

dossier 12383  
8h30

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux non-conformes au permis d'urbanisme 11261 en ce qui concerne les modifications en façade arrière (lucarne, terrasse), en façade avant (toiture) et intérieures (escaliers, murs porteurs, zone commune,...), rue Charles Degroux 24.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. que la demande vise à régulariser les travaux non-conformes au permis d'urbanisme 11261 en ce qui concerne les modifications en façade arrière (lucarne, terrasse), en façade avant (toiture) et intérieures (escaliers, murs porteurs, zone commune,...) ;
6. que le permis d'urbanisme 11261, ayant pour objet : "diviser une maison unifamiliale en deux logements, modifier la façade avant, isoler la toiture et la façade arrière et aménager une terrasse" a été notifié le 28/10/2021 ;
7. que suite à ce PU 11261, le bien comprend légalement deux duplex répartis comme suit :
  - au sous-sol avant : 1 local technique commun, 1 local vélos/poussettes accessible via l'entrée de la maison ;
  - au sous-sol arrière et rez : un duplex deux chambres : au sous-sol : un rangement, un WC, une cave, une chambre et 2 salles-de-bain ; au rez : une chambre à l'avant et les pièces de vie ;
  - au rez sous l'escalier : une petite cave pour le duplex supérieur ;
  - au 1er étage et sous combles : un duplex deux chambres + bureau : au 1er : les 2 chambres, le bureau, un WC et 2 salles-de-bain ; sous combles : le living ;
8. que la demande vise à régulariser les transformations qui ont été apportées par rapport à la situation décrite ci-dessus ;
9. qu'au sous-sol, il s'agit de l'agrandissement du local vélos en façade à rue ;
10. que le sol de ce local a été isolé comme tout le niveau ;
11. que l'escalier existant vers le rez est maintenu dans sa forme initiale (plus de quart tournant) ; que le WC est déplacé sous l'escalier ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II article 8 (WC) en ce qui concerne le WC du sous-sol qui mesure moins de 80 cm de largeur;
13. que le WC mesure 77cm de largeur, mais que la longueur est de 160cm ; que la dérogation est donc minimale et que le WC est tout de même spacieux ; que la dérogation peut dès lors être acceptée ;
14. que la chambre 2 est agrandie par la démolition d'une partie de mur porteur; qu'elle mesure 14.5m<sup>2</sup> ;
15. qu'au rez-de-chaussée, le local rangement du duplex supérieur est déplacé au 2<sup>e</sup> étage ;
16. qu'une partie du mur porteur entre le séjour et la salle-à-manger est démolie ;
17. que la cloison séparant le hall commun et le duplex est déplacée afin d'agrandir le couloir commun ; que cet espace permet de garer un vélo supplémentaire ;

**dossier 12383**

18. qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage, l'aménagement du duplex deux chambres est modifié ;
19. que le 1<sup>er</sup> étage comprend une grande chambre côté rue, avec salle-de-douche privative ; que la partie centrale comprend un WC séparé, un local buanderie, et que la partie arrière comprend la cuisine et la salle-à-manger ;
20. que deux parties de murs porteurs sont démolis ; l'une entre le chambre et le hall et l'autre entre la cuisine et la salle-à-manger ;
21. que le 2<sup>e</sup> étage comprend la deuxième chambre côté rue avec salle-de-douche privative, un local rangement au centre, contre le mur mitoyen de droite, et le séjour à l'arrière ;
22. que le plancher de ce niveau était vermoulu et en très mauvais état ; que ce plancher a été complètement démonté, et un nouveau plancher a été construit plus bas ; qu'une mezzanine a ainsi pu être construite dans la partie haute des combles ; qu'un nouvel escalier tournant est construit dans le prolongement de l'escalier existant afin d'y donner accès ;
23. que le séjour donne accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate ; que cette terrasse mesure 8.15m<sup>2</sup> ; qu'elle se situe à 1m90 de l'axe mitoyen de gauche, mais à 60 cm de l'axe mitoyen de droite (côté n°26) ;
24. que la demande prévoit une palissade de panneaux en caillebotis bois sur 1m90 de hauteur, avec l'accord du voisin du n°26 de la rue Charles Degroux ;
25. que le reste de la toiture plate est végétalisé ;
26. que le PU 11261 autorisait une terrasse de 4.7m<sup>2</sup>, située à une distance de 1m90 de chaque axe mitoyen ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la terrasse ;
28. que vu l'accord du voisin, les dérogations paraissent acceptables ; qu'il conviendra d'acter cet accord ;
29. qu'en façade avant, le versant de la toiture est modifié ; que la partie mansardée est supprimée ;
30. que cette suppression est justifiée par le fait que le plancher du 2<sup>e</sup> étage a été abaissé ; que la hauteur sous-plafond intérieure est dès lors suffisante avec une toiture à versants ;
31. que les fenêtres des mansardes sont remplacées par 3 fenêtres de toit dans la partie basse de la toiture, et 3 fenêtres de toit dans la partie haute, qui éclairent la mezzanine ;
32. que la hauteur du faite n'est pas modifiée ;
33. que cette structure allège l'ensemble de la façade ;
34. qu'en façade arrière, les baies au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ont été modifiées ;
35. qu'il s'agit à chacun de ces deux étages d'une seule grande baie, divisée en 3 parties égales ; que celle du rez est une porte-fenêtre dont la dernière des 3 parties est coulissante ; qu'au 1<sup>er</sup> étage, la partie centrale est ouvrante ;
36. qu'au niveau de la toiture, la lucarne est plus petite que celle prévue initialement ; qu'elle mesure 30cm de moins en hauteur ; que sa largeur est identique ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 (éclairage des locaux sous-toiture) en ce qui concerne la largeur de la lucarne qui mesure toujours plus de 1/3 de la largeur totale de la façade ;
38. que sa largeur n'est pas modifiée par rapport à la demande précédente et que la lucarne est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
39. que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
40. qu'au niveau du revêtement de la façade arrière, un bardage bois ajouré a été posé sur l'isolant, à la place de l'enduit de teinte claire ;

**dossier 12383**

41. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07/05/2021, du dossier de demande de permis d'urbanisme PU/11261;
42. 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 ;
43. que la demande fait l'objet d'une régularisation sur des modifications ayant eu lieu pendant les travaux effectués suite au PU11261 ;
44. qu'une Notification PEB de début des travaux a été déposée à Bruxelles-environnement en date du 12 novembre 2021; qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
45. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
46. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, en l'occurrence le dépôt des documents PEB relatif à la « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
47. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse;
  - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse;
49. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
  - article 8 (WC) : largeur > 80 cm au sous-sol;
50. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
  - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : largeur de la lucarne
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
  - la crainte que les agrandissements réduisent la lumière naturelle ou les vues des constructions mitoyennes ;
  - les transformations de la façade qui risquent de rompre l'uniformité et la cohérence avec la façade mitoyenne
  - la crainte que la toiture arrière soit aménagée en terrasse, ce qui compromettrait l'intimité des voisins ;
52. que les modifications apportées sont qualitatives et ont peu d'impact sur les voisins ;
53. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 30/04/2025 ;

dossier 12383

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. d'acter l'accord passé avec le voisin concernant la nature de la rehausse mitoyenne ;
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.

