; que ce n'est pas qualitatif et risque de poser des problèmes de gestion, si le bien n'est pas géré par un concierge ;
51. que le 1^{er} étage comporte 1 appartement 1 chambre côté n°8, et un appartement 3 chambres côté n°10 ; que les séjours sont situés en façade arrière et les chambres en façade avant ;
52. qu'un balcon est accessible depuis le séjour côté n°10, en façade avant ; qu'il n'est pas entièrement représenté dans les plans ;
53. que ces aménagements dérogent aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce qu'une des chambres de l'appartement 3 chambres dispose d'une superficie nette éclairante de 1,79m² au lieu des 1,8m² requis ; que la dérogation est limitée, et en ce sens pourrait être acceptable ;
54. que le 2^{ème} étage comporte 2 appartements 2 chambres ; que les séjours sont situés en façade arrière et les chambres en façade avant ;
55. que ces aménagements dérogent aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que les 2 séjours et une des chambres disposent d'une superficie nette éclairante de respectivement 6,3m², 6,3m² et 1,79m² au lieu des 8,4m², 8,8m² et 1,8m² requis ;
56. que pour la chambre, la dérogation est limitée, et en ce sens acceptable ; que pour les séjours, la dérogation est importante ; qu'en outre, l'aménagement avec les séjours côté rue, tout comme au 1^{er} étage, ne permet pas à ces logements de disposer d'un accès direct aux espaces extérieurs ;
57. que les combles comportent un appartement 1 chambre, côté n°8, et un appartement 3 chambres en duplex avec l'extension en toiture, côté n°10 ;
58. que les chambres éclairées par les lucarnes ne disposent pas d'une superficie nette éclairante suffisante (1,25m² au lieu de respectivement 2,52m², 2,6m² et 3,32m² requis) ; que les dérogations sont importantes ;
59. que les aménagements dans le nouveau volume dérogent en outre aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), en ce que les locaux à ce niveau disposent d'une hauteur sous plafond de 2,5m au lieu des 2,6m requis ;
60. que les façades à rue sont rénovées à l'identique ; que les baies de soubassement de l'immeuble au n° 10 ne sont pas dessinées ; qu'il convient de les représenter ;
61. que les façades avant et arrière sont revêtues d'un enduit ton blanc ;
62. qu'une descente d'eau pluviale en zinc naturel est placée à gauche de la façade de l'immeuble au n° 8 ; qu'elle est reliée à une souche pluviale en fonte de 2 m de hauteur ;
63. que les portes d'entrées des logements sont en acier au n° 8 et en bois mouluré au n° 10 ; que les corniches sont également en bois ;
64. qu'un garde-corps métallique est placé devant le balcon au 1^{er} étage du n° 10 ; qu'il convient d'en préciser la teinte ; que son dessin ne semble pas s'accorder avec l'architecture du bien ; qu'il convient de tenter de retrouver les formes d'origine ;
65. que les menuiseries existantes et projetées sont en aluminium blanc cassé, en façades avant et arrière ;
66. que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ; qu'il convient de détailler ce qui a été autorisé et exécuté dans le permis de 2017 et ce qui n'a pas encore été exécuté ;
67. que l'angle du versant en façade avant n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire et de le représenter en coupe ; que le versant est en tuiles noires ;

dossier 12223

68. que les quatre lucarnes (faces et joues) sont en zinc naturel ; qu'il convient de préciser le revêtement de leurs toitures ;
69. que le revêtement de façade du nouveau volume en toiture est en zinc teinte naturelle ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 15 (matériaux de façade), en ce que le matériau de façade doit être unique en façade avant ;
70. qu'en façade arrière, la demande prévoit de modifier certaines baies ; que tous les châssis, existants et neufs, sont en alu blanc cassé ; qu'un garde-corps vitré clair est placé devant certaines baies ; que plusieurs descentes d'eau pluviale sont installées ;
71. que de nombreuses matérialités et teintes des éléments en façade ne sont pas détaillés (porte d'entrée et vitrine commerce, rives, corniche, garde-corps, etc.) ; qu'il convient de le faire ;
72. que les toitures plates sont végétalisées ; que la toiture du dernier niveau comporte 8 panneaux photovoltaïques ; que la toiture du 3^{ème} étage comporte 2 exutoires de fumées ;
73. que vu l'ampleur des travaux, il conviendrait de prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales et l'utilisation des eaux récupérées (wc/entretien) ;
74. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 08 octobre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
75. que l'objet de la demande tend à modifier considérablement la répartition des unités PEB, par rapport aux permis précédents ; que les travaux effectués suite à la demande précédente ont été interrompus, laissant le bien à l'état de gros œuvre fermé (sans parachèvement, ni isolants et installations techniques) ;
76. 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 ;
77. 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 par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
78. 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.);
79. que la proposition PEB relative à la demande concernant deux bâtiments dont la nature des travaux tend à un système de type hybride comprenant respectivement 4 Unités (1URS/2URL/1UAN) et 5 unités (2URS/1URL/2UAN) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
80. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse 1^{er} étage, nouveau volume en toiture ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse 1^{er} étage, nouveau volume en toiture ;
81. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 10 (gabarit de hauteur) : nouveau volume en toiture ;
 - article 13 (hauteur sous plafond) : nouveau volume en toiture ;
 - article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) : extension en toiture ;
 - article 21 (menuiseries) : porte d'entrée et châssis en façade avant ;
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarnes en façade avant ;
82. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour studio, chambre 2 1^{er} étage (n°10), séjours 2^{ème} étage, chambres 3^{ème} étage (n°10) ;
 - article 18 (local entretien) : côté n°8 ;

dossier 12223

83. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2025 au 19/05/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
84. que le nouveau volume en toiture est en dérogation aux prescriptions du RRU et du RZAC, et ne s'accorde pas avec l'architecture environnante du bien ;
85. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ;
86. qu'au vu de l'ampleur et du nombre de dérogations, il convient de revoir les aménagements et l'emprise des nouvelles constructions et nouveaux aménagements, afin de se conformer ou de tendre au respect des prescriptions du RRU et du RZAC, de respecter le Code Civil sans rehausse mitoyenne et de limiter l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot ;
87. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 10/04/2025 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12358

10h20

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une marquise vitrée et de deux parois latérales ainsi que le déplacement de l'escalier au rez arrière d'une maison unifamiliale, Avenue Edmond Mesens 37.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale ;
3. qu'une marquise a été construite à l'arrière au-dessus de la terrasse du rez ; que de part et d'autre de la marquise une rehausse vitrée a été réalisée pour combler les vides latéraux au-dessus des mitoyens existants ; que ces éléments n'ont jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
4. que la date de construction de ces éléments n'est pas connue ; que cependant sur les orthophotoplans de BruGIS la marquise est clairement visible en 1996 ; que l'ancienne structure en aluminium et plexiglas a été remplacée par une nouvelle marquise en fer forgé et verre ;
5. que l'escalier depuis la terrasse vers le jardin a été modifié par rapport aux plans des archives ; qu'il se trouve le long du mitoyen de droite ;
6. que la demande vise à régulariser la construction d'une marquise vitrée et de deux parois latérales ainsi que le déplacement de l'escalier au rez arrière d'une maison unifamiliale ;
7. que la marquise a une profondeur de 2m sur une largeur de 7,75m, soit toute la largeur de la parcelle ; que la hauteur minimale de la marquise depuis le niveau de la terrasse est de 2,93m ; que la hauteur maximale est de 3,45m ;
8. que sa hauteur dépasse le niveau des mitoyens de 90cm à l'avant et 1,41m contre la façade ; que les rehausses trapézoïdales combleront le vide entre la marquise et le mitoyen ;
9. que la marquise déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux voisins en profondeur ;
10. que ces éléments existent depuis de nombreuses années ; qu'autant la marquise que les rehausses sont translucides ; que l'impact est limité ; que de ce fait les dérogations sont acceptables ;
11. que le demandeur mentionne des conventions signées avec les voisins pour la nature de la rehausse ; que ces convention n'ont cependant pas été fournies et qu'il convient de le faire ;
12. que l'escalier menant vers le jardin depuis la terrasse est modifié ; qu'il est placé le long du mitoyen droit et compte 8 marches ; que les 3 premières marches depuis le jardin bénéficie d'une hauteur mitoyenne inférieure à 1,90m, soit le minimum imposé par le Code Civil en matière de vues ;
13. que la note explicative précise que cela date de l'époque de la construction de la maison ;
14. que si tel est le cas, une servitude est acquise mais qu'il convient soit de le démontrer, soit d'acter une servitude avec le voisin concerné ;
15. que les façades ne font pas partie de la demande et sont conservées ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne la marquise ;
17. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 au 19 mai 2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
18. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12358

AVIS FAVORABLE sous réserve d'acter des conventions concernant la nature des rehausses mitoyennes et la servitude de vue avec les voisins concernées et de nous fournir les documents.

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

dossier 12289

10h45

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser l'immeuble afin d'aménager un 3ème logement sous combles, construire des lucarnes, un balcon et une annexe, placer des garde-corps ainsi que régulariser la modification des châssis aux étages, avenue d'Auderghem 66.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) 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 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 la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.5.2° du PRAS en zone d'habitation (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbaine environnant) ;
6. que la demande vise à rehausser l'immeuble afin d'aménager un 3ème logement sous combles, construire des lucarnes, un balcon et une annexe, placer des garde-corps ainsi que régulariser la modification des châssis aux étages ;
7. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à versants, comprenant un commerce et deux logements répartis comme suit :
 - sous-sol : un commerce
 - rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre
 - 1^{er} et 2^e étages : un duplex 3 chambres
 - Combles : grenier
8. que les deux constructions mitoyennes sont de gabarits très différents ; que le mitoyen de gauche (n°64) est un immeuble résidentiel de gabarit R+2+toiture à versants, moins haut que le bien concerné par la demande ; que le mitoyen de droite (n°68) est un immeuble résidentiel de gabarit R+7+toiture plate ;
9. que seuls les sous-sols et les étages +1,+2 et combles sont concernés par la demande ; que la demande vise à régulariser certaines modifications existantes de fait ;
10. qu'au sous-sol, il s'agit de l'aménagement du local compteur situé à gauche côté rue ; que ce local est accessible par une trappe d'accès depuis le hall d'entrée du rez-de-chaussée ; qu'un droit de passage exclusif permet aux différents propriétaires d'y accéder (division des lots en 2023) ;
11. qu'au 1^{er} étage, la cuisine existante de droit a été transformée en chambre de 9.2m² ; que les autres pièces de ce niveau ne sont pas représentées sur le plan de droit ;
12. que dans les faits, le 1^{er} étage comprend la pièce de vie (séjour/cuisine) côté rue, un hall d'entrée avec l'escalier menant au 2^{ème} étage et une salle-de-douche dans la partie centrale, et une chambre à l'arrière (à la place de la cuisine de droit) ;
13. que la demande vise à régulariser la fermeture de la terrasse arrière existante de droit par un châssis en PVC de ton blanc, avec une couverture en polycarbonate translucide ; qu'il s'agit d'un jardin d'hiver non chauffé accessible depuis la chambre ;
14. que la fermeture de ce volume n'a pas suscité de rehausse mitoyennes ;

