

dossier 12382  
08h30

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la transformation d'une maison de commerce en maison unifamiliale, la couverture de la cour, l'ajout d'une annexe et la modification en façade avant (panneaux en soubassement), rue des Platanes 34-36.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale : maison de style éclectique a été construite selon le permis d'urbanisme délivré en 1906 et dont l'architecte était Henri Caron ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 § 3 du COBAT ;
4. que la parcelle est de forme triangulaire ; qu'il s'agit d'un immeuble R+2 avec toiture à versants et sous-sol ; qu'en situation de droit, celle-ci comprend un commerce au rez-de-chaussée et lié au logement aux étages ;
5. que la demande vise à régulariser la transformation d'une maison de commerce en maison unifamiliale, la couverture de la cour, l'ajout d'une annexe et la modification en façade avant (panneaux en soubassement) ;
6. que l'affectation intégrale en tant qu'unifamiliale date d'au moins 1994 selon les éléments du dossier ;
7. que le commerce était très petit et n'est pas situé dans un noyau commercial ; que le bien se prête mieux à une affectation de logement exclusivement ;
8. que l'aménagement actuel de la maison est le suivant :
  - Au sous-sol : cave, atelier-cave, buanderie-chaufferie ;
  - Au rez : séjour-cuisine et vestiaire ;
  - Au 1er étage : chambre ;
  - Au 2e étage : chambre, salle de bain ;
  - Combles : bureau-dressing, espace de rangement ;
9. que plusieurs modification structurelles ont été apportées au bien au cours des années ;
10. qu'au rez, l'ancienne cour est couverte et forme avec le petit volume existant un vestiaire ; que l'espace nommé « refuge » en situation de droit est couvert par un toit plat à mi-hauteur au-dessus du sous-sol ; que l'ancienne baie permettant d'y accéder est remplacée par une fenêtre haute ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que la construction dépasse les trois quarts de la profondeur de la parcelle qui est ainsi entièrement bâtie ;
12. Que cette parcelle est petite et enclavée ; que la dérogation est acceptable ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que le séjour-cuisine présente une surface de 16 m<sup>2</sup> au lieu des 28 m<sup>2</sup> requis ;
14. que les modifications apportées à la maison améliorent son habitabilité ; qu'il s'agit d'un bien atypique ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité du bien et est acceptable ;
15. que le mur porteur au 1er étage qui séparait les anciennes chambres est démoli afin de créer une seule chambre ;
16. qu'au 2ème étage, une nouvelle baie est créée dans la salle de bain en façade arrière ; qu'à ce même niveau, un escalier placé dans la chambre permet d'accéder au bureau-dressing et à l'espace de rangement ;
17. qu'en façade à rue, les deux accès sont toujours existants ;

**dossier 12382**

18. que les châssis dans le soubassement sont en bois brun avec panneau translucide en polycarbonate ; qu'ils ne comportent plus de ferronneries ;
19. que le revêtement de la façade est en briques brun-rouge, la corniche en bois peinte en brun foncé, les châssis en bois vernis ton brun foncé, les ferronneries peintes en noir et la toiture en tuiles brun-rouge ; que les éléments en pierre bleue sont semblables à l'origine ;
20. que la demande déroge au RRU :
  - Titre I, article 4 : construction sur toute la parcelle ;
  - Titre II, article 3 : séjour ;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06 au 30/06/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
22. que les modifications apportées au cour des années améliorent les qualités de cette maison ;
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**

**La dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) est acceptée.  
La dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie) est acceptée.**