La dérogation au RRU, Titre II, article 8 (WC) est acceptée.

La dérogation au RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) est acceptée.

dossier 12257  
08h55

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à placer des équipements techniques en toiture d'un commerce (1 condenseur), Place du Rinsdelle 10.**

Considérant :

1. que le bien est situé au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'en situation de droit, suivant permis de 1963, le bien est un immeuble R+4 étages, comportant un commerce et 7 logements répartis comme suit :
  - Au sous-sol : des locaux techniques et 7 caves ;
  - Au rez : un commerce ;
  - Au 1er étage gauche : des bureaux liés au commerce ;
  - Au 1er étage droit : un appartement 2 chambres ;
  - Du 2ème au 4ème étage : 2 appartements 2 chambres par niveau ;
3. que le commerce existant (anciennement une supérette) comporte également un parking extérieur, réparti sur 2 parcelles ;
4. la demande de permis PU 12388 tendant à aménager 2 logements au 1er étage, isoler les façades du bâtiment avant aux étages, installer des panneaux solaires en toiture et régulariser la façade et un volume au rez avant d'un immeuble de logements avec rez commercial, en cours d'instruction ;
5. que la présente demande concerne uniquement le commerce et vise à placer des équipements techniques en toiture (un condenseur) ;
6. que l'utilisation de supérette est conservée ;
7. que dans les faits le niveau de la toiture arrière a été modifié ; que cette modification semble dater de la construction ; qu'elle n'a fait l'objet d'aucune plainte du voisinage ; qu'il convient cependant de les régulariser en introduisant une demande de permis avec intervention d'un architecte ;
8. que dans les faits, des condenseurs sont présents en toiture et ont été installés entre 2009 et 2012 ; qu'ils sont supprimés ;
9. que la demande vise à placer un unique condenseur, en partie arrière de la toiture, à environ 2,25m de la limite mitoyenne droite, 4,25m du bord de toiture vers le parking et 16,5m de la façade arrière du bâtiment avant ;
10. que ce condenseur est lié aux machines frigorifiques du commerce ; qu'il est de dimensions de environ 2,4m de longueur et 1,1m de largeur ; que la hauteur n'est pas précisée ; qu'il semblerait qu'elle soit d'environ 1,15m ; que plusieurs données techniques sont transmises, sans précision du modèle choisi ; qu'il convient de clarifier les dimensions dans les documents graphiques (coupe) ;
11. que la pose de cet élément déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 6 (éléments techniques) en ce qui concerne les équipements techniques qui doivent être intégrés à la toiture ;
12. qu'aucune protection acoustique ni esthétique n'est prévue ; que cet élément est visible depuis les parcelles voisines, en intérieur d'îlot ; que la note acoustique transmise précise que l'intensité acoustique restera sous les seuils autorisés au-delà d'un rayon de 10m ; que cependant l'équipement est placé à 2,25m de la limite mitoyenne droite ;
13. que la position en toiture est justifiée par l'absence de solution technique à l'intérieur du volume bâti ; qu'il convient de détailler ces informations ;
14. que la dérogation n'est pas acceptable en l'état ;

**dossier 12257**

15. que si la pose intérieure n'est pas possible, il convient de placer un capot acoustique et esthétique et de s'assurer de limiter les nuisances pour les parcelles voisines ; que moyennant cela, la dérogation peut être acceptée ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I : article 6 (éléments techniques) : condenseur en toiture ;
17. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
  - l'absence de précision dans les fiches techniques sur les modèles qui seront installés ;
  - des inquiétudes concernant les nuisances provoquées par les pompes à chaleur si celles-ci étaient installées (dépassement des seuils autorisés mentionné dans l'étude acoustique) ;
  - le souhait que les éléments techniques générateurs de bruits soient préférentiellement placés à l'intérieur du bâtiment, et si ce n'était techniquement pas possible, protégés par des caissons acoustiques et placés au plus loin des habitations (vers le parking) ;
  - des problèmes de gestion des déchets et livraisons liés au commerce ;
18. qu'il convient également de se conformer aux impositions environnementales et, le cas échéant, d'obtenir un permis d'environnement pour l'exploitation de cet équipement ;
19. que cet équipement technique permet l'aménagement d'un commerce de proximité à cet endroit (supérette) qui s'intègre dans le quartier ; que moyennant les modifications demandées, il n'impacte pas les parcelles voisines ;
20. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 06/06/2025 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de clarifier les dimensions des équipements techniques prévus dans les documents graphiques (coupe) ;**
2. **de détailler l'impossibilité technique de placer l'équipement à l'intérieur du volume bâti ;**
3. **de prévoir des capots acoustiques et esthétiques pour cet élément ;**
4. **d'obtenir un permis d'environnement avant l'exploitation de l'équipement ;**
5. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**La dérogation au RRU, Titre I, article 6 (éléments techniques), est acceptée.**

dossier 12369  
09h25

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à l'appartement du rez-de-chaussée d'un immeuble de trois logements (annexe, châssis,...), construire une annexe et passer d'un appartement une chambre à un appartement deux chambres, rue de Tervaele 91.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que l'immeuble, de gabarit R+2+toiture à versants, date des années trente ;
3. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'appartement du rez-de-chaussée d'un immeuble de trois logements (annexe, châssis,...), construire une annexe et passer d'un appartement une chambre à un appartement deux chambres ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 3 logements répartis comme suit :
  - au sous-sol : caves ;
  - au rez-de-chaussée : un appartement une chambre ;
  - au 1er étage : un appartement 2 chambres ;
  - au 2e étage : un appartement 2 chambres ;
  - combles : grenier;
5. que la demande ne concerne que le logement du rez-de-chaussée ; que les étages sont inchangés ;
6. que dans la situation de droit, ce logement comprend une chambre à rue, la salle-à-manger à l'arrière, et la cuisine et un WC dans l'annexe située à gauche, contre le mur mitoyen ;
7. qu'une cour se trouve entre l'annexe existante de gauche et le mur mitoyen de droite ;
8. qu'un escalier extérieur, menant au sous-sol, dans la buanderie, est construit parallèlement à la façade arrière de l'annexe comprenant la cuisine; qu'au bout de la cour, 3 marches mènent au jardin situé légèrement en contre-bas ;
9. que dans les faits, une annexe a été construite à la place de la cour ; que cette annexe s'aligne à la profondeur de l'annexe existante de gauche, et qu'elle donne sur une terrasse située au même niveau ; qu'au bout de cette terrasse de 2m de profondeur, un escalier de 4 marches mène au jardin ;
10. que l'escalier extérieur menant au sous-sol est démoli ; qu'un nouvel escalier est construit perpendiculairement à la façade arrière de l'annexe de gauche ; que cet escalier est positionné contre le mur mitoyen de gauche ; qu'il donne dans une cour anglaise située au niveau du sous-sol ; que l'accès dans la buanderie est maintenu depuis la cour anglaise ;
11. que l'annexe de droite existante de fait comprend la cuisine ;
12. que, dans l'annexe de gauche, cuisine existante de droit, se trouve une 2<sup>e</sup> chambre de 10m<sup>2</sup> ;
13. que l'entrée de l'appartement est déplacée dans la pièce centrale ; qu'elle donne dans le séjour ; que l'ancienne entrée et WC sont transformés en salle-de-bain ;
14. que deux corps de cheminées situés dans la chambre et le séjour sont supprimés ;
15. que la toiture plate de la nouvelle annexe de droite comporte une coupole ;
16. que le projet prévoit de démolir l'annexe de droite existante de fait, et la terrasse ;
17. que la demande vise à construire une nouvelle annexe plus profonde de 2m40 que l'existante ; que la nouvelle annexe englobe la surface de la terrasse et comprend la cuisine et la salle-à-manger, dans le prolongement du séjour actuel ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'extension ; que cette extension est plus profonde de 1m20 par rapport au mitoyen de droite (n°89) le plus profond ;