dossier 12289

15. que dans les faits, le 2^{ème} étage comprend une chambre de 13.7m² côté rue ², un espace de rangement (cave privative) , un dégagement et une salle-de-douche dans la partie centrale, et une 3^e chambre de 10.9m² à l'arrière ;
16. que le niveau supérieur (combles) comprend un grenier, une salle-de-douche et une mezzanine ; que ce niveau est inexploité ;
17. qu'une toilette, existante de droit et de fait, est accessible par le palier à l'entresol (entre le 1^{er} et le 2^e étage) ;
18. que dans la situation projetée, la demande vise à supprimer ce WC existant à l'entresol et à construire une nouvelle extension;
19. que cette extension comprend local poubelles (5.40m²) et un local vélos / poussettes ouvert (3.10m²) privatif au duplex inférieur;
20. que ce nouveau volume s'aligne au bâti existant, et qu'il n'entraîne pas de dérogation aux règlements en vigueur ;
21. que la toiture de cette extension est une toiture végétalisée de type extensive ; que la toiture est plate sur une partie, et puis en pente contre la façade, afin que cette toiture vienne sous le seuil de la baie arrière existante de la chambre ;
22. que la hauteur sous-plafond de la partie basse est de 1.71m et de 2.20m dans la partie haute ;
23. qu'une fenêtre est prévue dans ce nouveau volume, dans la partie vélo/poussette ;
24. qu'au vu de la dimension restreinte du local vélos, et de la difficulté de gestion d'un local commun pour les poubelles, il convient de supprimer la partie destinée aux poubelles et d'agrandir le local vélos/poussettes sur l'entièreté de la surface ; que ce local pourrait être commun aux deux duplex ;
25. que concernant ce duplex aux 1^{er} et 2^e étages, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne le jardin d'hiver au 1^{er} étage:
26. que la fermeture de la terrasse existante par un châssis est plus profonde et plus haute que les profils des constructions mitoyennes ;
27. que néanmoins, le mur mitoyen de droite contre lequel vient s'appuyer ce volume est existant ; que la fermeture de la terrasse n'induit par conséquent aucune nuisance vers la parcelle voisine, et que les dérogations peuvent dès lors être acceptées ;
28. que cependant, le volume entièrement en châssis en PVC, est peu qualitatif ; que la chambre est éclairée en second jour et ne dispose plus d'une ventilation directe ;
29. qu'il convient dès lors de proposer une structure plus qualitative, incluant vraiment ce volume à la surface de la chambre ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 3§1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre 1 au 2^e étage qui mesure 13.7m² au lieu des 14m² requis ; que la dérogation est minime, et que le logement dispose de plusieurs espaces de rangement externes aux chambres ; que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 2 au 2^e étage ;
32. que l'éclairage naturel de la chambre arrière est de 1.65m² au lieu des 2.18m² requis ; qu'il s'agit d'une baie existante, et que la chambre est spacieuse ; que par conséquent, la dérogation paraît acceptable ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 17 (local vélo) en ce qui concerne l'emplacement pour stocker les vélos au 2^e étage, difficilement accessible ;

dossier 12289

34. que ce local se situe sur le palier, et que la manœuvre à effectuer afin de ranger son vélo paraît très compliquée ; que par conséquent, il convient d'agrandir ce local vélo, quitte à supprimer le local poubelles ; que la dérogation sur la demande telle que proposée n'est pas acceptable ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond minimale) ; qu'il s'agit du jardin d'hiver au 1^{er} étage dont la hauteur sous-plafond est de 2.44m au lieu des 2.60m requis ;
36. qu'il conviendrait de prévoir une nouvelle structure à toiture plate, plus esthétique et s'accordant mieux au bâti existant, afin de garantir au minimum 2.50m de hauteur sous-plafond ;
37. qu'aux niveaux supérieurs, la demande vise à rehausser le niveau de la toiture actuelle et à agrandir le volume afin de créer un duplex supplémentaire aux 3^e et 4^e étages (deux niveaux sous combles) ; que la rehausse de façade s'apparente au brisis d'un mansard mais n'est pas inclinée ;
38. que l'escalier commun existant dessert déjà le 3^e étage et est maintenu ;
39. qu'au 3^e étage, la demande vise à aménager les deux chambres du duplex supérieur, dont l'une côté rue, et la seconde côté arrière ; que la partie centrale comprend une salle-de-douche avec WC, un dégagement, un local rangement (cave privative) et des rangements sous l'escalier menant au niveau supérieur du duplex ;
40. que ce nouvel escalier se trouve contre le mur mitoyen de gauche ;
41. que la demande prévoit le rangement d'un vélo sur le palier, à gauche de la porte d'entrée ;
42. qu'un balcon est construit à l'arrière, accessible depuis la chambre 2 ; que ce balcon mesure 2m² et qu'il est conforme aux règlements en vigueur ;
43. qu'en façade avant, la demande prévoit la construction d'une nouvelle baie donnant dans la chambre 1 ;
44. que cette baie mesure 1.08m de hauteur et qu'elle est de type mansarde sur toute la largeur de la parcelle ; que la baie comprend un châssis divisé en 4 parties égales, avec un recul de 60cm de largeur de part et d'autre de la partie vitrée ;
45. que le niveau supérieur du duplex (r+4) comprend la pièce de vie de 27.25m² ; que la note explicative indique 29.20m² mais que cette mesure n'est pas correcte ;
46. que la demande prévoit la construction d'un nouveau plancher et de deux nouvelles lucarnes, dont l'une en façade avant, et l'autre à l'arrière ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous-toiture) en ce qui concerne les lucarnes qui ne respectent pas le rythme des fenêtres des étages inférieurs ;
48. que la lucarne en façade arrière n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'en revanche, la lucarne en façade avant n'est alignée à aucune des baies des étages inférieurs ;
49. que la lucarne avant mesure 1.48m de largeur et 1.42m de hauteur ; qu'elle prend place dans le haut de la toiture ;
50. que ce type de lucarne n'a pas sa place dans un terrasson (partie supérieur du mansard) ; que si ce langage architectural est utilisé pour rehausser la façade, il convient d'en respecter les codes en n'aménageant pas de lucarne à ce niveau en façade avant ;
51. que la lucarne arrière est une porte fenêtre donnant sur une toiture plate inaccessible ; que cette lucarne mesure 2.38m de hauteur, et 1.48m de largeur ; que la toiture plate inaccessible est végétalisée de type extensive ;
52. que le faîte du toit et les pans de toiture sont rehaussés de 64cm ; que cette rehausse est conforme aux règlements en vigueur ;
53. que la nouvelle toiture comprend également 4 fenêtres de toiture à versant ;

dossier 12289

54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 3§1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne le séjour/cuisine dans les combles dont la surface est de 27.25m² au lieu des 28m² requis ;
55. qu'étant donné qu'il s'agit d'une nouvelle rehausse et que le logement comprend 2 chambres, la dérogation ne paraît pas acceptable ; qu'il convient de revoir l'aménagement de ce duplex afin de se conformer au règlement en vigueur ;
56. qu'il pourrait convenir d'agrandir la lucarne arrière dans le respect du RRU afin d'améliorer les qualités d'habitabilité du séjour ; que l'éventuelle dérogation au RZAC, article 24 qui en découlerait est acceptable ;
57. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 17 (local vélo) en ce qui concerne l'emplacement pour stocker les vélos au 3^e étage, difficilement accessible ;
58. que l'emplacement prévu pour un vélo n'est pas facilement accessible au 3^e étage ; qu'il convient de prévoir un autre local, quitte à rendre le local vélo situé sur le palier du 1^{er} étage commun aux deux duplex ;
59. que l'alignement de cette lucarne semble possible, quitte à revoir l'aménagement intérieur de la pièce, et qu'il convient de la faire ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond minimale) en ce qui concerne la hauteur sous-plafond des lucarnes dans les combles qui est de 2.40m ;
61. que cette dérogation n'a aucun impact sur l'habitabilité de la pièce, et que la hauteur est conforme aux prescriptions du RRU ; que la dérogation peut par conséquent être acceptée ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) pour les châssis en PVC et non en bois ;
63. qu'au vu de la zone dans laquelle se trouve le bâtiment concerné, il convient de prévoir des châssis en bois pour la façade avant ; que les châssis en PVC ne sont pas acceptés ;
64. qu'au niveau des matériaux de la façade avant, la demande prévoit une toiture en tuile de terre cuite vernissées de ton foncé ; que les lucarnes (montants, joues, encadrements) sont en habillage en zinc de ton foncé, anthra-zinc ;
65. que le garde-corps des baies existantes aux 1^{er} et 2^e étage est en fer forgé de ton noir ;
66. que la demande prévoit également le nettoyage de l'ensemble de la façade avant, similaire à l'origine (réparation des fissures, nettoyage des parements...) ;
67. que la corniche existante en bois mouluré de ton blanc est conservée ;
68. qu'au niveau de la façade arrière, les murs de l'extension sont similaires aux existants, en enduit de ton blanc cassé ; que la nouvelle corniche est en bois de ton blanc ;
69. que l'habillage de la lucarne est en zinc de ton foncé, identique à celle de la façade avant ;
70. que le nouveau balcon au niveau R+3 est en acier de ton noir et le garde-corps en fer forgé de ton noir ;
71. que la demande prévoit également le remplacement des châssis ; que ceux des 1^{er} et 2^e étages sont prévus en PVC de ton blanc, double vitrage ;
72. que les nouveaux châssis de la façade avant ne respectent pas le cintrage d'origine, ce qui est déjà le cas dans la situation de fait ; et que de plus, les châssis du 2^e étage ne respectent pas la situation de droit qui comprenait une imposte supérieure fixe ;
73. que ce dessin n'est pas qualitatif, et qu'il convient de prévoir le cintrage pour les châssis de ces deux niveaux et l'imposte supérieure pour les châssis du 2^e étage ;
74. que les châssis au niveaux des combles sont prévus en PVC de ton anthracite, triple vitrage ;
75. qu'à ce niveau, le châssis en PVC peut être accepté ;

dossier 12289

76. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22 décembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
77. 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 ;
78. 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 est requis, et a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
79. 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.);
80. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URS et 1UAN) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
81. que la demande déroge donc au RRU :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : jardin d'hiver ;
 - Titre I, article 6 (toiture - hauteur) : jardin d'hiver ;
 - Titre II, article 3 §1 et 2 (superficie minimale) : au R+2 : chambre 1 ; combles : séjour/cuisine;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : au R+2 : chambres 2;
 - Titre II, article 17 (local vélo) : au R+2 et R+3 mais difficilement accessibles;
82. Que la demande déroge également au RZAC :
 - article 13 (hauteur sous-plafond) : jardin d'hiver, pièces habitables au 3^e étage et dans les combles
 - article 21 (menuiseries) : en PVC
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : les lucarnes
83. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2025 au 19/05/2025 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
84. que cette lettre porte sur le problème du bruit que risque d'engendrer les travaux si le permis est accordé ; que des travaux ont déjà été effectués dans ce bâtiment et que le bruit était problématique pour les voisins ;
85. l'avis favorable de Bruxelles-Mobilité, daté du 22/04/2025 ;
86. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 29/04/2025 ;

dossier 12289

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de supprimer la partie destinée aux poubelles à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^e étage et d'agrandir le local vélos/poussettes sur l'entièreté de la surface;
2. de rendre ce local vélo commun aux deux duplex ;
3. de proposer une structure plus qualitative pour la fermeture de l'ancienne terrasse arrière au 1^{er} étage et d'inclure vraiment ce volume à la surface de la chambre ;
4. de prévoir une nouvelle structure à toiture plate pour ce même volume, plus esthétique et s'accordant mieux au bâti existant, afin de garantir au minimum 2.50m de hauteur sous-plafond ;
5. de ne pas aménager de lucarne en façade avant au 4^{ème} étage ;
6. d'agrandir la lucarne arrière dans le respect du RRU afin d'améliorer les qualités d'habitabilité du séjour (au minimum 28m²) ;
7. de prévoir des châssis en bois pour la façade avant, avec imposte, et qui respectent le cintrage d'origine pour les 1^{er} et 2^e étages ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, titre II, articles 3 (surface) et 10 (éclairage), sont acceptées.