dossier 12419  
08h55

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (châssis à l'avant et verrière à l'arrière), construire une annexe aux 2e et 3e étages pour y aménager deux salles de bain et un nouvel escalier sous combles, Chaussée saint-Pierre 250.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (châssis à l'avant et verrière à l'arrière), construire une annexe aux 2e et 3e étages pour y aménager deux salles de bain et un nouvel escalier sous combles;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants et un niveau en sous-sol ; qu'elle est organisée comme suit :
  - le sous-sol comprend la cuisine, une buanderie et une cour basse ;
  - le rez-de-chaussée comprend un salon, une salle-à-manger, et une annexe arrière ;
  - l'annexe à l'entresol comprend la salle-de-bain ;
  - le 1<sup>er</sup> étage comprend deux chambres et un WC dans l'annexe arrière ;
  - le 2<sup>e</sup> étage comprend 2 chambres ;
  - les combles comprennent deux mansardes ;
5. que dans les faits, la cour basse du sous-sol a été couverte par une verrière datant de 2014 ;
6. que cette verrière dépasse de 60 cm la hauteur du jardin, et qu'elle s'aligne à la profondeur de l'annexe de gauche existante ;
7. que la hauteur sous-plafond de la verrière est de 3.15m en moyenne, et qu'elle est conforme aux règlements en vigueur ;
8. que dans les faits, ce niveau comprend la cuisine dans la partie avant, la salle-à-manger sous la verrière, et un local buanderie, local technique et local rangement dans la partie arrière de gauche ;
9. qu'en séance, il est précisé que la citerne d'origine a été condamnée et remplie de gravats ;
10. qu'à terme, il est recommandé de la remettre en état et d'essayer de l'utiliser à des fins sanitaires ;
11. que l'escalier menant au jardin est maintenu ; qu'il donne dans la salle-à-manger ;
12. que le rez-de-chaussée comprend le séjour et un bureau dans l'annexe existante arrière ;
13. que l'annexe à l'entresol comprenant la salle-de-bain, le premier et le second étage, comprenant chacun deux chambres, sont inchangés ;
14. qu'à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage, et entre le 2<sup>e</sup> étage et les combles, la demande vise à construire une extension comprend chacune une salle-de-douche avec WC ;
15. qu'à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup>, une annexe comprenant un WC est déjà existante ; que l'extension pour la construction de la salle-de-douche prolonge l'annexe existante de 1.25m sur la même largeur (2.68m) ;
16. que cette extension est conforme aux règlements en vigueur, et qu'elle améliore le confort et l'habitabilité de la maison ;
17. que la demande vise également à aménager deux chambres supplémentaires dans les combles ;

**dossier 12419**

18. que la hauteur moyenne de la chambre côté rue est de 2m70 ; que la partie sous pente finit à 1m13 ;
19. que la chambre arrière est ouverte jusqu'au faite et comprend une mezzanine ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, chapitre II, article 13 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne les combles, en ce que la hauteur prescrite est de 2.60m aux étages ;
21. que les deux chambres des combles respectent les normes du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur sous-plafond, et que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
22. qu'en façade à rue, les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis double vitrage en PVC de ton blanc ;
23. que les divisions des châssis du sous-sol et du rez-de-chaussée ne correspondent pas à la situation de droit ; que celui du sous-sol ne comprend pas d'imposte et est divisé en deux parties ; que le châssis du rez-de-chaussée est divisé en deux parties (3 parties dans la situation de droit) ; que ces châssis ne s'accordent pas à l'architecture du bien et déparent la façade ;
24. que lors du prochain changement de châssis, il convient de revenir au dessin d'origine, et de prévoir des châssis en bois ; qu'il convient de fournir une élévation projetée en attestant ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, chapitre II, article 21 (menuiseries) en ce qui concerne la façade avant; que la dérogation n'est pas acceptable comme indiqué ci-dessus ;
26. que la règlementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 8 mai 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
27. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs;
28. que la demande vise notamment à la régularisation du remplacement des châssis de la façade à rue, effectués en 2012; qu'il s'agit d'une demande de régularisation sans intention d'effectuer les travaux requis afin de répondre à l'exigence ventilation; qu'il convient cependant de respecter les procédures PEB en ce qui concerne la « Déclaration PEB »;
29. 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;
30. qu'un Conseiller PEB n'étant pas requis pour la présente demande, il convient que la procédure PEB soit suivie par l'architecte désigné par le demandeur ;
31. 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.);
32. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
33. que la demande déroge donc aux prescriptions du RZAC, chapitre II :
  - article 13. Hauteur sous-plafond : combles
  - article 21. Menuiseries : façade avant
34. que les travaux améliorent le confort et l'habitabilité de cette maison sans nuire aux parcelles voisines ;
35. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**dossier 12419**

**AVIS FAVORABLE sous réserve de revenir au dessin d'origine et de prévoir des châssis en bois , lors du prochain changement de châssis de la façade avant et de fournir une élévation projetée en attestant.**