**dossier 12369**

19. qu'elle nécessite la rehausse du mur mitoyen avec le N°89 de 2.37m de hauteur sur 1.20m de profondeur ; que cette rehausse est importante ;
20. que le note explicative décrit l'impact de cette rehausse mitoyenne par rapport à la perte d'ensoleillement pour la parcelle voisine ; que cet impact est non négligeable, et que le prolongement de la construction de cette annexe renforce l'effet « couloir » de cette annexe ;
21. que l'habitabilité du logement n'est pas fondamentalement améliorée ;
22. que les dérogations au RRU ne sont pas acceptables ;
23. que par conséquent, il convient de limiter la profondeur de l'annexe à l'alignement du n°89, c'est-à-dire de réduire la profondeur de 1m20 et d'éviter ainsi la construction d'une rehausse mitoyenne ;
24. que la toiture de l'annexe comprend une coupole de 1m12 de largeur et 1m61 de longueur ;
25. que le revêtement de cette toiture plate est une étanchéité bitumineuse de couleur noire pour la partie située entre le mur mitoyen avec le n°89 et l'annexe de gauche, et une toiture végétalisée extensive sur la partie restante ;
26. que s'agissant d'une nouvelle toiture, il convient de la végétaliser, si techniquement possible, ou de placer un revêtement de couleur claire afin de lutter contre les îlots de chaleur ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre à rue au rez-de-chaussée qui bénéficie de 2.1m<sup>2</sup> d'éclairage au lieu des 3.2m<sup>2</sup> requis ;
28. qu'il s'agit d'une chambre et d'une baie existante en façade à rue ; qu'un agrandissement de la baie dénaturerait l'architecture et l'alignement de la façade à rue ; qu'il est donc préférable de ne pas modifier la façade, et que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
29. qu'en façade à rue, le châssis existant au rez-de-chaussée diffère de sa situation de droit ; que ce châssis en PVC de ton blanc ne respecte ni le matériau ni la division d'origine ; que néanmoins, il respecte la typologie des châssis des étages supérieurs et s'intègre ainsi à la façade ;
30. que la porte d'entrée est en bois peint en blanc ;
31. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 18 mars 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
32. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
33. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
34. qu'un Conseiller PEB n'est pas requis pour la présente demande ; qu'il convient que la procédure PEB soit suivie par l'architecte désigné par le demandeur ;
35. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
36. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
37. que la proposition PEB a été scindée en deux parties; que l'une traite de la régularisation du châssis rez-de-chaussée en façade à rue, lequel ne répond en rien aux exigences PEB (réglementation PEB 2021); qu'il s'agit d'une infraction pouvant générer l'amende administrative ;
38. que l'autre traite de travaux non réalisés au moment du dépôt de la demande ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :

**dossier 12369**

- article 4 (profondeur de la construction) : extension au rez;
  - article 6 (toiture – hauteur) : extension au rez;
40. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II : article 10 (éclairage naturel) : chambre à rue;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05 au 02/06/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
42. que moyennant les modifications demandées, ces travaux améliorent les qualités de cet appartement sans nuire aux voisins ;
43. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de limiter la profondeur de l'annexe à l'alignement du n°89, c'est-à-dire de réduire la profondeur de 1m20 et d'éviter ainsi la construction d'une rehausse mitoyenne ;
2. de végétaliser la toiture de l'annexe, si techniquement possible, ou de placer un revêtement de couleur claire afin de lutter contre les îlots de chaleur.

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

dossier 12265 – report à huis clos  
09h50

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir une annexe et construire des annexes au rez et 1er étage arrière d'une maison unifamiliale ainsi qu'une terrasse au 1er , rue Gérard 29.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : hôtel particulier construit en 1870 ;
4. 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) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du CoBAT (inventaire du patrimoine immobilier) et de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
6. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale et de ses dépendances, réparties sur 4 parcelles de la manière suivante :
  - à front de rue, côté droit : une maison unifamiliale 3 façades, de gabarit R+1+ toiture mansardée (2 niveaux) ;
  - à front de rue, côté gauche : un garage et écuries au rez et chambres de services à l'étage ;
  - bâtiment arrière : une remise et 2 garages ;
7. que le bien ne comporte pas d'emplacements de stationnement en plein air ; qu'une construction de type carport semble avoir été réalisée à l'arrière de la maison, entre 1987 et 1996 ;
8. que la demande concerne uniquement la maison unifamiliale ; que l'entrée est située sur la façade latérale, accessible depuis le portail situé au centre de la parcelle ;
9. que selon les éléments de la demande, les aménagements actuels sont les suivants :
  - sous-sol : caves, cuisine et buanderie, avec accès vers l'extérieur via une cour anglaise ;
  - rez : hall d'entrée, petit salon et salle à manger côté rue, office, vestiaire et salon côté jardin, avec annexe à pans coupés ;
  - 1er étage : 2 chambres (dont une avec terrasse au-dessus de l'annexe côté jardin) avec salle de bain privative, 1 bureau ;
  - combles inférieurs : 3 chambres, 2 salles de bains et un bureau
  - combles supérieurs : grenier ;
10. que les reportages photographiques font état d'un bel hôtel particulier de style néoclassique particulièrement préservé ;
11. que la demande vise à démolir une annexe et construire des annexes au rez et 1er étage ainsi qu'une terrasse au 1er étage ;
12. que l'annexe démolie est en fait un pavillon en avant-corps, précédé d'un perron donnant accès au jardin ; qu'une terrasse bordée de murets en pierre prolonge la composition ; qu'il date de la construction de l'immeuble et participe de son équilibre architectural ;
13. qu'au rez, ce pavillon, l'escalier menant depuis l'extérieur vers la cour anglaise au sous-sol et le carport sont supprimés ;
14. qu'une nouvelle annexe est construite sur une profondeur allant de 4,9 m à 6,15 m, une largeur de 9,20 m et une hauteur de 4,5m ; qu'elle comporte des nouvelles pièces de vie (cuisine et salle à manger) ; que cette annexe est construite sur un socle de dimensions d'environ 10m x 10m,

**dossier 12265 – report à huis clos**

comportant des escaliers (3 marches) et un bac à plantes sur son pourtour, ainsi qu'une terrasse d'environ 30m<sup>2</sup> ;