Les dérogations au RZAC, articles 13 (profondeur) et 24 (éclairage des locaux sous toiture), sont acceptées.

dossier 12125 – ART 126

11h10

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées en façade avant, et la modifier ainsi que régulariser la construction d'une véranda et isoler la toiture de l'annexe d'une maison unifamiliale, rue Colonel Van Gele 62.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la maison fait partie d'un ensemble de 7 maisons construites suivant permis d'urbanisme de 1874 (n°52 à 64); qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+T avec annexe au rez ;
3. qu'en situation de fait, la façade avant n'a pas été exécutée comme sur le permis de 1874 ; que les menuiseries extérieures (porte et châssis) ont été modifiées ; qu'une véranda a été construite au rez-de-chaussée sans autorisation ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées en façade avant et la modifier, ainsi que régulariser la construction de la véranda et isoler la toiture de l'annexe existante ;
5. qu'au rez, la demande vise à régulariser la construction de la véranda, datant des années 70, sur toute la largeur de la parcelle et une profondeur d'environ 3m ;
6. que celle-ci dépasse les profils mitoyens et les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; qu'une annexe est présente du côté droit (n° 64) mais n'a pas été autorisée ; que l'annexe actuelle s'aligne à celle-ci ;
7. que la demande déroge en ce sens aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
8. qu'en outre, la cuisine (liée au séjour) n'est plus éclairée directement ; que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante de 3,09m² au lieu des 8,52m² requis ;
9. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ;
10. que la dérogation est très importante et que l'ajout de la véranda porte ainsi préjudice à l'habitabilité du bien ; que celle-ci ne peut être acceptée en l'état ;
11. qu'en outre, une salle de douche est présente dans l'annexe existante ; que sa démolition permettrait d'augmenter la superficie du séjour et d'améliorer l'habitabilité du bien ;
12. que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ; qu'il conviendrait de proposer une extension qualitative, améliorant l'habitabilité de la maison unifamiliale et sa connexion avec le jardin ;
13. que moyennant cela les dérogations qui resteraient sont acceptables ;
14. qu'au premier étage, la demande vise à isoler la façade et la toiture de l'annexe existante en situation de droit, sur une épaisseur d'environ 20cm ;
15. que le volume de l'annexe comportait une partie cuisine, plus profonde, et une partie laverie, avec wc accessible depuis l'extérieur et un escalier extérieur ; qu'en situation de fait, le volume a été unifié et que l'escalier extérieur ne semble pas avoir été construit ; que les baies ont été modifiées ;
16. que l'annexe étant alignée au mitoyen droit, le plus profond, l'ajout d'isolant déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
17. qu'il nécessite en outre la rehausse du mur mitoyen de droite sur une hauteur d'environ 0.30m et une profondeur de 4,5m, et du mitoyen de gauche sur une hauteur d'environ 0.25m et une profondeur de 3,6m ;
18. que l'isolation permet d'améliorer les performances énergétiques du bien ; que l'ampleur des dérogations et de la rehausse des profils mitoyens est limitée ; qu'en ce sens, elles ne portent pas préjudice aux parcelles voisines et sont acceptables ;

dossier 12125 – ART 126

19. qu'il conviendra de réaliser les rehausses mitoyennes en maçonnerie pleine et de prévoir un couvre-mur similaire à celui existant et de l'indiquer en plan ;
20. qu'il convient afin de lutter contre les îlots de chaleur de végétaliser la toiture, si techniquement possible, ou de prévoir un revêtement clair ;
21. que le 1^{er} étage comporte une chambre en façade avant et un bureau en façade arrière ;
22. que dans les combles inférieurs, 2 chambres et une salle de bains sont aménagées ; qu'une trappe donne accès aux combles supérieurs (grenier) ;
23. que ces aménagements dérogent aux prescriptions du RRU, titre II, article 10, en ce que la chambre à rue dispose d'une superficie nette éclairante de 0,89m² au lieu des 0,9m² requis, et la chambre en façade arrière d'une superficie nette éclairante de 0,56m² au lieu des 1,06m² requis (éclairage en versant de toiture) ;
24. que pour la chambre à rue, la dérogation est minime et acceptable ;
25. que pour la chambre en façade arrière, la dérogation est importante ; qu'il convient d'agrandir la fenêtre de toit existante, ou d'en ajouter une deuxième ;
26. qu'en façade à rue, la demande vise à régulariser le changement de porte par un élément en PVC de teinte brune ;
27. que l'utilisation du PVC ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requise pour une porte ; qu'il convient de proposer un élément en bois avec moulures et imposte vitrée en s'inspirant de l'architecture du bien ;
28. que les châssis seront remplacés par de nouveaux châssis en bois ; que la teinte n'est pas précisée ; que leur dessin est revu et comporte 2 divisions et une imposte, avec respect du cintrage au 1^{er} étage ;
29. que la légende précise du simple vitrage pour les nouveaux éléments ; que cela ne répond pas aux exigences requises ; qu'il convient de clarifier la légende ;
30. qu'au 1^{er} étage, la demande prévoit le placement de nouveaux garde-corps ; que ceux-ci ne respectent pas le dessin d'origine ;
31. qu'il convient de prévoir un garde-corps au dessin identique à ceux des maisons voisines ;
32. qu'au niveau de la baie du sous-sol des briques de verres ont été placées ;
33. que la façade est en enduit beige imitation pierre ; que les éléments de décor sont maintenus ; que les seuils ainsi que l'encadrement des baies au rez sont en pierre bleue ;
34. que le soubassement est en pierre naturelle ; que la légende précise une pierre type schiste ; que les photos présentent une teinte grisée ;
35. qu'il convient de clarifier la situation, de maintenir le matériau d'origine et d'enlever le cas échéant les peintures réalisées sur ces éléments ;
36. que la corniche en bois moulurée est conservée ; que sa teinte n'est pas précisée, qu'il convient de le faire ;
37. qu'il convient de compléter la légende en façade arrière (matériaux et teinte) ;
38. qu'en façade arrière, le revêtement de la toiture plate de l'annexe n'est pas précisé ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de la végétaliser ;
39. que la zone de cour et jardin est aménagée en jardin planté sur 12,17m² ; que la zone centrale est revêtue d'une terrasse en bois sur plot ; qu'une zone de 50cm de profondeur est dallée devant la véranda ;
40. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
41. qu'il convient de revoir les aménagements extérieurs et de prévoir au minimum 50% de surface en pleine terre et plantée (jardin), en favorisant la perméabilité des espaces extérieurs ;

dossier 12125 – ART 126

42. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
- article 4 (profondeur de la construction) : véranda et isolation de l'annexe existante ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : véranda et isolation de l'annexe existante ;
 - article 13 (surface perméable) : jardin ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
- article 10 (éclairage) : séjour, chambres 2 et 3 sous toiture ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
45. 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) ;
46. **qu'en date du 1/10/2024, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**
- **de proposer une extension qualitative, améliorant l'habitabilité de la maison unifamiliale et sa connexion avec le jardin ;**
 - **de réaliser les rehausses mitoyennes en maçonnerie pleine et de prévoir un couvre-mur identique à celui existant, et de l'indiquer en plan ;**
 - **d'agrandir la fenêtre de toit arrière afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 ;**
 - **de prévoir une porte d'entrée en bois avec moulures et imposte vitrée en s'inspirant de l'architecture du bien, lors d'un prochain remplacement et de fournir une élévation en attendant ;**
 - **de modifier les garde-corps au 1er étage en façade avant : dessin identique à ceux des maisons voisines ;**
 - **de préciser certains éléments en façade (matérialité, teinte, précisions sur les éléments en pierre naturelle, etc.) ;**
 - **de revoir les aménagements extérieurs en prévoyant au minimum 50% de surface en pleine terre et plantée (jardin), en favorisant la perméabilité des espaces extérieurs ;**
47. **que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées, moyennant ces modifications ; que la dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) est acceptée ;**
48. **qu'en date du 01/04/2025, des plans modifiés ont été introduits en application de l'article 191 du Cobat ;**
49. qu'ils répondent en grande partie aux réserves émises ;
50. que cependant la véranda est conservée ;
51. qu'afin d'améliorer les qualités du séjour, la cuisine est d'avantage ouverte sur la salle à manger ; qu'un lanterneau a été placé dans la cuisine afin d'en améliorer l'éclairage naturel ;
52. que pour le reste, l'ensemble des réserves sont rencontrées ;
53. que les dérogations au RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) pour la véranda sont acceptables au vu des améliorations apportées ;
54. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 7 juin 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
55. 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 ;
56. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciels ;
57. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;

dossier 12125 – ART 126

58. 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.);
59. 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 ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
- article 4 (profondeur de la construction) : véranda et isolation de l'annexe existante ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : véranda et isolation de l'annexe existante ;
61. que les dérogations en matière d'habitabilité ont été supprimées ;
62. qu'une nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 05 au 19/05/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane de voisins et porte sur : le remplacement de la porte en bois par du PVC ;
63. que la demande prévoit au contraire le retour à une porte en bois ;
64. que ces travaux améliorent l'habitabilité de cette maison ;

AVIS FAVORABLE.