**Les dérogations au RZAC, chap. II, article 13 (hauteur sous-plafond) est acceptée.**

dossier 12408  
09h20**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble de bureaux en ce qui concerne la construction d'annexes, la modification de la façade avant et diverses modifications intérieures, rue Charles Legrelle 17**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bureau de gabarit R+2+toiture mansardée, avec une cour et un garage ;
5. qu'en situation de fait, des modifications ont été apportées au bien :
  - transformation de la cour en garage
  - couverture de la cour et construction d'un nouveau volume sur 2 niveaux ;
  - pose d'un escalier entre le sous-sol et le rez ;
  - pose d'un escalier d'accès aux combles supérieurs et création d'une mezzanine ;
  - suppression de cheminées ;
  - pose d'un lanterneau sur la toiture plate existante du 1<sup>er</sup> étage ;
  - pose d'un équipement technique et de descentes d'eau le long de la façade latérale ;
  - pose d'un garde-corps sur la toiture existante du 2<sup>ème</sup> étage et création d'une baie dans la façade latérale ;
  - modification de certaines baies et menuiseries extérieures ;
  - modification du revêtement de façade ;
  - ajout d'une marquise en fer forgé au-dessus de l'entrée à rue ;
6. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble de bureaux en ce qui concerne la construction d'annexes, la modification de la façade avant et diverses modifications intérieures ;
7. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce qui concerne la construction de la nouvelle annexe et la couverture de la cour ;
8. que ces modifications semblent avoir été réalisées entre 1930 et 1935 ; que l'ensemble de la parcelle était déjà imperméabilisée ; que le nouveau volume s'intègre dans l'architecture du bien ; qu'il abrite des espaces visant à améliorer le confort du bien (sanitaires et kitchenette) ;
9. qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
10. que la création d'un 2<sup>ème</sup> garage est compatible avec l'affectation du bien ; qu'il conviendrait de l'affecter à la mobilité douce (local vélos) ; qu'une séance, il est précisé qu'il s'agit déjà d'un local vélos dans les faits ;
11. que 2 baies sont créées sous combles (2<sup>ème</sup> étage), en façade latérale, afin de donner accès à la terrasse existante ; qu'un garde-corps est également placé sur le pourtour de la terrasse ;
12. que celui-ci ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture du bien, et est visible depuis l'espace public ; qu'il convient de prévoir un recul d'1,5m depuis le bord de toiture, afin d'en limiter la visibilité, et de préciser sa matérialité dans les documents graphiques ;
13. que l'organisation générale de l'immeuble reste inchangée ; que les aménagements prévus sont les suivants :
  - au sous-sol : bureaux, locaux techniques et garages ;
  - au rez : bureaux, kitchenette et wc ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : bureaux, sanitaires, espaces techniques ;

**dossier 12408**

- sous combles : salle de réunion, salle de récréation, espace rangement et kitchenette ;
- 14. que la dénomination des niveaux ne correspond pas aux plans d'origine ; qu'il convient de modifier les légendes ;
- 15. que les modifications intérieures visent à améliorer les circulations et le confort du bien ;
- 16. que le revêtement de façade est maintenu avec faux-joints uniquement sur la façade latérale ; que les façades à rue ont été enduites et certains éléments de décor recouverts ;
- 17. que certaines divisions de châssis ne respectent pas le dessin et les divisions d'origine ; que les portes des garages sont en aluminium de teinte noire ; que les châssis sont en bois de teinte noire ; que des grilles sont placées devant les châssis du sous-sol et le châssis de la façade latérale de l'annexe ;
- 18. qu'une verrière en fer forgé est présente sur la façade en retrait de la nouvelle annexe ; que la porte d'entrée, également en fer forgé noir, est couverte d'une marquise ;
- 19. que les finitions sont de qualité et les modifications respectent l'architecture du bien ;
- 20. qu'un châssis en PVC blanc est maintenu en façade latérale ; que le cintrage de la baie n'est pas respecté ;
- 21. qu'il convient de prévoir un nouveau châssis en bois de teinte noire respectant le cintrage d'origine au plus tard au prochain changement et de le représenter dans les documents graphiques ;
- 22. que le soubassement et les marches d'escalier sont d'origine et en pierre bleue ; que les corniches sont en bois blanc, le brisis en ardoises et le terrasson en tuiles rouges ;
- 23. que deux descentes d'eau sont présentes sur la façade latérale ; que leur matérialité n'est pas précisée ; qu'en séance, il est précisé qu'il s'agit de zinc ; qu'elles sont situées en retrait de l'alignement à rue ; qu'en ce sens, elles sont acceptables ; qu'il convient de compléter les légendes dans les documents graphiques ;
- 24. qu'un équipement technique (condenseur) semble avoir été placé sur la façade latérale ; que celui-ci n'est pas représenté dans les documents graphiques ; que ces équipements doivent être intégrés en toiture et ne sont pas autorisés sur une façade visible depuis l'espace public ; qu'il convient de supprimer cet équipement ;
- 25. que le revêtement de la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage n'est pas précisé ; qu'il s'agit de bois selon les photos ; qu'il convient de le représenter dans les documents graphiques ;
- 26. qu'il peut convenir, si techniquement possible, de végétaliser les toitures plates non accessibles, afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de limiter l'effet d'îlot de chaleur ; que si ce n'était pas possible, il convient de prévoir un revêtement de teinte claire ;
- 27. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit et maintenue en situation projetée (usage ménager et wc – capacité 5m<sup>3</sup>) ; qu'elle n'est pas représentée dans les documents graphiques ; qu'il convient de le faire ;
- 28. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : couverture de la cour et nouvelle annexe ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : nouvelle annexe ;
- 29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 30. que dans l'ensemble, les modifications respectent l'architecture originelle du bien et améliorent son confort ;
- 31. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 14/07/2025 ;