15. qu'au 1er étage, cette annexe est prolongée contre le mitoyen droit, sur une profondeur de 3,65m, une largeur de 4,4m et une hauteur de 3,65m ; qu'une salle de bain y est aménagée ;
16. qu'en toiture de l'annexe du rez, la partie en prolongation de la chambre est aménagée en terrasse de 22m<sup>2</sup> ; que la partie contre le mitoyen droit, d'une superficie d'environ 8m<sup>2</sup> est végétalisée et non accessible ;
17. que cette annexe est conçue dans un langage contemporain (enduit blanc et larges baies) ;
18. que ces constructions dérogent aux prescriptions du Règlement Régional, d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus profondes que les constructions voisines ;
19. qu'elles dérogent également aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (limite arrière de construction) en ce que l'annexe dépasse le maximum autorisé de 15 mètres au rez (19,8m) et au 1er étage (17,3m) ;
20. que la suppression de l'annexe existante, dans une volumétrie à pans coupés, entraîne des dérogations aux prescriptions du RZAC, article 18 (conservation des éléments de façade) ; qu'elle est en outre représentative de la qualité patrimoniale du bien ;
21. que cette annexe fait partie de l'architecture d'origine du bien se composant d'un bowwindow à pan coupé au rez-de-chaussée avec un escalier en pierre bleu à degré convexe et une rampe d'appui à balustres surmonté d'un balcon au premier étage avec une balustrade en pierre bleu ;
22. qu'il conviendrait de détailler les éléments architecturaux et de décoration existants dans un reportage photographique (intérieur et extérieur), et d'indiquer clairement les éléments qui sont préservés et ceux qui sont démolis ;
23. qu'il convient également de maintenir cette annexe et de respecter les éléments patrimoniaux et le style néoclassique de la façade arrière ;
24. que les réaménagements intérieurs proposés sont les suivants ;
  - au sous-sol : installation d'une salle de sport / jeux en lieu et place de la cuisine ;
  - rez : ajout d'une cuisine et salle à manger dans la nouvelle annexe, accès depuis le salon et réaménagement de la zone vestiaire/office afin d'accéder à l'annexe ;
  - 1er étage : transformation de la salle de bains en dressing et accès vers la nouvelle annexe, aménagée en salle de bains ;
25. que certaines baies sont modifiées ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc), en ce qu'un sas avec 2 portes ne sépare pas le wc de la cuisine ; que vu l'ampleur de la maison et l'espace disponible, cette dérogation n'est pas acceptable ;
27. que les façades existantes sont enduites, avec de nombreux détails ornementaux et éléments en pierre bleue (soubassement, escaliers, garde-corps, etc.) ; que la toiture mansardée comporte des brisis en ardoises et terrassons en tuiles rouges, et une corniche en bois moulurée ;
28. que des modifications ont été apportées en façade avant ; qu'il convient de préciser la demande sur ce point ;
29. que les nouvelles annexes sont isolées et revêtues d'un enduit peint en blanc ; que les menuiseries extérieures sont en bois peint ton anthracite ; que le garde-corps de la terrasse au 1er étage est vitré ;
30. que le revêtement de l'escalier au rez, des terrasses (rez et 1er) ainsi que de la toiture de l'annexe du 1er étage ne sont pas précisés ; que les revêtements bitumineux sont interdits en toiture selon les prescriptions de l'article 15 du RZAC ;
31. qu'il conviendrait de végétaliser les toitures plates non accessibles et de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs ;

**dossier 12265 – report à huis clos**

32. qu'aucune donnée n'est fournie concernant la récupération des eaux de pluie et l'existence d'une citerne sur la parcelle ; qu'il conviendrait de clarifier ces aspects, en situations existante et projetée ;
33. que le reste des aménagements et décors intérieurs, les façades avant et latérales, ainsi que la toiture existante, sont inchangés ;
34. que la maison est vaste et dispose de grands espaces extérieurs ; que l'ajout d'une cuisine au rez est qualitatif, mais que celle-ci pourrait être intégrée dans l'architecture existante du bien ; que l'ajout d'une salle de bain et l'agrandissement de la terrasse au 1er étage n'améliorent pas significativement l'habitabilité du bien ;
35. que ces modifications portent en outre atteinte à la valeur patrimoniale du bien ;
36. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 28/11/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
37. 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 ;
38. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciels ;
39. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
40. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
41. 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 ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse et nouvelles annexes ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse et nouvelles annexes ;
43. 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 6 (limite arrière de construction) ;
  - article 18 (conservation des éléments de façade) ;
  - que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
  - article 8 (wc) : wc du rez ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
  - la perte d'intimité pour les constructions voisines et leurs espaces extérieurs ;
  - la perte d'ensoleillement des espaces extérieurs voisins ;
  - la crainte que la toiture végétalisée au 1er étage ne soit utilisée en terrasse ;
  - des questions de mitoyenneté ;
  - un manque d'adéquation de l'extension prévue avec le caractère architectural et la valeur patrimoniale du bien, ainsi qu'avec le caractère de l'intérieur d'îlot et des plantations existantes (arbres) de la parcelle ;
  - des questions sur les documents de la demande ;
45. que les modifications sur ce bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale sont importantes ; que ce bien comporte des détails architecturaux et éléments ornementaux de qualité ; qu'en ce sens la Commission de Concertation décide, en date du 20/05/2025 de solliciter l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;

**dossier 12265 – report à huis clos**

46. l'avis défavorable de la CRMS daté du 11/06/2025 ; que cet avis indique notamment :  
« L'ensemble de la propriété, avec son jardin et son pavillon d'accès caractéristique, constitue un ensemble cohérent représentatif d'un type d'habitat soigné typique du dernier quart du XIX<sup>e</sup> siècle, auquel la CRMS reconnaît une valeur patrimoniale importante. La disparition de l'avant-corps ou du pavillon, tout comme celle, en conséquence, de la composition soignée cadrée sur le jardin, compromettrait l'intégrité de l'ensemble et altérerait sa valeur patrimoniale. Par ailleurs, le volume projeté présenterait un contraste trop marqué avec la typologie néoclassique de l'hôtel particulier, altérant la cohérence architecturale et stylistique de l'ensemble et la relation harmonieuse qu'il entretient avec le jardin. En conséquence, la CRMS émet un avis défavorable à toute démolition du pavillon d'accès au jardin, de même qu'à toute forme d'extension à cet emplacement, laquelle porterait inévitablement atteinte à l'intérêt patrimonial de la propriété et à l'équilibre de sa composition. »
47. que la commission de concertation rejoint cet avis ;
48. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