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

dossier 12218

11h35

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction de 2 mezzanines au sein d'un rez commercial, la fermeture d'un escalier extérieur lié au bâtiment arrière ainsi que les volumes et baies des annexes arrières, Chaussée de Wavre 631.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que l'immeuble comporte un commerce au rez avant, un atelier au rez arrière, un studio au 1^{er} étage arrière et 4 logements aux étages du bâtiment avant ;
3. que la demande vise à régulariser la construction de 2 mezzanines au sein d'un rez commercial, la fermeture d'un escalier extérieur lié au bâtiment arrière ainsi que les volumes et baies des annexes arrières ;
4. qu'au fond de la pièce centrale du commerce, une mezzanine est construite sur 1,70m de profondeur et sur toute la largeur de la pièce soit 3m ;
5. que dans la salle arrière du commerce, une seconde mezzanine est construite sur 2,60m de profondeur et sur toute la largeur de la pièce soit 4,20m ;
6. que ces 2 mezzanine sont utilisées comme espaces de rangement et présentent 1,60m de hauteur sous plafond au-dessus de la mezzanine ; que les espaces sous les mezzanines présentent 2,15m de hauteur ;
7. qu'au rez, les baies du bâtiment arrière (atelier) ne correspondent pas à la situation de droit en ce qu'une baie a été percée à côté de celle de la porte ;
8. que l'escalier, initialement extérieur, menant au 1^{er} étage (logement) a été fermé par un petit volume ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le volume de la fermeture de l'escalier dépasse le profil mitoyen le plus profond, le moins profond de plus de 3m ;
10. que ces modifications semblent dater de nombreuses années et n'impactent pas les constructions voisines ; que le volume ajouté est minime ; que les dérogations sont acceptables ;
11. que la façade avant actuelle n'est pas conforme à la situation de droit ; qu'il convient de se référer au permis n°11722 sur ce point ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 :
 - article 4 (profondeur) : fermeture de l'escalier ;
 - article 6 (hauteur) : fermeture de l'escalier ;
13. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2025 au 19/05/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
14. 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 12343
12h00

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'un local de rangement accolé à l'annexe de l'immeuble avant et d'une pergola au profit d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, Rue Colonel Van Gele 119.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à régulariser la construction d'un local de rangement accolé à l'annexe de l'immeuble avant et d'une pergola au profit d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;
3. que le bien est une maison unifamiliale implantée sur une parcelle en intérieur d'îlot ; que l'accès s'effectue par le passage cocher rue Colonel van Gele n°119, puis par un passage extérieur débouchant sur la cour de la maison ;
4. que la maison est située au fond de la parcelle ; qu'une annexe a été construite accolée au bâtiment avant et contre la limite mitoyenne de droite ; qu'elle s'étend sur 3,27m de profondeur, 2,26m de largeur et 3,60m de hauteur et abrite un local de rangement lié à la maison unifamiliale ;
5. qu'une pergola végétalisée a également été construite au centre de la cour, sur toute la largeur de la parcelle et laissant une hauteur libre de 2,66m ; que celle-ci est ancrée dans les murs mitoyens de clôture ;
6. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que ces constructions dépassent le profil mitoyen le plus profond, le moins profond de plus de 3m ;
7. que ces constructions n'impactent pas les bâtiments mitoyens ; que les dérogations sont acceptables ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 :
 - article 4 (profondeur) : annexe et pergola
 - article 6 (hauteur) : annexe et pergola ;
9. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2025 au 19/05/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
10. 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 12380

12h25

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à remplacer les châssis d'un logement (studio) situé au rez-de-chaussée d'un immeuble, Avenue de l'Yser 16.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée), 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 la demande se situe en zone de protection d'un bien classé : Parc et Musées du Cinquantenaire ;
4. 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 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
5. qu'il s'agit d'un immeuble situé à l'angle de l'avenue de l'Yser et de la rue d'Oultremont, comprenant en situation de droit 16 logements et un parking 8 places ;
6. que le logement du rez-de-chaussée semble avoir été modifié par rapport aux plans des archives ; que sur les plans de la demande de 1979 pour la construction de l'immeuble le logement du rez était un appartement 1 chambre ; que le mur séparant la chambre est supprimé dans les faits ; qu'il s'agit désormais d'un studio ; que le wc est intégré dans la salle de bain ; que la cuisine ainsi que le hall sont également modifiés ;
7. que les baies du côté de l'avenue de l'Yser sont différentes des plans ; que la façade est de ce fait également modifiée ; que dans les fait il s'agit de deux châssis larges de part et d'autre et un plus étroit au milieu ;
8. que la demande vise à remplacer les châssis d'un logement (studio) situé au rez-de-chaussée d'un immeuble ;
9. que les châssis actuels sont en aluminium de ton brun gris mat (RAL 8019) ; qu'ils seront remplacés à l'identique : même matériau (aluminium) et même couleur ;
10. que les profils actuels et projetés sont plus épais qu'en situation de droit (1979) ;
11. que les grands châssis en façade avant (côté avenue de l'Yser) comprennent une allège vitrée fixe à deux divisions ; que de ce même côté de l'immeuble, le petit châssis comporte un oscillo-battant avec allège vitrée fixe ;
12. que les châssis en façade latérale (côté rue) intègrent deux ouvrants dont un oscillo-battant ;
13. que les volets roulants encastrés sont conservés ;
14. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 27 mars 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
15. 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 ;
16. 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 ;
17. 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.) ;

dossier 12380

18. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS) dispensée de l'intervention d'un architecte, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
19. que le châssis proposé est en accord avec le caractère architectural de l'immeuble ; que les modifications en façade ne nuisent pas à l'harmonie de la façade et que le cadre bâti environnant est respecté ;
20. qu'il conviendra néanmoins, afin d'acter les modifications de façade, de fournir une élévation adaptée ; que si la modification implique une modification structurelle, il conviendra d'introduire une demande de permis avec architecte ;
21. que l'impact sur la voirie régionale est nul et que l'avis de Bruxelles Mobilité n'a dès lors pas été sollicité ;
22. que la modification n'impacte pas les perspectives sur et depuis le bien classé ; que l'avis de la CRMS n'a pas été sollicité ;
23. 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.

dossier 12373 - PFD

14h00

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à réaliser la phase 2 d'une école néerlandophone dans l'impasse des Moineaux: rénover un bâtiment existant (salle polyvalente) et réaffecter en école, démolir un bâtiment existant (atelier d'artistes) et reconstruire un nouveau bâtiment, Rue Gray 120 - 124.

1. Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 et dans les limites du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « blocs 619 en partie 618,623 et 625 délimité par la rue Gray, la place Jourdan, la chaussée St-Pierre, la chaussée de Wavre, la rue de l'Etang, la rue de Theux, la rue du Brochet et la limite entre les communes d'Etterbeek et d'Ixelles » approuvé le 02/05/1984 ;
2. Considérant que la demande vise à rénover un bâtiment existant (salle polyvalente) et le réaffecter en école, démolir un bâtiment existant (atelier d'artistes) et reconstruire un nouveau bâtiment afin de réaliser la phase 2 d'une école néerlandophone dans l'impasse des Moineaux ;
3. Vu le permis d'urbanisme pour la phase 1 de la nouvelle école fondamentale néerlandophone (réf 09/ECO/1914266) délivré le 03/05/2024 ; que les travaux liés à ce permis ont démarré ; que la première phase de l'école est située sur le territoire d'Ixelles ;
4. Considérant que la seconde phase est située à cheval sur les territoire d'Etterbeek (majeure partie) et d'Ixelles ;
5. Considérant que la demande a été soumise à **enquête publique** du 22/04/2025 au 21/05/2025 dans les communes d'Etterbeek (commune principale) et d'Ixelles (commune impactée) pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS : équipements ne pas parmi les activités autorisées par le PPAS (artisanat et/ou commerce) ;
 - Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Rapport d'incidences : Rubrique 24) « équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m² ;
 - Les dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre I, article 3 : implantation d'une construction en mitoyenneté ;
 - Titre I, article 4 : profondeur d'une construction en mitoyenneté ;
 - Titre I, article 6 : hauteur de la toiture d'une construction en mitoyenneté ;
 - Les dérogations au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « blocs 619 en partie 618,623 et 625 délimité par la rue Gray, la place Jourdan, la chaussée St-Pierre, la chaussée de Wavre, la rue de l'Etang, la rue de Theux, la rue du Brochet et la limite entre les communes d'Etterbeek et d'Ixelles »:
 - B. 2 : gabarits des immeubles : la hauteur maximale sous corniche est 6,50m ;
 - B. 4 : toitures : des toitures plates sont imposées pour les bâtiments d'une hauteur de R+1 ;
6. Considérant que 9 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites au cours de l'enquête publique et 8 demandes d'être entendus par la commission de concertation ; que ces réclamations portent principalement sur :
 - Le fait que la commune d'Ixelles envisage une école néerlandophone sur le territoire d'Etterbeek, donc en bordure de la commune d'Ixelles ; que dès lors la plupart des habitants d'Ixelles n'en profiteront pas si, pour l'admission des enfants sur site, le critère de la distance entre l'école et le domicile est une condition; qu'une telle école devrait être placée au centre de la commune ;
 - Le fait que les premières réunions d'information du voisinage ont eu lieu quand le dossier de demande de permis de la phase I était déjà déposé ;
 - Le volet hydrologique/sol/végétation :
 - La localisation des terrains dans la vallée du Maelbeek, l'un des points les plus bas de la région bruxelloise, sujet aux inondations;

dossier 12373 - PFD

- Les problèmes à cause du niveau élevé de l'eau dans le sol et du Maelbeek endigué et que ceux qui construisent sont confrontés à des difficultés liées au niveau de la nappe phréatique
 - la construction du parking sous le Colruyt a en fait placé un barrage de 10m de profondeur dans le Maelbeek souterrain ;
 - La nécessité d'une rétention d'eau en cas de fortes pluies ;
 - La nécessité des études comparatives entre les travaux avant et après ;
 - La contradiction entre le revêtement semi-perméable et l'impossibilité d'infiltration ;
 - La nécessité de planter des arbres pour augmenter l'évaporation et donc abaisser la hauteur de la nappe phréatique;
 - La création d'un îlot de chaleur ;
 - Le manque d'une analyse de sol ;
 - La nécessité de proposer un moratoire sur tous les projets de constructions dans la rue Gray ;
 - Le fait que le bâtiment scolaire de la phase 2 augmente la zone bâtie ;
 - L'obligation de faire des états des lieux des maisons des voisins avant le début du chantier vu la crainte de dommages aux habitations causés par les travaux d'excavation et les vibrations ;
 - La mobilité :
 - population du quartier a fortement augmenté les dernières années ce qui entraîne un énorme problème de stationnement,
 - des circulations déjà impossible à absorber par la multiplication des charrois lourds de marchandises à cause de Lidl et Colruyt ;
 - la qualité d'air ;
 - les va et vient des élèves, la sécurité routière dans la rue étroite et surfréquentée ;
 - pas assez d'emplacements des vélos pour les élèves et les profs ;
 - inquiétude quant à la sécurité des cyclistes dans la rue ;
 - le manque d'un plan de mobilité de l'école, d'un plan de circulation (dépose-minute, sécurité des enfants, gestion des flux,...) ;
 - Les 4 maisons construites par le Fonds du Logement ont un accès étroit ;
 - La rehausse des murs par la construction de l'école ;
 - La phase 2 de l'école est disproportionné et non adaptée à la configuration du quartier ;
 - les nuisances sonores dans la rue et dans l'intérieur d'îlot (l'impasse est une caisse de résonance créée par les murs existants et projetés du nouveau projet) pendant le chantier, les heures d'école et les activités extrascolaires; le manque d'une étude d'impact sonore ;
 - le regret que le projet artistique actuellement en place disparaisse et soit remplacé par une école ;
 - la nécessité d'une concertation avec les riverains avant toute décision finale ;
 - les conditions d'utilisation postsecondaires des locaux doivent strictement être encadrées ;
 - la nécessité de construire une salle de sport sur site en sachant qu'il y a 3 infrastructures sportives à moins de 500m du site ;
 - le fait qu'il s'agisse d'une école de 250 élèves ; que ce nombre ne peut être réduit et que cela aura un impact important sur la densité d'occupation de l'îlot par rapport à l'école existante ;
 - La durabilité :
 - La démolition des résidences d'artistes ne fait pas preuve de durabilité sachant que les renforcements mis en œuvre (escaliers et piliers) faisaient partie d'un contrat de quartier durable ;
 - Le bâtiment des salles polyvalentes a été rendu accessible aux PMR en 2021 et il sera démolit ; ce n'est pas durable et ce n'est pas un exemple de bonne utilisation des finances publiques ;
7. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (**SIAMU**) de la Région de Bruxelles-Capitale du 08/04/2025, avec référence CP.1997.1529/3;
8. Vu l'avis du consultant régional '**AccessAndGo**' du 22/04/2025 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU ; qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire ; que, plus précisément la cuvette de la toilette PMR doit être décalée

dossier 12373 - PFD

latéralement de façon à garantir la position de l'aire de transfert face à la porte et permettre à la personne de se positionner facilement à côté de la cuvette ;