dossier 12408

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir un local vélos en lieu et place du 2<sup>ème</sup> garage ;
2. de reculer le garde-corps en toiture au 2<sup>ème</sup> étage et de prévoir un recul de 1,5m du bord de toiture ;
3. de végétaliser ou, si techniquement incompatible, de prévoir un revêtement clair pour les toitures plates inaccessibles ;
4. de supprimer le condenseur présent en façade latérale ;
5. de détailler la citerne et préciser l'usage prévu pour l'eau de pluie récoltée dans les documents graphiques ;
6. de remplacer le châssis en PVC de la façade latérale et de le représenter dans les documents graphiques ;
7. de compléter certaines légendes dans les documents graphiques et d'adapter la dénomination des niveaux, conformément aux plans d'origine ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

dossier 12378  
09h45

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 appartements ainsi que la rehausse en façade avant, rue de l'Orient 31.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en Zone de forte mixité ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « BLOCS 619 (en partie), 618, 625, 623 - Rue Gray, Rue de Theux, Rue du Brochet, Rue de l'Orient, Rue de l'Étang, Chaussée de Wavre, Chaussée St.-Pierre, Place Jourdan », approuvé en date du 02.05.1984 ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale ;
4. qu'en situation existante de fait la façade avant est modifiée en ce qui concerne sa rehausse et la division des châssis ; qu'en façade arrière la lucarne a été agrandie ; qu'au rez une annexe a été construite à l'arrière gauche, à la place de la cour existante en situation de droit ;
5. que le bien est actuellement divisé en 4 unités de logement, soit un appartement par étage (R+3) ; que le relevé historique des compteurs d'électricité ainsi que l'historique de domiciliations du service communal de la population suggèrent que la maison a été divisée avant 1993, mais que la division actuelle n'a pas pu être prouvée ; qu'en outre, des travaux soumis à permis ont été réalisés ;
6. que la demande vise dès lors à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 appartements ainsi que la rehausse en façade avant ;
7. que la division proposée est la suivante :
  - au sous-sol : caves, local compteurs et buanderie ;
  - au rez : un studio ;
  - du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre par niveau ;
8. qu'au sous-sol le local cave à l'avant est divisé en 3 caves afin de créer une cave pour chaque logement ;
9. qu'il est conseillé, le cas échéant, de réfléchir à la pose d'une citerne en cave (buanderie) ;
10. qu'au rez-de-chaussée l'annexe irrégulière le long du mitoyen de gauche est démolie ; qu'une zone de terrasse sur toute la largeur est conservée ; qu'une bande de 1,34m de profondeur est conservée en pleine terre au fond, soit environ 28% de la surface totale extérieure ; que la terrasse est dallée et non perméable ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 13 (maintien d'une surface perméable) ainsi qu'aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (PPAS), article C (dispositions concernant les zones vertes et les plantations) ;
12. que ces dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il conviendrait de limiter la terrasse en profondeur au maximum et de prévoir le reste du jardin en pleine terre et planté ou de démontrer que cela n'est pas possible ;
13. qu'un local vélos de 11.3m<sup>2</sup> est aménagé dans l'annexe de droite, derrière la cage d'escalier ; qu'il est aisément accessible et de bonnes dimensions ;
14. qu'un studio de 32m<sup>2</sup> est aménagé à cet étage, composé de deux pièces en enfilade ; qu'un wc séparé et une salle de douche sont aménagés dans la pièce avant ; qu'un accès depuis le hall est créé donnant dans la pièce arrière du logement ;
15. qu'à l'entresol, au niveau du palier entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage, est aménagé un local nommé « espace de rangement » ; qu'il n'est pas clair à quel logement ce local appartient et qu'il convient de le spécifier ;