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

dossier 12064  
10h10

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'annexes arrières, la transformation d'un commerce en un appartement 1 chambre au rez, l'aménagement des combles en duplex et d'un terrasse au 3ème ainsi que la régularisation de la façade avant, Chaussée Saint-Pierre 251.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée);
2. que 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 (acte 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 0.21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. qu'en situation de droit, le bien comporte :
  - au rez : commerce avec un studio lié
  - aux 1er et 2ème étages : 1 appartement 1 chambre chacun
  - dans les combles : grenier
6. que la demande vise à régulariser la construction d'annexes arrières, la transformation d'un commerce en un appartement 1 chambre au rez, l'aménagement des combles en duplex et d'un terrasse au 3ème ainsi que la régularisation de la façade avant ;
7. qu'au sous-sol, 4 caves, un local compteur et un local vélo de 15,5m<sup>2</sup> sont aménagés ; que la porte du local vélo est étroite et située à côté de l'escalier ; que cet agencement ne permet pas le passage de vélo ; qu'il convient de fluidifier la circulation en déplaçant la porte par exemple ;
8. qu'au **rez**, le nouveau logement comporte un espace de séjour avec cuisine de 33,58 m<sup>2</sup> traversant ; que l'annexe de gauche est occupée par une chambre de 17,75m<sup>2</sup> donnant accès à une cour de 11m<sup>2</sup> ;
9. que contre le mur mitoyen du fond de la parcelle, une extension a été construite sur toute la largeur restante de la parcelle et sur 1,60m de profondeur ; que celle-ci abrite la salle de douche attenante à la chambre ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'extension dépasse le profil mitoyen le plus profond, le moins profond de plus de 3m et les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
11. que l'extension semble dater d'avant 2000 selon les photos aériennes ; qu'elle est cependant peu qualitative et densifie la parcelle ; qu'elle limite fortement l'espace extérieur disponible ;
12. qu'il conviendrait de supprimer cette extension et de retrouver une zone plantée en pleine terre si possible ;
13. qu'aux 1er et au 2ème étage, l'aménagement des appartements une chambre est modifié ; que la cloison entre la cuisine et le séjour a été supprimée ; que l'aménagement comporte à présent un séjour avec cuisine de 23,74m<sup>2</sup> à l'avant, une chambre de 14,6m<sup>2</sup> à l'arrière, un WC et une salle de douche attenante à la chambre ;
14. que sur les 2 niveaux, une extension a été construite contre le mitoyen de gauche, sur 2,73m de largeur et 0,9m de profondeur ; que celle-ci est occupée par une salle de bain, inexistante en situation de droit ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 3 (superficie) en ce que les séjours présentent une superficie de 23,74m<sup>2</sup> au lieu des 28 m<sup>2</sup>

**dossier 12064**

- requis ; que le logement a été amélioré par rapport à la situation de droit mais reste trop petit pour un appartement une chambre de qualité ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que les chambres du 1er et 2ème étage disposent de 2,82m<sup>2</sup> de superficie d'éclairage au lieu des 2,91m<sup>2</sup> requis ;
  17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que les séjours du 1er et 2ème étage disposent de 4,29m<sup>2</sup> de superficie d'éclairage au lieu des 4,74m<sup>2</sup> requis ;
  18. que les différences sont minimales et les baies existantes ; que les dérogations sont acceptables ;
  19. qu'au niveau des combles (3ème étages) et des combles supérieurs, les greniers et mansardes ont été aménagés en duplex ;
  20. qu'au 3ème étage, un séjour traversant avec cuisine de 29m<sup>2</sup> est aménagé ainsi qu'un WC séparé par un sas ;
  21. qu'une rehausse a été construite à l'avant sur toute la largeur de la parcelle et sur 1,56m de hauteur ;
  22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la rehausse dépasse le profil mitoyen le plus profond ;
  23. que la construction date de nombreuses années et améliore le confort du logement ; que les dérogations sont acceptables ;
  24. qu'une lucarne rentrante a été construite à l'arrière du 3ème étage sur une profondeur de 2,10m et une largeur de 3,82m depuis le mur mitoyen de droite ; qu'une terrasse de 6m<sup>2</sup> est aménagée sur la toiture plate dégagée ; que celle-ci est conforme au code civil ;
  25. qu'un escalier menant aux combles supérieurs a été construit entre la zone de cuisine et de salle à manger ; qu'au niveau des combles supérieurs, une chambre de 6,15m<sup>2</sup> est aménagée avec une salle de bain attenante ;
  26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 3 (superficie) en ce que la chambre présente une superficie de 6,15m<sup>2</sup> au lieu des 14 m<sup>2</sup> requis ;
  27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 4 (hauteur) en ce que la chambre ne présente pas une hauteur de 2,30m sur 50% de sa superficie et le séjour présente une hauteur de 2,20m au lieu des 2,50m requis ; que la hauteur maximale (sous faite) est de 1,90m ; qu'il est difficile de circuler dans la chambre ou la salle de bain ; que les combles supérieurs ont été abaissés par rapport à la situation de droit ;
  28. que les dérogations ne sont pas acceptables ; que cet espace sous faite ne peut être considéré comme une pièce habitable ;
  29. que la **façade** avant est revêtue de briques jaunes aux étages et de pierre au rez avec un sous-bassement en pierre bleue ;
  30. que la vitrine au rez comportant l'accès séparé à l'ancien commerce a été supprimée ; qu'un châssis en 3 divisions avec imposte la remplace ;
  31. qu'aux étages, les petits bois des impostes centrales ont été supprimés ; que l'ensemble des châssis de la façade avant sont en PVC blanc ;
  32. que la porte d'entrée en bois a été remplacée par une porte en pvc selon les plans ;
  33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 21 (menuiseries) ;
  34. que le pvc ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requise pour une porte ; qu'il convient de prévoir dès à présent une porte d'entrée en bois, s'inspirant de la porte d'origine ; qu'en séance, il est indiqué que la porte d'origine est conservée ; qu'il convient de le clarifier ;

**dossier 12064**

35. qu'il convient en outre de revenir à des châssis en bois, s'inspirant du dessin d'origine lors du prochain remplacement de ceux-ci et de les représenter en situation projetée en conséquence ;
36. qu'une citerne de récupération des eaux est présente ; qu'il conviendrait de prévoir l'utilisation des eaux récoltées ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - titre 1, article 4 (profondeur) : extension au rez, rehausse avant
  - titre 1, article 6 (hauteur) extension au rez, rehausse avant
  - titre 2, article 3 (superficie minimale) : séjours aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, chambre des combles
  - titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) : séjour et chambre des combles
  - titre 2, article 10 (éclairage) : séjours et chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 21 (menuiseries) ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. que les dérogations sont nombreuses et peuvent nuire à l'habitabilité des logements proposés ;
41. que la densité est trop élevée sur cette petite parcelle ; que les espaces qui en résultent ne sont pas qualitatifs ;
42. qu'il convient de revoir l'ensemble du projet en se limitant à 2, voire 3 unités ; que cela permettra d'offrir des espaces extérieurs à chaque logement et des aménagements de qualité tendant au respect du RRU ;
43. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 19/05/2025 ;
44. que cet avis indique notamment que l'escalier vers le sous-sol doit être encloisonné ;
45. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