9. Vu l'avis favorable de la **commission de Sécurité Astrid** d.d. 08/04/2025 ; que la commission de sécurité a décidé qu'il n'est pas obligatoire de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID ; que la projet ne répond à aucun des critères de la commission de sécurité ;
10. Considérant que le projet fait partie de la nouvelle école Néerlandophone d'Ixelles ; que cette phase 2 de l'école se trouve en intérieur de l'îlot avec un accès depuis la Rue Gray, au fond de l'Impasse des Moineaux ; que l'école communale située Rue Gray 126 (phase 1) fait partie de la même entité que l'objet de la demande ;
11. Considérant que dans la phase 1 sont prévus les classes maternelles, les 2 premières classes de l'école primaire, le secrétariat et le bureau du directeur ;
12. Considérant que dans la phase 2 sont prévus les 4 dernières classes de l'école primaire (4 classes de 25 élèves maximum = 100 élèves), la salle de psychomotricité et le réfectoire ;
13. Considérant que l'ensemble du projet concerne une petite école primaire et maternelle avec une classe par niveau : une classe d'accueil, 3 classes de maternelle, 6 classes de primaire ; que ce programme ne peut être réduit ;
14. Considérant qu'une école francophone de 90 élèves et une salle polyvalente étaient déjà présentes sur le site ; que cette école sera transformée et agrandie en deux phases pour devenir une école primaire néerlandophone communale d'Ixelles ;
15. Considérant que la demande vise plus précisément à créer un établissement scolaire pouvant accueillir environ 250 élèves et environ 20 professeurs (inclus les élèves de la phase 1, Rue Gray 126) ; que la phase 2 prévoit plus précisément les aménagements suivants :
 - Un hall d'entrée
 - Une salle de psychomotricité avec ses sanitaires
 - un réfectoire/ludothèque pour 150 élèves avec sa cuisine de réchauffe et son rangement
 - 4 classes pour 25 élèves chacune
 - une salle polyvalente/bibliothèque
 - une salle de professeurs.
 - une cour de récréation avec classe extérieure et auvent offrant une cour couverte ;
 - un patio pour amener de la lumière dans le réfectoire.
16. Considérant que sur le site et son périmètre, se trouvent :
 - un bâtiment de logements situé au début de l'Impasse des Moineaux, R+4 avec toiture plate ;
 - l'école phase 1, situé Rue Gray 126, actuellement R+1 construite dans les années 1930 avec une valeur patrimoniale, pour laquelle un chantier commencera prochainement avec un projet de rehausse jusque R+2 avec toiture plate. L'école s'étend depuis la rue vers l'est, où le bâtiment se développe prochainement en R+1. Le volume bâti de l'école est complété par une cour de récréation munie d'auvents;
 - 4 logements à droite dans l'Impasse des Moineaux, R+2 avec toiture à versants, construits à la fin des années 90, avec des jardins derrière chaque maison ;
 - le bâtiment polyvalent au fond à droite faisant l'objet de cette demande de permis d'urbanisme, situé sur la parcelle 93X2, en R+1 avec toiture plate, construit avant les années 1930 ; le bâtiment est muni d'une toiture verte extensive ;
 - le bâtiment arrière de la parcelle située 28 Rue du Brochet, pour lequel un permis d'urbanisme a été octroyé le 16/08/2012 pour y installer un atelier au rez-de-chaussée et un logement aux étages, en R+1 avec toiture à versants, construit avant les années 1930 ;
 - les ateliers existants situés sur la parcelle 465B40, faisant objet de cette demande de permis d'urbanisme, en R+1 avec toiture à versants, construits avant les années 1930, avec façade en briques de teinte claire ; en mauvais état d'un point de vue stabilité, une étude a été faite en 2018, révélant plusieurs problèmes de stabilité, en partie suite à la construction du Colruyt à côté ;

dossier 12373 - PFD

- le Colruyt et un immeuble de logement, situé Rue Gray 102, en R+4 avec toiture plate à rue, et R+1 avec toiture plate en intérieur d'îlot, construit en 2018 ; la toiture plate du volume en intérieur d'îlot est couverte d'une toiture verte intensive, employée par l'ASBL Refresh pour un potager urbain ; l'accès à ce potager en toiture se fait via l'Impasse des Moineaux.
17. Considérant que sur le site, la demande concerne 2 bâtiments : un bâtiment d'ateliers d'artistes à gauche, en mauvais état (surtout du point de vue stabilité) qui sera démoli, et un bâtiment polyvalent à droite, aujourd'hui utilisé par le quartier pour une série d'activités qui sera rénové ; que les lieux seront réaffectés en établissement scolaire (phase 2) ; que la superficie de plancher totale de l'équipement scolaire projeté est de 1.242 m² ;
 18. Considérant que le projet vise la rénovation et la nouvelle construction de la phase 2 de l'école Néerlandophone d'Ixelles ; qu'il comporte la rénovation d'un bâtiment existant (salle polyvalente actuelle), la démolition d'un bâtiment existant (ateliers d'artistes) et la construction de la nouvelle partie de l'école ;

Dérogations

19. Considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 3§1 en ce qui concerne l'implantation d'une construction en mitoyenneté ; que le projet n'est pas implanté à l'alignement ou au front de bâtisse obligatoire ;
20. Considérant que les bâtiments existants sur le site de la future école s'implantent en intérieur d'îlot ; que le projet intègre dans son volume global l'un des bâtiments existants et poursuit son alignement, de façon à créer une nouvelle façade au fond de l'impasse ; que ceci supprime le caractère de cul de sac de l'impasse des Moineaux, et permet d'intégrer l'école parmi les logements et l'accès aux potagers ;
21. Considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 4 en ce qui concerne la profondeur d'une construction en mitoyenneté et au Titre I, article 6 du RRU en ce qui concerne la hauteur de la toiture d'une construction en mitoyenneté ;
22. Considérant que les bâtiments se situent au bout de l'impasse jusqu'aux limites mitoyennes ; que le volume des ateliers sera démoli ; que le volume de la salle polyvalente est maintenu ; que 'la façade avant' de ce volume détermine la ligne de bâtisse du nouveau volume qui se trouve plusieurs mètres en arrière à l'emplacement des ateliers ; qu'une zone de recul latérale de 4m est préservée entre la façade latérale droite et l'atelier situé à l'arrière de la parcelle du n°28 Rue du Brochet ;
23. Considérant que le rez-de-chaussée, comportant la salle de sport, s'étend jusqu'à la limite arrière de la parcelle, la façade est (gauche) est construite contre le Colruyt, la façade ouest est distante de 4m des ateliers n°28-30 Rue du Brochet ; qu'au premier étage, une toiture verte, intensive, stockante et non accessible forme la zone tampon entre la limite arrière de la parcelle et la façade arrière du volume au +1 des salles de classe ;
24. Considérant que latéralement, une distance est également maintenue par rapport au Colruyt afin que l'espace multifonctionnel entre les salles de classe s'ouvre sur l'escalier extérieur existant en tant que deuxième escalier/escalier de secours ;
25. Considérant que le faîte du nouveau volume (11m41) est à peu près à la même hauteur que le faîte (11m22) de l'habitation adjacente 124 a (qui possède le même volume que les 3 autres habitations de l'impasse) ;
26. Considérant que seule la toiture arrière est en pente, inclinée vers les voisins avec le point le plus haut à 11m41 ; que le toit de la « façade nord » est un toit plat: toiture verte stockante intensive avec un mur d'acrotère de 9m49 de haut ;
27. Considérant que le point le plus haut du toit en pente sur la partie des salles de classe est de 11m41 alors que le faitage du toit à deux pans de l'atelier à démolir était à peu près de la même hauteur, c'est-à-dire 11m18 ;
28. Considérant que l'acrotère du toit plat de Colruyt est de 6,17m, que l'acrotère du toit plat de l'école est de 9m49, soit un peu plus de 3m plus haut en dérogation au Titre I, article 6 du RRU ;

dossier 12373 - PFD

29. Considérant que la toiture en pente est revêtue de tuiles récupérées de l'atelier à démolir, qui descend vers les voisins de manière à ce que le point le plus bas jouxte leur terrain ;
30. Considérant que le mur de jardin existant, d'une hauteur de 3m50, situé à la limite arrière de la parcelle ne sera pas rehaussé ; que la toiture verte intensive stockante est plus basse que ce mur de jardin ;
31. Considérant que la hauteur sous corniche du bâtiment à rénover reste inchangée du côté des voisins n°. 26 Rue du Brochet;
32. Considérant que le volume rénové de l'école s'adosse à un volume existant de R+2 (un atelier avec sortie de secours disposant d'une servitude sur le site scolaire) appartenant à l'habitation n°28 Rue du Brochet ; que cet atelier a une hauteur de faîtage de 13.41m, sensiblement plus élevée que le volume de l'école dont le point le plus haut de ce côté est 9m87 (environ 3m50 plus bas que l'atelier mitoyen, et 1m50 plus bas que le faîtage de l'habitation mitoyenne n°124a);
33. Considérant que pour la sortie de secours, liée à la servitude, de l'atelier appartenant à l'habitation n°28 Rue du Brochet un patio/jardin d'agrément de 4m de large sera aménagé entre la façade ouest du nouveau bâtiment et les ateliers existants n°28-30 Rue du Brochet ;
34. Considérant que l'étude d'ensoleillement montre qu'entre mars et septembre, l'ombre portée sur la façade avant des habitations n° 124 a-b-c augmente légèrement ; que pour les voisins adjacents, en arrière du site, il n'y a pas de changement ou d'impact sur la projection d'ombre par le nouveau bâtiment et le bâtiment rénové ;
35. Considérant que le projet se compose de 2 volumes : un socle en béton et sa couronne en ossature bois ; que le socle s'aligne (en hauteur) au mur mitoyen de gauche, bâtiment du Colruyt; que la couronne prend ses distances par rapport aux mitoyens, afin de limiter les ombres et l'impact sur les parcelles voisines ;
36. Considérant que la surface de plancher du projet est de 1.236 m², la surface du site est de 1.219 m² ; que le P/S est donc de 1,01 ;
37. Considérant que le faîte du nouveau volume se situe à la même hauteur que le faîte du bâtiment existant qui sera démoli mais se trouve en retrait par rapport à ce dernier ; que le volume du projet s'implante harmonieusement dans son contexte et ne crée pas d'ombre sur le voisinage (voir étude d'ensoleillement en annexe) ;
38. Considérant que le projet déroge à la prescription B4 du PPAS des blocs 619 (partie), 618, 623 et 625 en ce qu'il propose une toiture à versant sur la partie arrière du volume des classes ; que le PPAS impose des toitures plates pour les bâtiments d'une hauteur de R et R + 1 ;
39. Considérant qu'en orientant la toiture de cette façon, l'école s'intègre plus harmonieusement car on réduit l'impact du projet sur l'arrière de l'îlot ; que le niveau de corniche est abaissé, et donc l'impact pour les façades arrière est réduit ;
40. Considérant que les études d'ensoleillement démontrent que cette proposition ne crée pas d'ombre portée sur le voisinage ;
41. Considérant que les espaces du R+1 gagnent en qualité ; que l'espace polyvalent devient à la fois généreux en hauteur et lumineux ; que la toiture en pente apporte également une richesse dans la spatialité des classes, plus diverse, tout en gardant un rapport généreux et une perméabilité vers l'espace polyvalent et vers l'extérieur ;
42. Considérant qu'une simulation montre la variante toiture plate et indique que l'impact sur les vues depuis les parcelles arrières serait beaucoup plus important si l'on mettait une toiture plate sur le volume conformément au PPAS ;
43. Considérant dès lors que la géométrie du toit apporte à la fois de plus grandes qualités pour les espaces intérieurs, et permet de réduire l'impact du bâtiment sur son environnement extérieur ;
44. Considérant que le projet déroge à la prescription B2 du PPAS des blocs 619 (partie), 618, 623 et 625 en ce qu'il propose un bâtiment R+1 plus haut que ce que prescrit le PPAS (la hauteur