**dossier 12378**

16. qu'au 1<sup>er</sup> étage le logement 2 est composé d'un living à l'avant, une chambre à l'arrière, un wc et une salle de douche ; que la surface du living est de 21,6m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> réglementaires, soit 6,4m<sup>2</sup> de moins ; que la surface de la chambre est de 11,5m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> réglementaires ; que le logement déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 2, article 3 (superficie minimale) ;
17. que l'ensemble de ces dérogations n'est pas acceptable ; que le logement n'est pas assez qualitatif ; que cet étage n'offre pas la surface requise pour un appartement une chambre ;
18. qu'au niveau du palier entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage est aménagé un local de rangement ; qu'il convient de spécifier à quel appartement il appartient ;
19. qu'aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages les logements sont, sur le plan, identiques à celui du 1<sup>er</sup> étage ; qu'ils dérogent donc également aux prescriptions du RRU, titre 2, article 3 (superficie minimale) en ce qui concernent la chambre et le living ;
20. qu'au 3<sup>e</sup> étage la surface éclairante pour le living est de 3,6m<sup>2</sup> au lieu des 4,4m<sup>2</sup> réglementaires pour un local de 22m<sup>2</sup>, soit 0,8m<sup>2</sup> de moins ; que la surface éclairante pour la chambre est de 1,2m<sup>2</sup> au lieu des 2,3m<sup>2</sup> réglementaires pour une surface de 11,5m<sup>2</sup>, soit 1,1m<sup>2</sup> de moins ;
21. que l'ensemble de ces dérogations n'est pas acceptable ;
22. que la lucarne arrière a été élargie ; qu'actuellement elle fait 3,78m de largeur depuis l'axe mitoyen droit ; que ce volume est déjà visible sur les orthophotoplans de 1953 ;
23. qu'en façade avant la lucarne dessinée sur les plans de 1934 ne semble pas avoir été construite ; qu'à la place une rehausse de la façade a été réalisée ; que la hauteur de la nouvelle corniche est de 14m depuis le niveau du trottoir ; que cela déroge aux prescriptions du PPAS, article B.2 (gabarit des immeubles) ; que cette modification est cependant visible sur les orthophotoplans de 1953 et est donc antérieure à l'entrée en vigueur dudit règlement ;
24. que la dérogation serait dès lors acceptable ;
25. que la façade arrière est revêtue d'un enduit de ton blanc ; que l'annexe du rez/1<sup>er</sup> étage est revêtue d'un cimentage ton gris ; que la toiture de l'annexe est en zinc ;
26. que les châssis sont en PVC ton blanc et les corniches sont en bois ton blanc tant à l'avant quant à l'arrière ; que la toiture en pente est en tuiles ton brun rouge ;
27. que la façade avant est enduite et peinte en blanc ; que le soubassement, les linteaux et les seuils sont en pierre bleue ; que les ferronneries sont peintes ton noir ; que la porte d'entrée est en bois peint ton blanc ;
28. que les châssis de la façade avant ne suivent pas le cintrage de la baie ; que l'ensemble n'est donc pas harmonieux ;
29. qu'il conviendrait de proposer des châssis respectant ce cintrage et en accord avec le caractère architectural de la façade ;
30. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26 mars 2025 du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
31. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
32. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
33. qu'un conseiller PEB a été désigné - mais non requis - par le demandeur, afin de suivre la procédure PEB, en ce compris la partie travaux ; que la demande ne prévoit pas le remplacement des installations techniques (ventilation-chauffage-...) ;
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.) ;

**dossier 12378**

35. 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 ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - titre 1, article 13 (maintien d'une surface perméable) : jardin ;
  - titre 2, article 3 (superficie minimale) : 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages (salon et chambre) ;
  - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambre et salon 3<sup>e</sup> étage ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) :
  - article B.2 (gabarit des immeubles) : hauteur de la corniche > 12,50m ;
  - article C (dispositions concernant les zones vertes et les plantations) : jardin ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06 au 30/06/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
39. que les logements proposés sont peu qualitatifs et comportent de nombreuses dérogations ;
40. que ce réaménagement est en contradiction avec le Plan Communal de Développement qui prévoit en priorité le maintien et la création de logements à destination de familles ;
41. qu'il convient de revoir les aménagements en proposant des unités plus confortables, tendant au respect des prescriptions du RRU, quitte à diminuer le nombre de logements dans le bâtiment ;
42. qu'étant donné la division de la maison unifamiliale, il conviendrait de prévoir un logement de belles dimensions à destination d'une famille, bénéficiant d'un espace extérieur ;
43. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 02/06/2025 ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence si requis ;