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

dossier 12361  
10h35

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le placement d'une pompe à chaleur sur une plateforme au 1er étage à l'arrière d'une maison unifamiliale, Avenue Henri Dietrich 33.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en Zone d'Habitation ;
2. que la demande est située en zone de protection de l'ancienne propriété Linthout, qui est classée ;
3. que la demande vise à régulariser le placement d'une pompe à chaleur sur une plateforme au 1er étage à l'arrière d'une maison unifamiliale ;
4. le permis d'urbanisme, PU11134, notifié en date du 08/03/2021, visant à régulariser la construction d'une terrasse au 1er étage, construire un balcon avec escalier vers le jardin et rénover une maison unifamiliale ; que la pompe à chaleur (PAC) en question n'y figurait pas ;
5. que la PAC se situe sur la plateforme de l'annexe à l'entresol entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage, le long du mitoyen de droite ; qu'il s'agit de l'unité extérieure d'un système split pour 3 unités intérieures ; que la distance entre la pompe et l'axe mitoyen droit est de 1,56m ; que depuis le mitoyen de gauche la distance est de 3,38m ;
6. que la PAC est recouverte d'un bardage en bois pour des fins esthétiques ; qu'aucun revêtement acoustique est prévu ; qu'il convient néanmoins de prévoir une protection acoustique afin de limiter les émissions sonores de l'équipement ;
7. que l'appareil mesure 70 x 40 x 94 cm ; que selon la note explicative le volume total de l'appareil plus le bardage est de 0,65m<sup>3</sup> (103 x 54 x 116cm) ;
8. que la demande est désormais conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ;
9. que la parcelle en question se trouve en coin d'îlot et partage une mitoyenneté avec 5 autres parcelles ; que le placement de la pompe en hauteur, proche des chambres des maison avoisinantes peut avoir un impact important pour cette portion de l'îlot plutôt dense ;
10. que de ce fait il conviendrait d'envisager de placer la pompe dans la cour au rez-de-chaussée, au bout de la parcelle, du côté gauche afin d'augmenter au maximum la distance de la machine par rapport aux constructions voisines et de fournir une note acoustique indiquant quel est l'emplacement à privilégier afin de limiter au maximum les nuisances ;
11. qu'il convient de prévoir un caisson acoustique, outre le caisson esthétique ;
12. qu'il convient également de s'assurer que la pompe à chaleur respecte les normes en matière de bruits de voisinage ;
13. qu'il convient d'obtenir un permis d'environnement préalablement à la mise en exploitation, si requis ; qu'afin de s'en assurer il convient de prendre au plus vite contact avec le service Environnement de la commune ;
14. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et portent principalement sur les nuisances sonores liées à l'utilisation de la PAC, notamment des sifflements intenses (audio/vidéo) ;
15. que l'équipement technique n'a pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé qui se trouve de l'autre côté de la rue ; que l'avis de la CRMS n'a pas été sollicité ;
16. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. envisager de placer la pompe dans la cour au rez-de-chaussée, au fond du côté du mitoyen de gauche et de fournir une note acoustique indiquant quel est l'emplacement à privilégier afin de limiter au maximum les nuisances ;
2. de prévoir un caisson acoustique, outre le caisson esthétique ;
3. de veiller au respect des normes en matière de bruit de voisinage et d'obtenir un permis d'environnement si requis ;
4. de prévoir une protection acoustique afin de limiter les émissions sonores de l'équipement.

dossier 12345  
11h05

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover et agrandir une maison unifamiliale, l'isoler (toit et façade arrière) et modifier les menuiseries en façade avant, Chaussée Saint Pierre 273.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que 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 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
4. que la demande vise à rénover et agrandir une maison unifamiliale, l'isoler (toit et façade arrière) et modifier les menuiseries en façade avant ;
5. qu'à l'arrière, les annexes existantes, à toiture plate, sont bâties sur un niveau en ce qui concerne celle à gauche et sur deux niveaux pour celle à droite ;
6. que l'espace extérieur au rez comprend une terrasse non perméable et un jardin ; que les combles ont été aménagés ;
7. que les annexes à l'arrière sont rehaussées ; que celle de gauche devient la plus haute par l'ajout d'un niveau supplémentaire au 1<sup>er</sup> étage dans l'alignement de l'annexe existante au rez ; que sa hauteur est de 6,55 m tandis que l'autre atteint 5,35 m depuis le niveau du jardin ;
8. qu'un isolant de 16 cm d'épaisseur est appliqué sur la façade des annexes ; que le revêtement de finition (carrelage effet pierre ton clair) fait 2 cm d'épaisseur ;
9. que la nouvelle annexe ainsi que l'isolant dépassent le voisin le plus profond (gauche, n°275) de 51cm ; que le nouveau volume déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'une rehausse de 51cm de profondeur sur 3,20m de hauteur est nécessaire ;
10. que l'impact est limité et ne nuit pas à la parcelle voisine ; que de ce fait la dérogation est acceptable ;
11. que les toitures plates des annexes sont isolées par le même type d'isolant mais d'épaisseur de 12 cm ; qu'une membrane d'étanchéité de 1 cm est placée par-dessus ; que les couvre-murs des acrotères sont en béton ;
12. que l'isolant et le crépi de finition en polystyrène expansé, posé sur la façade en recul totalise 13 cm d'épaisseur ; qu'il dépasse les deux voisins en profondeur et déroge également aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'impact est minime ; qu'il s'agit de l'isolant, qui améliore la performance énergétique du bâtiment ; que les dérogations sont acceptables ;
13. que les châssis à l'arrière sont en pvc ton noir ; qu'un garde-corps est placé devant les portes-fenêtres qu'intègre la baie au 1<sup>er</sup> étage ;
14. que les corps de cheminées sont supprimés ; que l'escalier existant qui relie chaque niveau est conservé ;
15. que le sous-sol reste inchangé ;
16. que le rez comporte le hall d'entrée et les pièces de jour ;
17. que le 1<sup>er</sup> étage comprend deux chambres, un bureau, deux salles de douche, et un wc séparé ;

**dossier 12345**

18. que les combles compte trois chambres, une salle de douche et un wc séparé ;
19. que la chambre à l'arrière dispose d'une mezzanine au niveau du grenier, accessible via un nouvel escalier posé le long du mitoyen gauche ; que le volume total de la pièce est inférieur à la somme des superficies de plancher des deux niveaux, multiplié par 2,5 ; que cet espace déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 2, article 5 (mezzanine) ;
20. que la hauteur maximale de la mezzanine est de 2m sous le faite ; que la surface habitable du plancher inférieur est de environ 7m<sup>2</sup> ; qu'en ce sens le local n'est pas assez qualitatif pour un local habitable ; qu'il convient de ne pas y aménager une chambre et d'y prévoir un local de rangement par exemple ;
21. que la hauteur sous plafond des pièces au niveau des combles est de 2,50m, soit 10cm de moins que la hauteur réglementaire prévue par le RZAC ; que la demande déroge donc aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) ; que la dérogation est limitée et ne nuit pas à l'habitabilité de ces locaux ; que la dérogation est acceptable ;
22. que la façade avant est recouverte de crépi beige sur isolant (polystyrène expansé (EPS)) dont l'épaisseur est de 13 cm au total, sur toute la hauteur de la façade ; que les caches-boulin, selon l'élévation, sont supprimés ; que des reliefs et creux ainsi qu'un troisième bandeau sont créés ;
23. que le dépassant de 13cm sur les premiers 2,5m depuis le niveau du trottoir déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, article 10 (éléments en saillie en façade avant) ;
24. qu'aux étages le dépassant déroge également aux prescription du RRU, titre 1, article 3§1 (implantation de la construction) ;
25. qu'aux étages la dérogation est acceptable ; qu'au rez cependant le dépassant peut gêner le passage et empiète sur l'espace public ;
26. qu'il convient de ne pas dépasser l'alignement sur les 2,50m de hauteur depuis le niveau du trottoir afin de se conformer à l'article 10 du RRU et supprimer la dérogation ;
27. que les bandeaux, le balcon, les consoles, les seuils et l'encadrement de la porte d'entrée sont en pierre ; que le garde-corps métallique existant est peint en noir ;
28. qu'un second garde-corps de même matériau est placé devant la baie à droite au 1er étage ; que rien est spécifié pour ce garde-corps et qu'il convient de le faire ;
29. que la toiture est en tuiles ton rouge ; que les versants comprennent cinq fenêtres de toit dont deux à l'avant et trois à l'arrière ; que le niveau de la toiture est rehaussé de 15cm afin de permettre l'isolation par l'extérieur ;
30. que la nouvelle toiture dépasse les deux voisins en hauteur ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'impact est minime ; qu'il s'agit de l'isolant, qui améliore la performance énergétique du bâtiment ; que les dérogations sont donc acceptables ;
31. que la corniche est en bois peint en blanc et reprend l'esthétique de la corniche d'origine ; que la cheminée située à gauche du versant avant et visible depuis l'espace public est supprimée ;
32. qu'un châssis est remis à la place des briques de verre afin d'éclairer et ventiler le sous-sol ; qu'il s'agit d'un châssis à deux divisions ; qu'il n'est pas prévu de placer de grille ;
33. que les menuiseries sont en bois ton noir ; que les châssis à l'étage sont à deux divisions ; qu'ils comprennent une imposte vitrée ;
34. que la porte d'entrée est modifiée ; qu'il s'agit d'une porte avec partie pleine dans le bas et dessus vitré avec croisillons et sans imposte fixe ; que la porte proposée n'est pas en harmonie avec le style de la façade ; qu'il convient de prévoir une porte en accord avec le caractère architectural de ce bien néoclassique ;
35. que le dessin du châssis au rez-de-chaussée est conforme à la situation de droit : 4 divisions égales en-dessous avec 3 impostes au-dessus ;
36. que le sens des ouvrants des menuiseries n'est pas défini et qu'il convient de le faire ;