dossier 12373 - PFD

maximale sous corniche est 6,50m) ; que la corniche avant du bâtiment s'élève à +9.50m, la corniche arrière à +7.75m ;

45. Considérant que les niveaux du bâtiment projetés sont définis à la fois par le bâti existant de l'impasse et par le programme de l'école ;
46. Considérant que le projet intègre le bâtiment existant de la salle polyvalente au sein du nouveau bâtiment, avec très peu d'interventions structurelles et reprend donc ses niveaux de plancher pour la partie neuve ; que ceci permet également d'aligner la toiture verte du rez-de-chaussée avec la toiture accessible du Colruyt créant un dégagement de la vue et un potentiel passage ;
47. Considérant que les espaces communs (salle de sport et réfectoire) trouvent ainsi leur place au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment, grands ouverts vers la cour et discrets vers l'arrière ; que pour ces programmes une hauteur généreuse est nécessaire et la hauteur libre est de 5.00m (4.35m sous poutres) ;
48. Considérant les dérogations sont acceptables pour les raisons énoncées ci-dessus ;

mobilité

49. Considérant qu'il n'y a pas de parking voiture prévu ;
50. Considérant que le projet prévoit 18 arceaux, avec une capacité de 36 vélos ;
51. Considérant que les arceaux se trouveront le plus près possible de la cour, accessibles via l'Impasse des Moineaux existante ; que le revêtement de sol reste en dalles en béton préfabriquées ; qu'une séparation est imaginée entre les vélos des élèves, et les vélos des enseignants ;
52. Considérant que selon le vade-mecum de Bruxelles Environnement, il est demandé 1 place de stationnement vélo pour 10 élèves et 1 place de stationnement vélo pour 20 adultes ; que par conséquent, les 36 places de stationnement vélo sont suffisantes, conformément à ce vade-mecum ;
53. Considérant qu'il conviendra d'évaluer l'occupation de ces arceaux et de les augmenter le cas échéant afin d'éviter le report du stationnement vélo sur l'espace public et la rue Gray en particulier ;
54. Considérant que le projet se situe dans la zone B du RRU en termes d'accessibilité : bien desservie en transports en commun ; que la fréquence de ces lignes en semaine, en heure de pointe, est de quelques minutes ; que ces lignes offrent des correspondances avec de nombreuses autres lignes, notamment les lignes de métro et certaines gares (Gare d'Etterbeek, gare du Midi, etc.) ;
55. Considérant qu'il s'agit d'une école de jeunes enfants et qu'une grande partie des élèves sera déposée par leur parents, éventuellement en voiture ; que l'emploi d'une mobilité douce est toujours encouragé ;
56. Considérant qu'il s'agit d'une école locale, ciblant les élèves du quartier ; qu'on peut en déduire que la plupart des élèves sera déposé à pied ou à vélo ;
57. Considérant qu'une zone Kiss&Ride + autocar se trouve à hauteur du 134 Rue Gray, et ce du lundi au vendredi entre 7 et 18h ;
58. Considérant que le quartier est confronté à une grande pression de stationnement en voirie, vu la concentration de pôles d'équipements collectifs, de loisirs, de commerces et d'emplois, et une densité de population élevée ; que des parkings souterrains sont présents dans le quartier ;
59. Considérant qu'un emplacement PMR est présent devant l'Impasse dans la Rue Gray ;
60. Considérant qu'aucun changement significatif des flux de mobilité n'est prévu, vu qu'une école était déjà en activité avant ; qu'à son apogée, l'école comptait 90 élèves et qu'une étude de mobilité avait déjà été réalisée pour cette école auparavant ;

dossier 12373 - PFD

61. Considérant que la nouvelle école néerlandophone cible principalement un public de quartier, répondant à une forte demande des habitants d'Ixelles et des communes voisines ; que l'objectif principal est de favoriser une mobilité douce ;

Livraisons

62. Considérant que l'accès au site est principalement réservé aux piétons et aux cyclistes et interdit aux voitures, sauf pour livraison ou déménagements ; que les livraisons peuvent se faire sur le parvis au début de l'Impasse ou dans la zone logistique indiqué sur le plan ;
63. Considérant que la gestion des déchets se fera en 2 fois : les déchets quotidiens seront déposés dans le local poubelles dans le bâtiment, et sortis 1 ou 2 fois par semaine vers le début de l'Impasse, où ils pourront être enlevés ; que les containers suivants sont prévus :
- 2 containers de 240 L (déchets résiduels) ;
 - 1 container de 240 L (papier) ;
 - 1 container 240 L (PMC).

ventilation

64. Considérant qu'un système de ventilation double-flux avec récupération de chaleur sera installé ; que le rejet d'air du groupe de ventilation sera de 8400 m³/hr ; que la prise d'air se fera dans le patio et, le rejet d'air vicié via la toiture ;
65. Considérant qu'au-dessus des zones de service du rez-de-chaussée, une mezzanine technique est prévue ; que le groupe de ventilation se trouve dans un endroit central, dans le bâtiment ;
66. Considérant que le projet prévoit d'installer des panneaux photovoltaïque sur le versant sud-est de la toiture en pente ;

acoustique

67. Considérant que le projet se situe dans une zone très calme/calme, avec des niveaux de bruits $L_{den} < 45dB(A)$ jusqu'à $L_{den} = 50dB(A)$ selon la carte de bruit de la région Bruxelles ;
68. Considérant que les principales sources actuelles de bruit et de vibrations sont :
- le trafic le long du rue Gray
 - les activités et les installations techniques du Colruyt.
69. Considérant que toutes les mesures sont prévues pour répondre à la norme NBN S01-400-2 «critères acoustiques pour des bâtiments scolaires » ; qu'il s'agit des aspects acoustiques suivants :
- isolation aux bruits aériens et bruits de choc entre espaces ;
 - Isolation de la façade ;
 - Le temps de réverbération dans les espaces ;
 - Le bruit des équipements de service ;
70. Considérant qu'afin de limiter les nuisances sonores vis-à-vis du voisinage, les demandeurs prévoient les mesures suivantes pour les espaces extérieurs (aires de jeux) :
- auvents avec absorption acoustique performante contre la face inférieure ;
 - ajouter du relief à l'aire de jeux ;
 - ajouter des surfaces verticales absorbantes : claustra où blocs de béton avec fentes acoustiques et panneaux absorbantes en laine de roche avec lattage bois où végétation ;
71. Considérant que le demandeur est accompagné par un bureau pour l'étude d'acoustique ; que le bien-être des élèves à l'intérieur du bâtiment scolaire et le bien-être des résidents environnants sont importants ; que dès lors des précautions acoustiques doivent être prises en conséquence ; que les normes de bruit doivent être respectées ;

Reconnaissance de l'Etat du Sol

72. Considérant que les parcelles se trouvent en catégorie 3 : parcelles polluées sans risques ; qu'elles se situent en dehors de la zone de protection des captages d'eau souterraine et ne se trouvent pas à proximité d'eaux de surface, ni d'une réserve naturelle ;

Gestion de l'eau

dossier 12373 - PFD

73. Considérant que le site se trouve dans un des quartiers les plus bas de la Région dans lequel le risque d'inondations est élevé ; que de nombreuses remarques des riverains portent sur ce sujet ;
74. Considérant que le demandeur a pris contact avec le service des facilitateurs Eau de Bruxelles Environnement afin de définir une gestion des eaux efficace pour le projet ;
75. Considérant qu'une gestion des eaux intégrée à la parcelle (zéro rejet d'eau de pluie à l'égout) n'est pas possible sur cette parcelle car la nappe est affleurante; que des essais de sol ont été réalisés pour les travaux des logements à rue ; que des piézomètres ont été placés en mars 2017 et ont mesurés la nappe entre 70cm et 10cm du niveau du sol ne permettant donc pas d'infiltration ni de dispositif drainant ; que le demandeur a défini le système de gestion du projet :
- A - 308m² : toiture classique en pente en tuiles : imperméable mais récupération des eaux pluviales dans la citerne;
 - B - 59m² : toiture verte 10 cm substrat. Pas de rétention d'eau car accès (sortie de secours) ;
 - C - 18m² : toiture verte 20 cm substrat + 10 cm rétention d'eau ;
 - D - 22m² : toiture verte 20 cm substrat + 10 cm rétention d'eau ;
 - E - 125m² : toiture verte 30 cm substrat + 5 cm rétention d'eau ;
 - F - 118m² : toiture verte existante 10 cm. Pas de rétention d'eau ;
 - Les auvents seront imperméables mais non-égouttés ;
 - La cour sera entièrement en matériau semi-perméable ;
76. Considérant qu'un bassin d'orage de 9,09 m³ sera nécessaire ; que le demandeur installera donc plusieurs citernes afin d'obtenir un volume de 20.000L ; qu'elles seront situées en aérien dans ou à côté du bâtiment ; qu'elles seront placées au niveau technique, au-dessus de zones de service du rez-de-chaussée ;
77. Considérant vu la hauteur de la nappe phréatique, qu'il est prévu de creuser le moins possible dans le sol ; qu'il faut localement prendre des mesures pour faire descendre la nappe phréatique ;
78. Considérant que des citernes sont prévues pour récupérer les eaux de pluie et faire bassin d'orage ; qu'une petite citerne 'éducative' supplémentaire sera prévue en toiture, pour qu'elle soit visible depuis les classes. ; que l'eau de pluie s'écoulera d'abord dans cette citerne, puis un trop-plein dirigera le surplus d'eau vers les citernes d'eaux pluviales ;
79. Considérant que l'eau collectée sera utilisée pour les toilettes et les robinets pour l'entretien et l'arrosage ;
80. Considérant que les toitures plates sont des toitures à rétention ; que la récupération de l'eau pluviale se fait uniquement par la toiture à versants ; que les toitures à rétention forment des petites 'piscines' de 5-10 cm de haut, qui stockent l'eau pluviale temporairement ; que cela diminue le rejet d'eau dans les égouts ; qu'une partie de cette eau sera absorbée par les toitures vertes, et évaporée ;
81. Considérant que le potager est préservé (dans la mesure du possible également pendant le chantier) ;