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

dossier 12197  
10h15

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à la vitrine d'un commerce ainsi que le placement d'une enseigne, Avenue d'Auderghem 329-331.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liséré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble mixte ; qu'il s'agit au départ de deux parcelles qui ont été réunies ; que la parcelle en question donne aussi dans la Chaussée de Wavre, n° 716 ; que nous n'avons cependant pas d'informations concernant la composition des étages à ce jour ;
3. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la vitrine d'un commerce ainsi que le placement d'une enseigne ;
4. que le dernier permis obtenu pour la modification de la vitrine date de 1972 ; que depuis la vitrine a été modifiée plusieurs fois sans l'obtention de permis ; que le dernier remplacement a été fait entre 2022 et 2024 ;
5. que la vitrine actuelle est en PVC gris clair ; que la portion gauche est divisée en deux parties fixes et la portion de droite, comportant la porte d'entrée du commerce, est composée d'une partie fixe à gauche et de la porte d'entrée à droite ;
6. que la porte d'entrée est également vitrée avec imposte pleine au-dessus ; que de part et d'autre de la vitrine, ainsi qu'au centre et sur l'imposte, des panneaux de type lambris de la même couleur et matériau que la vitrine sont posés (pvc gris) ;
7. que le soubassement est en pierre bleue ; que deux grilles de ventilation sont présentes à ce niveau ; que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade) ;
8. que la note explicative précise qu'il s'agit des sorties de ventilation des caves ; que cependant sur les photos de 1972 nous pouvons percevoir les soupiraux existants d'origine ; que selon nos archives, les grilles ont été ajoutées entre 2016 et 2018 ;
9. que la dérogation n'est pas acceptable ; que de ce fait il convient de supprimer les grilles de ventilation et créer des soupiraux ou un traitement plus esthétique ;
10. qu'une enseigne perpendiculaire à la façade est présente ; que cela correspond à l'ancienne activité du commerce (agence de voyages) ; qu'actuellement il s'agit d'un salon de coiffure ; que de ce fait il convient de la démonter ;
11. que l'enseigne existante du salon de coiffure s'étend d'axe mitoyen en axe mitoyen ; que la nouvelle enseigne déroge aux prescriptions du RRU, titre 6, article 36 en ce qui concerne le recul par rapport aux limites mitoyennes ; que cet article dit que l'enseigne doit être posée avec un recul de minimum 50cm par rapport aux axes mitoyens ou dans le prolongement de la baie ;
12. que la dérogation en ce qui concerne cette enseigne n'est pas justifiée ;
13. qu'il convient soit de se conformer au règlement susmentionné afin de supprimer la dérogation et d'adapter les plans de la situation projetée ;
14. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 10 septembre 2024, 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. que le demandeur n'envisageant aucuns travaux PEB complémentaires à sa demande de régularisation, la procédure se limitera au calcul des amendes prévues par la réglementation ;

**dossier 12197**

qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre la procédure PEB ;

17. qu'une Déclaration PEB a été déposée, laquelle définit le montant total de l'amende PEB; que le dossier de déclaration PEB sera transmis à Bruxelles-Environnement afin de procéder à l'application des amendes;

18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :

- Titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade) : sorties de ventilation ;
- Titre 6, article 36 (enseigne parallèlement à une façade en zones générale et élargie) : distance de moins de 50cm des limites mitoyennes ;

19. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

20. 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 supprimer les sorties de ventilation en façade avant afin de se conformer à l'article 10 du titre 1 du RRU et créer des soupiraux ou un traitement plus esthétique ;
2. de démonter l'ancienne enseigne perpendiculaire à la façade ;
3. de modifier l'enseigne parallèle afin de se conformer au RRU et d'adapter l'élévation projetée en conséquence.

**La dérogation au RRU, Titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade) est acceptée.**

dossier 12377  
10u40

**6. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het bouwen van een terras in het dak, Witte Patersstraat, 12.**

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het GBP in een sterk gemengde gebied ;
2. dat het een aanvraag betreft die valt onder de verkavelingsvergunning nr. 11, die tot doel heeft een deel van het terrein van het "arsenaal" tussen de Louis Schmidtlaan, de Witte Patersstraat, de Vrijwilligerslaan en de Waversesteenweg, in 9 percelen te verkavelen, zoals meegedeeld in 2004;
3. dat het pand deel uitmaakt van de Voormalig Voertuigenarsenaal en opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig Erfgoed ;
4. dat de aanvraag onderworpen is aan bijzondere bekendmakingsmaatregelen overeenkomstig voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken die afbreuk doen aan de binnenterreinen van huizenblokken);
5. dat het dossier ter beoordeling wordt voorgelegd aan de overlegcommissie overeenkomstig artikel 207 § 3 van het BWRO (goed ingeschreven in de inventaris);
6. dat het betreffende gebouw bestemd is voor "Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen"; dat het gelegen is op de hoek van de Witte Patersstraat en de Vrijwilligerslaan;
7. dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een terras in het dak;
8. dat onder het dak kantoren zijn gevestigd;
9. dat twee kantoorruimtes worden verwijderd om plaats te maken voor een terras van iets meer dan 35 m<sup>2</sup>;
10. dat dit terras is geïntegreerd in de dakhelling aan de kant van de binnenplaats; dat het terras niet zichtbaar is vanaf de binnenplaats, aangezien er een terugsprong van ongeveer 2,1 m is vanaf de gevel dat het toegankelijke gedeelte aan deze kant wordt begrensd door een muur van 1,40 m hoog, die ook is geïntegreerd in het dakvolume;
11. dat het naastgelegen gebouw, gelegen aan de Vrijwilligerslaan 10, een woongebouw is; dat de afstand tussen de twee gevels 15 m bedraagt; dat de gebruiksuren van het terras gekoppeld zijn aan de kantooruren; dat de impact beperkt is;
12. dat de omtrek van dit terras bestaat uit metselwerk met een afwerking in zink ; dat de vloer is bedekt met keramische tegels ; dat het terras toegankelijk is via een nieuw raam met een aluminium schuifdeur ;
13. dat de bekleding van het gehele dak, dat bestaat uit zink, ongewijzigd blijft;
14. dat dit dak acht dakramen omvat ;
15. dat de bestaande dakramen worden gerenoveerd en vervangen door nieuwe, energiezuinigere modellen; dat er tien nieuwe dakramen worden geplaatst in de kantoren die er nog geen hebben; dat deze in het dak worden geïntegreerd, zodat de architecturale eenheid behouden blijft;
16. dat er geen andere wijzigingen worden gepland;
17. dat de regelgeving die van toepassing is op de EPB-procedure in overeenstemming is met de regelgeving die van kracht was op het moment van de eerste indiening van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op 25 maart 2025;
18. dat, aangezien de aanvraag onderworpen is aan de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, de naleving van de EPB-