**dossier 12345**

37. qu'il convient de veiller à conserver les éléments de décor en façade et de l'indiquer en plan ;
38. que la descente d'eau pluviale est en zinc et de forme carrée ; que le dauphin de 90 cm de hauteur est en fonte ; qu'il convient néanmoins de se conformer au règlement communal des bâtisses d'Etterbeek qui prescrit des dauphins en fonte de 2m de hauteur minimum étant donné que la descente sera modifiée ;
39. qu'il convient de s'assurer de fait que la descente appartient au bien et de limiter l'isolation de la façade en fonction, si ce n'est pas le cas ;
40. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 23 février 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
41. 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 ;
42. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
43. qu'un Conseiller PEB n'est pas requis pour la présente demande ; qu'il convient que la procédure PEB soit suivie par l'architecte désigné par le demandeur ;
44. 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.) ;
45. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
46. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme :
  - Titre 1, article 3 § 1 (implantation de la construction (mitoyenneté)) en ce que l'isolation dépasse l'alignement des façades voisines ;
  - Titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) relatifs à la modification des annexes et de la toiture à versant ;
  - Titre 1, article 10 (éléments en saillie en façade avant) en ce qui concerne l'isolant en façade avant au rez ;
  - Titre 2, article 5 (mezzanine) ;
47. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire ; qu'il s'agit du Chapitre II (constructions), section 1, article 13 (hauteur sous plafond) ;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane d'un voisin et porte sur la demande de placer des châssis ainsi qu'une porte d'entrée en PVC en façade avant ; que cependant la demande prévoit des châssis en bois en façade avant ;
49. que moyennant les modifications demandées, la rénovation de cette maison est qualitative et ne nuit pas aux voisins ;
50. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12345

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de ne pas aménager de local habitable dans le local avec mezzanine au 2<sup>ème</sup> étage ;
2. de ne pas isoler la façade au rez avant, en respectant l'alignement sur les 2.5 premiers mètres ;
3. de spécifier le matériau et la couleur pour le garde-corps devant la baie de droite à l'étage ;
4. de veiller à conserver les éléments de décor en façade et de l'indiquer en plan ;
5. de prévoir une porte en accord avec le caractère néoclassique de la façade ;
6. d'indiquer le sens d'ouverture des châssis en façade avant ;
7. de se conformer au règlement communal des bâtisses d'Etterbeek qui prescrit un dauphin en fonte de 2m de hauteur à l'avant et de s'assurer que la descente est lié au bien ou de limiter l'isolation en fonction ;

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

La dérogation au RRU, Titre I, article 3 (implantation) est acceptée.

Les dérogations au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) sont acceptées.

dossier 12347  
11h30

**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une maison unifamiliale de quatre niveaux (R+3) et sous-sol, rue Alex Marcette 3.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) du PRAS ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un terrain à bâtir ;
4. le permis d'urbanisme (PU 8142) tendant à construire une maison unifamiliale notifié le 9/02/2011 ;
5. que les travaux ont été entamés ; qu'il s'agit de la construction du rez-de-chaussée, surmonté d'une dalle de béton ; que ces travaux ont été arrêtés par un arrêté du bourgmestre vu les défauts d'exécution observés ; que le permis délivré n'a pas été exécuté dans le délai requis ; qu'il est dès lors caduc ;
6. le refus de permis d'urbanisme (PU10673) visant à construire une maison mitoyenne avec 4 chambres à coucher, notifié le 29/09/2023 ; que cette demande avait fait l'objet d'avis favorables sous réserves de la commission et du collège mais que les plans modifiés n'ont jamais été introduits, ce qui a conduit au refus ;
7. que la demande actuelle vise à construire une maison unifamiliale de quatre niveaux (R+3) et sous-sol ;
8. que la construction s'étend sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 4,95m, sur une hauteur d'environ 12,55m par rapport au niveau de la rue et sur une profondeur d'environ 8,25m du sous-sol au 1<sup>er</sup> étage et de 7,45m du 2<sup>ème</sup> au 3<sup>ème</sup> étages ;
9. que le volume projeté est jusqu'à 11,9m plus haut et 3,3m plus profond que les mitoyens voisins ;
10. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
11. que cette nouvelle construction nécessite des rehausses mitoyennes importantes, en particulier aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
12. que les dérogations sont importantes, et ne sont pas acceptables en l'état ;
13. qu'il convient de revoir le gabarit de ces niveaux afin de limiter les rehausses, en particuliers du mitoyen de droite ;
14. qu'en façade avant, un oriel est prévu aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ; qu'il présente une largeur d'environ 3,2m et une profondeur d'environ 0,75m par rapport à l'alignement à rue ;
15. qu'un balcon est aménagé au niveau du 3<sup>ème</sup> étage ; que ce balcon dessert une chambre ; que le bien dispose d'autres espaces extérieurs ;
16. qu'en outre, la rue Alex Marcette est étroite (environ 10m de façade à façade) avec des constructions de gabarit R à R+1+T en face de la parcelle ; que ce balcon présente ainsi des vues importantes vers l'espace public et les biens voisins ; que ce n'est pas acceptable ;
17. qu'en façade arrière, un décaissé important a été réalisé au niveau du sous-sol ; qu'aucune note de stabilité n'est jointe au dossier ; que vu les soucis de stabilité historiquement rencontrés, il convient de veiller à ce qu'une attention particulière soit portée à cet aspect de la construction et de fournir un rapport d'ingénieur ;