Stabilité

82. Considérant qu'un ingénieur en stabilité est en charge du projet et qu'il est bien conscient de la difficulté du sous-sol et de la présence de la nappe phréatique ; qu'en séance, il est indiqué qu'en raison des difficultés rencontrées sur le chantier de la phase 1, Rue Gray, il a été décidé de remplacer les pieux sécants par des micropieux, qui ne perturberont pas le cours d'eau souterrain ; que ces micropieux sont d'un diamètre plus petit ;
83. Considérant qu'il convient d'adapter les plans et les notes fournies en ce qui concerne le type de fondation proposée et d'étayer l'impact de ces fondation sur la nappe ;

Chauffage

84. Considérant que le bâtiment sera chauffé par géothermie ; que la pompe à chaleur eau-eau alimentera un système de chauffage par le sol ; que l'avantage de ce système est qu'il permettra en été de refroidir les locaux de manière passive ; qu'un simple échangeur permettra de refroidir l'eau du circuit de chauffage avec l'eau provenant des sondes géothermiques ;

dossier 12373 - PFD

85. Considérant qu'au niveau du sol, des sondes géothermiques seront installées jusqu'à une profondeur de +/-120m ; que le dimensionnement est encore à réaliser et que l'installation fera l'objet d'un permis d'environnement ; que dans la mesure du possible, les sondes seront installées sous l'emprise du bâtiment neuf ; que ces sondes géothermiques ne sont pas susceptibles de polluer le sol, la nappe phréatique ou les eaux de surfaces, vu qu'il s'agit d'un système fermé ; que des citernes de récupération de l'eau de pluie seront prévus en aérien, dans ou à côté du bâtiment ;
86. Considérant que ce type de système géothermique fermé nécessite un permis d'environnement de classe I c ; que le demandeur ne prévoit pas d'installation classe I b ;

Servitude :

87. Considérant qu'une servitude de passage au profit du bâtiment arrière du numéro 28 rue du Brochet existe ; qu'il s'agit d'une sortie de secours ; qu'elle est prévue par le patio de l'école, et ensuite par l'intérieur du bâtiment scolaire ;
88. Considérant que le site choisi vise à développer une section primaire dans la continuité de la section maternelle qui se situe à proximité immédiate du site ; que le site actuel ne permet pas d'agrandir l'école et d'ouvrir une section primaire ; qu'il fallait donc s'orienter vers les parcelles à côté ;
89. Considérant que le projet fait partie du plan école du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
90. Considérant que les équipements d'intérêt collectif ne peuvent être admis que dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ; qu'une école maternelle francophone était déjà présente dans le quartier depuis des années dans le bâtiment à rue ; que l'extension d'une école existante s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant et renforce la présence d'équipements publics dans le quartier ;
91. Considérant que le projet apparaît cohérent et justifié au regard de sa localisation ; que ce dernier vient compléter l'offre scolaire s'inscrivant ainsi dans la continuité du quartier et que la création d'une école est un réel atout en termes de mixité et dynamisme social ;
92. Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
93. Considérant qu'un permis de chantier semble requis ; que dans tous les cas, des états des lieux des propriétés voisines devront être réalisés ;
94. Considérant qu'il convient de s'assurer de la nécessité d'obtenir un permis d'environnement et d'initier les démarches en la matière ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de rendre la toilette PMR conforme au titre IV du RRU : la cuvette de la toilette PMR doit être décalée latéralement de façon à garantir la position de l'aire de transfert face à la porte et permettre à la personne de se positionner facilement à côté de la cuvette ;
2. d'adapter les plans et les notes fournies en ce qui concerne le type de fondation proposée et d'étayer l'impact de ces fondation sur la nappe ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 3 (implantation), article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.

Les dérogations au PPAS, article B2 (gabarits) et B4 (toitures) sont acceptées.

dossier 12395

15h15

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à réaménager un immeuble mixte existant (bureau + 3 logements) afin de créer deux triplex 3 chambres, régulariser la division des châssis en façade avant ainsi que la modifications des baies en façade arrière, Boulevard Saint Michel 101.

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 (ZICHEE), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : hôtel de maître de style Beaux-Arts construit d'après une demande de permis de bâtir de 1923, selon les plans de l'arch. Eugène A. LINSSEN ;
3. que le bien est soumis à l'avis de la commission en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) et de l'article 207 du Cobat (bien à l'inventaire) ;
4. qu'en situation de droit le bien comporte 4 unités réparties comme suit :
 - au sous-sol un garage et des caves
 - au rez et 1^{er} étage : du bureau
 - au 2^{ème} étage : un appartement une chambre ;
 - au 3^{ème} étage : un appartement une chambre ;
 - au 4^{ème} étage (combles) : un studio ;
5. que la demande vise à réaménager un immeuble mixte existant (bureau + 3 logements) afin de créer deux triplex 3 chambres, régulariser la division des châssis en façade avant ainsi que la modifications des baies en façade arrière;
6. que la répartition projetée est la suivante :
 - Au sous-sol : double garage et caves ;
 - Aux rez, 1^{er} et arrière du 2^{ème} étage : un triplex trois chambres ;
 - Aux 2^{ème} étage avant, 3^{ème} et 4^{ème} étage : un triplex 3 chambres ;
7. qu'un ascenseur et un second escalier sont placés derrière la cage d'escalier actuelle ;
8. qu'au sous-sol, des caves privatives, un local poubelles et une chaufferie commune sont aménagés : que la citerne à mazout est conservée ; que le garage est commun aux deux unités et abrite les compteurs ;
9. qu'au rez le fond de l'ancienne entrée cochère est aménagé en local vélos de 10.7m² ; que ce passage est l'entrée de l'immeuble et ne peut être accessible aux voitures ;
10. que l'escalier principal est rendu privatif au triplex inférieur, ce qui permet de maintenir la volumétrie du hall ;
11. qu'au rez, une chambre est aménagée en façade avant et un petit espace bureau lié au triplex inférieur en façade arrière ;
12. que le jardin est commun et accessible par le local vélo, le bureau et les sous-sols ; qu'une pergola de 21m² est aménagée en fond de parcelle ; que pour le reste, le jardin est en grand majorité planté en pleine terre ;
13. que la chambre du rez n'a pas aisément accès à une salle d'eau ; qu'il convient d'y remédier ou de revoir les aménagements afin de donner une autre fonction à cette pièce ;
14. qu'au 1^{er} sont aménagés le séjour et une chambre ; qu'à l'arrière du 2^{ème} étage est aménagée une 3^{ème} chambre ;

dossier 12395

15. que l'ascenseur est limité au 3^{ème} étage où se trouve l'entrée du deuxième logement triplex ; que cependant des portes donnent à chaque niveau dans les logements depuis le hall d'ascenseur ; qu'il convient de clarifier cette situation ;
16. qu'au 2^{ème} étage avant se trouvent deux chambres ; qu'au 3^{ème} se trouvent un bureau et le salon à l'avant ainsi qu'une chambre à l'arrière ;
17. qu'au 4^{ème}, sous combles se trouve une vaste cuisine ; qu'une lucarne rentrante en façade arrière afin donne accès à une terrasse de 15m² ; que la lucarne est existante de droit ;
18. qu'il n'apparaît pas clairement que la terrasse est conforme au code civil en matière de vues ; qu'il convient de fournir une coupe en attestant et de limiter la zone accessible le cas échéant ;
19. que certaines pièces présentent une dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 10 (« clairement naturel ») ;
20. que cela concerne le séjour au 1^{er} étage qui bénéficie d'un éclaircissement de 9.5m² au lieu des 13.8m² requis pour cette vaste pièce de 69m² ;
21. que cela concerne également les 2 chambres 3 au 2^{ème} étage qui bénéficie de 2.22m² au lieu des 3m² requis (avant) et de 3.15m² au lieu des 4m² requis (arrière) ;
22. que cela concerne enfin la chambre 1 au 3^{ème} étage qui bénéficie de 2.91m² au lieu des 4.8m² requis ;
23. que ces pièces sont vastes et qualitatives ; que certaines baies sont en façade avant et d'origine ; que la dérogation ne porte pas atteinte à l'habitabilité du bien ; qu'elle est acceptable ;
24. qu'en façade arrière, la façade est revêtue d'un cimentage blanc, les châssis sont en bois peint en noir et les ferronneries peintes en noir ;
25. qu'en façade avant, la façade est revêtue d'un enduit gris clair ; que la corniche est en bois peint en blanc ; que les garde-corps sont d'origine et peints en noir ;
26. que la porte d'origine avec ferronnerie est conservée et peinte en noir ;
27. que la porte de garage est sectionnelle et peinte en noir ; que ses finitions et matériaux ne sont pas précisés ; qu'il convient de le faire et de prévoir du bois ;
28. que les châssis ont été remplacés en 1987 sans respecter le dessin d'origine qui prévoyait des petits bois en imposte et plusieurs châssis à guillotine ; que les châssis actuels sont en bois peint en noir ; que les divisions sont peu qualitatives et ne s'accordent pas au caractère de l'immeuble ; qu'il convient de proposer une division qualitative en accord avec les menuiseries d'origine à prévoir lors d'un prochain remplacement ;
29. que le brisis de la toiture est en ardoises naturelles ; que les versants sont en tuiles ;
30. que la zone de recul est en partie plantée ; qu'il convient de veiller à ce qu'au moins 1/3 de la zone soit aménagée en jardinier planté dans le respect du règlement sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek ;
31. que des grilles bordent la zone de recul et qu'elles sont conservées ;
32. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 10 avril 2025, 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 logiciels ; qu'un conseiller PEB a été désigné - mais non requis - par le demandeur, afin de suivre la procédure PEB, en ce compris la partie travaux ;

dossier 12395

35. que la demande ne prévoit pas le remplacement des installations techniques (ventilation-chauffage-...) ; 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 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II: article 10 (éclairage naturel) : living au 1er, chambre 3 au 2ème étage et chambre 1 au 3ème étage ;
38. que les appartements sont vastes et qualitatifs ; que moyennant les modifications demandées, le projet s'accorde au caractère architectural du bien ;
39. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, a été demandé en date du 22/05/2025 et non reçu à ce jour ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir l'accès à une salle d'eau pour la chambre du rez ou de revoir les aménagements afin de donner une autre fonction à cette pièce ;
2. de clarifier le statut des portes donnant à chaque niveau du hall d'ascenseur vers les logements ;
3. de fournir une coupe permettant de confirmer la conformité au code civil de la terrasse supérieure ou de prévoir un retrait inaccessible ;
4. de préciser les finitions de la porte de garage et de la prévoir en bois ;
5. de proposer pour les châssis en façade avant un dessin plus qualitatif s'inspirant des menuiseries d'origine et des lignes architecturales de la façade à prévoir lors d'un prochain remplacement et de fournir une élévation en attestant ;
6. de veiller à ce qu'au moins 1/3 de la zone de recul soit aménagé en jardinet planté dans le respect du règlement sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek ;
7. 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 II, article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