**dossier 12377**

procedure met betrekking tot de uitvoering van het project de verantwoordelijkheid blijft van de aanvrager of de nieuwe kopers ;

19. dat het de verantwoordelijkheid van de aangever is om alle bewijselementen te bewaren die aantonen dat de uitgevoerde werkzaamheden aan de energienormen voldoen (documenten, facturen, etiketten, technische fiches, foto's, enz.) ;
20. dat het EPB-voorstel van de aanvraag betrekking heeft op 1 EPB-eenheid waarvan de aard van de werkzaamheden Eenvoudig Gerenoveerde vrijgesteld van de tussenkomst van een architect is, de opvolging van de procedure "EPB-werkzaamheden" onder de verantwoordelijkheid valt van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Etterbeek ;
21. dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften;
22. dat deze buitenruimte meer licht binnenlaat en een direct uitzicht op het exterieur biedt, evenals een buitenruimte waar de gebruikers van de kantoren kunnen ontspannen; dat de overlast beperkt is; dat het openbaar onderzoek van 16/06/2025 tot 30/06/2025 geen aanleiding gegeven heeft to bezwaarschriften en/of opmerkingen;
23. dat de handelingen en werken vrijgesteld zijn van het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;

**GUNSTIG ADVIES**

dossier 11977 – ART 126  
11h05**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à réaménager un immeuble de 3 appartements et régulariser l'aménagement d'un 4e logement sous les combles ainsi que la construction d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse au 2e étage, Rue Charles Degroux 104.**

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 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 repris à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale : maison d'habitation d'après demande de permis de bâtir de 1923, dessinée par l'architecte J.B. Tilman ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble de 3 logements : un studio au rez, un appartement 1 chambre au 1er étage et un studio au 2e étage ;
6. que la **demande initiale** visait à réaménager l'immeuble et régulariser l'aménagement d'un 4e logement sous les combles ainsi que la construction d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse au 2e étage ;
7. qu'au sous-sol 4 caves privatives, une laverie, un local poubelles, un local compteurs et un local compteurs sont aménagés ;
8. que la citerne à eaux de pluie est conservé ; que son usage actuel n'est pas précisé, et qu'il convient de le faire en privilégiant un usage continu au long de l'année (machines, wc,...) ;
9. qu'au rez-de-chaussée, dans le hall d'entrée, une série de 4 supports verticaux pour vélos est prévue ;
10. que sur la note explicative il est précisé qu'il s'agirait du coin pour les vélos ainsi que pour les poussettes ; que ladite surface est en partie insérée dans l'arc d'ouverture de la porte d'entrée et ne permettrait pas le placement d'une poussette ;
11. que ce type de rangement vélos n'est pas aisément manipulable et peut entraver la circulation dans le hall ; que les éléments ne sont pas protégés contre le vol ;
12. qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 17 (local vélos) ; que cet aménagement, en plus d'être insuffisant et encombrant, n'est pas réaliste ;
13. qu'en outre la dérogation n'est pas acceptable du fait de la densification proposée ;
14. qu'au rez, le studio existant de droit est transformé en appartement, composé d'une chambre en façade avant, un salon/salle à manger en enfilade vers l'arrière, une cuisine et une salle de douche attenante ;
15. qu'aucun sas n'est prévu entre la salle de douche et la cuisine ; qu'il s'agit d'une dérogation au RRU, titre 2, article 8 (wc) ; que du fait qu'il s'agisse de la cuisine cette dérogation n'est pas acceptable ;
16. qu'en façade latérale de l'annexe, les deux baies de fenêtres dans la salle de douche sont réarrangées pour accueillir des châssis plus petits ;
17. que les portes intérieures entre la cuisine et le hall et la chambre et le hall sont supprimées ; que désormais l'unique accès vers l'appartement se fait dans le salon ;