**dossier 12347**

18. que le jardin comporte ainsi deux parties : une partie basse dans le prolongement du sous-sol, aménagée en terrasse sur une surface de 6,1m<sup>2</sup>, et une partie haute, aménagée en jardin ; qu'un escalier situé le long du mitoyen droit relie ces deux niveaux ; qu'un 2<sup>ème</sup> escalier lie le jardin au rez-de-chaussée ;
19. que ces aménagements (escaliers, murs de soutènement et gradins) dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
20. que le sous-sol est totalement enterré ; que la partie basse est enterrée de 3.15m ; que cela n'est pas qualitatif et implique de grosses reprises des terres ;
21. qu'il convient de limiter les modifications du relief du terrain à l'arrière et de ne pas aménager d'espace de vie en sous-sol ; que le projet doit dès lors être entièrement revu ;
22. que les éléments du dossier précisent qu'une partie du jardin (8,2 m<sup>2</sup>) est proposée au voisin de gauche (cession de terrain) ; que cela devra faire l'objet d'un acte de division devant notaire ; que la demande de permis pour la construction d'un mur mitoyen devra se faire après division effective ;
23. que le projet prévoit les aménagements intérieurs suivants :
  - sous-sol : une salle à manger, une cuisine, un local de rangement et un wc séparé ;
  - rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un local vélos/poubelles/compteurs et un séjour ;
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : deux chambres, une salle de douche avec wc ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage : une chambre, un bureau et une salle de douche avec wc ;
24. que l'accès au local vélos, au rez, n'est pas défini ; qu'il convient de le faire ;
25. que le revêtement de la façade est en brique ton gris clair collée sur isolant en polystyrène (EPS) de 20 cm ; qu'en façade avant, un soubassement en pierre bleue est présent sur une hauteur d'environ 0,7m ;
26. que les menuiseries sont en aluminium ton anthracite ; que les baies des étages sont alignées et à 3 divisions, sauf au 3<sup>ème</sup> étage en façade avant (2 divisions) ; que les parties latérales de l'oriel sont également vitrées ;
27. que la porte d'entrée comprend une partie vitrée et une poignée verticale ainsi qu'une partie fixe à droite ;
28. que les garde-corps sont vitrés avec structure métallique anthracite ;
29. que le rez est très fermé et n'est pas intégré dans l'architecture générale de la façade ;
30. que la toiture plate de la maison est isolée par des panneaux (PIR) de 20 cm d'épaisseur ; qu'un exutoire de fumée est intégré à la toiture ; que la finition de la toiture plate est en gravier ; que huit panneaux photovoltaïques y sont placés ; que le couvre-mur de l'acrotère en bordure de toiture est en zinc ton gris clair, celui de l'acrotère de l'oriel ainsi que les seuils sont en pierre bleue ;
31. qu'il convient de végétaliser la toiture plate, afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de limiter l'effet d'îlot de chaleur ;
32. qu'une nouvelle cheminée est construite sur la ligne de séparation des deux terrains, celui concerné par la demande et celui à gauche ; qu'elle est recouverte d'un cimentage hydrofuge ton gris clair ;
33. qu'une descente d'eau pluviale en zinc est fixée le long de la façade ; qu'elle déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 10, en ce qu'elle doit être intégrée derrière le parement de façade ; qu'il convient de le faire s'agissant d'un immeuble neuf ;
34. qu'une citerne de 2m<sup>3</sup> est prévue sous le jardin, ainsi qu'un bassin d'orage de 1,5m<sup>3</sup> placé sous la terrasse ; que l'usage des eaux de pluie n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire et de

**dossier 12347**

- prévoir au minimum le raccordement des wc, machine à laver et des robinets d'entretien ; qu'il convient de ne pas prévoir de bassin d'orage et de privilégier une infiltration sur la parcelle ;
35. que la terrasse au sous-sol est en béton drainant ; que des carreaux semblent le couvrir ; qu'il convient de prévoir des revêtements perméables pour tous les aménagements extérieurs ;
  36. que les murs de soutènement vers le jardin sont réalisés en gabions ; que les escaliers extérieurs et garde-corps sont en acier thermolaqué ton anthracite ;
  37. qu'une pompe à chaleur est placée en fond de jardin ; qu'elle est située à moins des trois mètres des limites mitoyennes ;
  38. que selon les données de la fiche technique fournie, elle dépasse les normes de bruit autorisé ; qu'un caisson d'habillage en bois est prévu afin de limiter les nuisances acoustiques ;
  39. que les dimensions de l'ensemble sont de 1m de longueur, 0,5m de largeur et 1m de hauteur ; que visuellement, cet équipement ne nuit pas à l'intérieur d'îlot ;
  40. qu'il convient de cependant de respecter les normes en matière de bruit et de se conformer aux impositions environnementales, en obtenant le cas échéant un permis d'environnement pour l'exploitation de cet équipement ;
  41. que, que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 24 février 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
  42. 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 ;
  43. 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 ;
  44. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
  45. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Assimilé à du Neuf – (UAN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
  46. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
    - article 4 (profondeur de la construction) : nouvelle construction, escaliers et mur de soutènement extérieurs ;
    - article 6 (toiture – hauteur) : nouvelle construction, escaliers et mur de soutènement extérieurs ;
    - article 10 (éléments en saillie) : descente d'eau ;
  47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de voisins et porte sur :
    - des dégâts sur leur bien liés à l'exécution des précédents permis d'urbanisme et en particulier, une exécution non conforme aux règles de l'art en ce qui concerne la stabilité et la mitoyenneté ;
    - un rappel des précédents échanges et sollicitations à ce sujet avec les autorités communales ;
  48. que la volumétrie proposée présente des dérogations importantes au titre I du RRU et est impactante pour les parcelles voisines; qu'il convient de revoir le projet en limitant les dérogations au titre I du RRU, ainsi que les éventuelles rehausses mitoyennes et les modifications du relief du terrain en façade arrière ;
  49. que le terrain est un chancre depuis de nombreuses années ; qu'afin d'y remédier, il convient de démarrer les travaux rapidement et au plus tard dans les 6 mois de la délivrance ;

**dossier 12347**

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

**AVIS FAVORABLE sous réserve :**

1. de limiter fortement les rehausses mitoyennes, en particulier du côté droit et de motiver les rehauses restantes ;
2. de ne pas aménager de balcon en façade avant au 3ème étage ;
3. de limiter les modifications du relief du terrain à l'arrière et de ne pas aménager d'espace de vie en sous-sol ; de revoir le projet entièrement en ce sens ;
4. de fournir un rapport d'ingénieur quant à la stabilité de la construction projetée et aux techniques à mettre en œuvre ;
5. d'indiquer l'accès au local vélos ;
6. d'intégrer la descente d'eau en façade avant dans le respect du RRU ;
7. de renseigner l'usage des eaux de pluies récoltées et de ne pas aménager de bassin d'orage en privilégiant une infiltration des eaux sur la parcelle ;
8. de prévoir des revêtements perméables pour tous les aménagements extérieurs ;
9. d'obtenir un permis d'environnement pour la pompe à chaleur si requis ;
10. de démarrer les travaux rapidement et au plus tard dans les 6 mois de la délivrance.