dossier 12099 – ART 126

15h40

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover un atelier en intérieur d'îlot afin de changer son affectation en logement duplex 3 chambres, Chaussée de Wavre 611.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 0.6 du PRAS (travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'un atelier en intérieur d'îlot, de plein pied, avec une toiture à deux versants ; que l'immeuble avant, situé sur une autre parcelle comporte 3 logements, un par niveau ;
4. qu'à l'arrière, la cour existante est couverte dans les faits ; que les toilettes du côté du mitoyen de gauche en situation de droit sont supprimées et un wc existe en situation de fait du côté opposé de la cour ;
5. que la façade avant de l'atelier est à cheval sur la limite parcellaire, donnant sur une cour accessible depuis l'appartement du rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
6. que la demande **initiale** vise à démolir l'atelier en intérieur d'îlot, reconstruire un volume de 2 niveaux afin de changer son affectation en logement duplex 3 chambres et aménager une terrasse sur la toiture avec volume d'accès ;
7. que l'atelier actuel est vétuste et qu'il n'est pas possible de le réhabiliter selon la note explicative ; que cependant rien en prouve que les éléments de structure de l'atelier ne peuvent pas être conservés ; qu'il conviendrait de le démontrer pour que la démolition puisse être acceptée ;
8. que le rez est construit sur une profondeur de 12.03m ; que l'étage est construit sur une profondeur de 12.53m ;
9. qu'en situation projetée le couloir d'accès depuis la rue est conservé ; que la façade avant de l'atelier est abattue et reculée de 3,82m du côté gauche ; que la distance entre les immeubles avant et arrière est de 6.10m du côté gauche ;
10. que du côté droit, le couloir d'accès est prolongé jusqu'à la nouvelle façade ; qu'un hall d'entrée y est aménagé, avec vestiaire et wc attenant ;
11. que du côté du mitoyen de gauche, un jardin est créé ; qu'une citerne de 3000L y est placée ;
12. qu'un claustra en bois d'une hauteur de 1,90m est prévue entre ledit jardin et la cour du bâtiment avant afin de séparer les parcelles ;
13. que la façade arrière du bâtiment est également démolie, ainsi que la toiture couvrant l'ancienne cours arrière ; qu'un recul de 2,35m est ajouté par rapport à l'ancien alignement en ce qui concerne le rez-de-chaussée ; que toute l'arrière est rendu perméable, permettant l'aménagement d'un jardin ; qu'une terrasse en dalles sur plots est prévue ;
14. qu'un espace de jardin est aménagé derrière le voisin de droite ; que le tracé légal de la parcelle semble différer du pv de mesurage fourni ; qu'il convient de clarifier le tracé des parcelles avec le cadastre ;
15. que le rez est composé, en plus du hall d'entrée, d'un salon et salle à manger en enfilade et d'une cuisine du côté arrière ; que cette dernière est 2 marches plus haute que le restant du rez afin de suivre le relief existant ; qu'un escalier menant à l'étage et au sous-sol est aménagé du côté du mitoyen de droite ;
16. qu'un sous-sol est construit, comptant 3 pièces en enfilade : un rangement, une buanderie et une chaufferie ;

dossier 12099 – ART 126

17. qu'au premier étage un hall de nuit dessert la chambre parentale, du côté avant, avec sa salle de bain, un wc séparé, une salle de douche et deux autres chambres à l'arrière ;
18. qu'afin de ne pas dépasser la hauteur du mitoyen existant du côté gauche un recul est donné devant la salle de bain ; que la toiture de la salle de bain, côté gauche, suit la forme du mitoyen et est donc en pente, avec une verrière éclairant la pièce ; que cela permet également d'augmenter la surface éclairante de la chambre parentale ;
19. que les toitures plates au-dessus du rez, visibles depuis ce niveau, sont verdurisées ;
20. que la façade arrière de l'étage surplombe celle du rez de 50cm ;
21. que depuis le hall de nuit du 1er étage, un escalier menant à la toiture est aménagé ; qu'un volume d'accès est créé ; qu'il a une hauteur maximale d'environ 2,70m ; qu'il ne dépasse pas la hauteur des toitures des ateliers voisins ;
22. qu'au niveau de la toiture une terrasse est aménagée au centre de la toiture plate vers l'arrière, comptant 2,17m de recul de chaque côté ; qu'elle mesure 2,32m de largeur et 4,41m de profondeur et délimitée par un garde-corps ;
23. que de part et d'autre de la terrasse, 8 panneaux solaires sont placés (4 de chaque côté) ; que le restant de la surface est inaccessible et végétalisée ;
24. que la demande prévoit le placement d'une pompe à chaleur contre le volume d'accès à la terrasse, du côté du mitoyen de gauche, à environ 2,62m de la limite parcellaire ; que le groupe extérieur a pour dimensions : 80x65x30cm ;
25. que cependant aucune protection acoustique ou esthétique n'est prévue ; qu'il convient d'en prévoir une afin de limiter les émissions sonores de l'équipement et de l'intégrer esthétiquement dans la toiture ;
26. qu'il convient de s'assurer que la pompe à chaleur respecte les normes en matière de bruits de voisinage ;
27. qu'il convient d'obtenir un permis d'environnement préalablement à la mise en exploitation, si requis ;
28. que la demande prévoit de réutiliser les briques de la démolition pour le revêtement des façades du rez-de-chaussée avant et arrière ;
29. qu'à l'étage la demande prévoit un bardage en bois teinte naturelle ; que les châssis sont en bois teinte naturelle ; que les seuils ainsi que les rives et les descentes d'eaux pluviales sont en zinc prépatiné ;
30. que pour les châssis des chambres à l'arrière, des volets coulissants en bois teinte naturelle sont prévus ; que les rails sont de teinte foncée ;
31. que le garde-corps de la terrasse est en acier laqué teinte foncée ;
32. que bien que ne dépassant pas les bâtiments mitoyens, le projet déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I (article 4 (profondeur), en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (entre 0.9m et 1.40m) ;
33. que s'agissant d'un intérieur d'îlot, la dérogation n'est pas acceptable ;
34. que l'aménagement d'une terrasse en toiture engendre des vues importantes vers les parcelles de fond, qui comptent également de nombreux logements en intérieur d'îlot ; qu'en outre le logement compte déjà deux autres espaces extérieurs ;
35. que le volume proposée dépasse fortement le volume existant de droit et de fait ;
36. que les actes et travaux portant sur les intérieurs d'îlot doivent, en application de la prescription 0.6 du PRAS en améliorer les qualités paysagères et végétales ; qu'en augmentant le volume, la demande ne répond pas à ce principe ;
37. que la distance entre les immeubles avant et arrière est trop faible ; qu'il conviendrait de prévoir au moins 8m ;

dossier 12099 – ART 126

38. que la portion d'espace non bâti est également trop faible ; qu'il convient d'offrir une réelle amélioration de la qualité de l'intérieur d'îlot ;
39. que la demande déroge au RRU : titre I article 4 (profondeur) ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et portent sur :
- la crainte par rapport aux nuisances sonores de la pompe à chaleur ainsi que de la terrasse ;
 - les vues plongeantes vers les arrières-maisons sur les parcelles adjacentes de la Rue de Chambéry, particulièrement en ce qui concerne la terrasse ;
- 41. qu'en séance du 1/10/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
- 42. qu'en date du 28/03/2025, un projet modifié a été introduit en application de l'article 126 du Cobat ;**
43. que la demande vise à présent à rénover un atelier en intérieur d'îlot afin de changer son affectation en logement duplex 3 chambres ;
44. que le projet est totalement revu afin de maintenir un maximum de l'atelier existant et en particulier sa structure (dont la charpente) ; que le volume de l'atelier n'est pas dépassé sauf en ce qui concerne l'isolation de la toiture par l'extérieur ; que ce dépassement est dès lors minime ;
45. qu'au rez, se trouve les pièces de jour, organisées autour d'un patio ; que le 1^{er} étage comporte 3 chambres ;
46. que la façade avant de l'atelier est conservée ; qu'en fond de parcelle, une partie de l'atelier est démoli afin d'aménager un jardin planté en pleine terre de 25.7m² avec une terrasse perméable ; que la toiture est conservée afin de limiter les surchauffes ;
47. que le patio de 9.7m² qui prend place en milieu de parcelle le long du mitoyen gauche est également planté en pleine terre ;
48. qu'un sous-sol partiel est aménagé et comporte une cave, une buanderie et un espace technique comprenant les citernes de récupération des eaux pluviales ;
49. qu'en toiture, au centre du bâtiment une terrasse accessible de 5.5m² est aménagée ; qu'afin de se conformer au code civil en matière de vues, une zone inaccessible de 1.90m de large est aménagée le long du mitoyen de droite ;
50. qu'une pompe à chaleur est placée à côté de cette terrasse ;
51. que ce petit espace extérieur n'améliore pas significativement l'habitabilité du logement proposé ; qu'il peut par contre être source de nuisances pour le voisinage ;
52. qu'il convient dès lors de ne pas aménager de terrasse en toiture et d'escalier y donnant accès ; qu'un creux dans le volume de toiture pourrait accueillir la pompe à chaleur ;
53. que la façade avant n'est pas modifiée ; qu'il convient néanmoins d'en fournir une vue en situation projetée ;
54. que les façades du patio et arrière sont revêtues de bardage en bois ; que les châssis sont en bois ;
55. qu'en façade arrière un claustra ajouré, situé au niveau de la façade de l'ancien atelier est prévu afin de limiter les vues vers les parcelles voisines ;
56. que cependant les baies au 1^{er} étage sont de grande dimension et pourrait occasionner des vues importantes vers les parcelles voisines ; qu'il convient de privilégier des fenêtres hautes, en toiture ou donnant dans le patio ;

dossier 12099 – ART 126

57. que plusieurs fenêtres de toit sont prévues ; que la note indique que des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture ; qu'il convient de s'assurer du fait qu'ils sont dispensés de permis ou de les intégrer à la demande ;
58. que la demande est conforme aux prescriptions des règlements en vigueur ;
59. qu'une nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 05 au 19/05/2025 a donné lieu à deux réactions ; qu'elles émanent de voisins et portent sur :
 - les vues depuis la façade arrière en particulier à l'étage ;
 - l'accessibilité ou pas de la terrasse en toiture et les risques de nuisances sonores qui en découlent ;
 - le fait positif que le volume de l'atelier actuel n'est plus dépassé ;
 - l'absence de coupe dans les jardins voisins au-delà du mitoyen pour mesurer l'impact sur l'îlot ;
60. que moyennant les modifications demandées, ce projet offre un logement qualitatif, dans le respect de l'intérieur d'îlot ;
61. 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 ne pas aménager de terrasse en toiture et d'escalier y donnant accès et de placer la pompe à chaleur dans un creux dans le volume de toiture ;
2. de privilégier pour la chambre arrière au 1^{er} étage des fenêtres hautes, en toiture ou donnant dans le patio.