**dossier 11977 – ART 126**

18. que la surface éclairante de la pièce de vie (salon + salle manger) est de 3,44m<sup>2</sup> au lieu des 6,2m<sup>2</sup> réglementaires, soit 2,76m<sup>2</sup> de moins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de cette pièce, disposée en enfilade, et est donc acceptable ;
19. qu'à l'arrière un escalier supplémentaire est aménagé depuis la cuisine vers le jardin, surplombant la cour basse du sous-sol ;
20. qu'au 1er étage, l'appartement est conservé et composé d'une chambre, un salon/salle à manger, une cuisine et une salle de douche à l'arrière, de même disposition que l'étage inférieur ;
21. que la hauteur du plafond de la salle à manger est augmentée et passe de 2,70m à 3,17m par rapport à la situation de droit ;
22. qu'aucun sas n'est prévu entre la salle de douche et la cuisine ; qu'il s'agit d'une dérogation au RRU, titre 2, article 8 (wc) ; que du fait qu'il s'agisse de la cuisine cette dérogation n'est pas acceptable ;
23. que les deux baies des fenêtres existantes dans la salle de douche sont réarrangées pour accueillir des châssis plus petits, comme au rez ;
24. que la salle de bain existante en façade avant devient dressing ;
25. que les baies intérieures existantes dans la cuisine et la chambre donnant vers le hall de commun sont supprimées ; que désormais l'unique accès vers l'appartement se fait dans le salon ;
26. que le niveau de la cuisine est 36cm plus bas que le niveau du 1er étage ; qu'il convient de préciser comment se réalise la transition entre les deux niveaux, vu que, selon le plan de réalisation, aucune marche n'est prévue ;
27. que la surface éclairante de la pièce de vie (salon + salle manger) est de 3,78m<sup>2</sup> au lieu des 6,2m<sup>2</sup> réglementaires, soit 2,42m<sup>2</sup> de moins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de cette pièce, disposée en enfilade, et est donc acceptable ;
28. qu'au 2e étage, un appartement est aménagé, composé de une chambre, un living avec cuisine et une salle de douche ; que l'ancien wc, situé à l'entresol, est transformé en buanderie ;
29. que la pièce de vie composée d'un salon et d'une cuisine a une surface totale de 23,6m<sup>2</sup>, soit 4,4m<sup>2</sup> de moins que la surface réglementaire et déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 2, article 3 (surface minimale) ;
30. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc), en ce qui concerne l'absence d'un sas entre la salle de douche (wc) et la pièce de vie et en ce que la salle de douche/wc a une largeur de 78cm, soit 2cm de moins que la dimension réglementaire pour les wc's ;
31. que l'ensemble de ces dérogations font de cet appartement un logement peu qualitatif et ne sont pas acceptables ;
32. qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate à l'arrière, le long du mitoyen de gauche, sur toute la profondeur de la plateforme (4.10m) ; que le mur mitoyen existant du côté gauche a une hauteur de 1,40m depuis le niveau fini de la terrasse et que celle-ci n'est donc pas conforme au Code Civil ;
33. qu'afin de s'y conformer, un brise-vue d'une hauteur de 1,90m est prévu ; que le matériau n'est pas spécifié ;
34. que cet aménagement n'est pas acceptable ; que les rehausses mitoyennes doivent être réalisées en maçonnerie d'une épaisseur de 28cm, construite à l'axe, en l'absence d'accord formel du voisin sur une rehausse d'une autre nature ;

**dossier 11977 – ART 126**

35. qu'un recul de 2,70m est prévu depuis l'axe mitoyen droit ; qu'un garde-corps d'une hauteur de 1,60m délimite la surface ;
36. que l'étendue de la terrasse sur toute la profondeur peut nuire à la privacité dans le jardin de la parcelle ainsi qu'à l'intérieur de l'îlot ;
37. que la rehausse du mitoyen de gauche impacte la parcelle voisine vu sa profondeur ;
38. qu'il conviendrait de limiter la profondeur de la terrasse à 2.00m (moitié de la plateforme) et de la rehausse mitoyenne ;
39. qu'il convient de délimiter la surface accessible avec un garde-corps et végétaliser la surface inaccessible, si la structure le permet ;
40. que la nature du revêtement de la terrasse n'est pas spécifiée et qu'il convient de le faire ;
41. qu'au niveau des combles, un appartement est aménagé, composé d'une chambre, un living (salon + cuisine) ainsi qu'une salle de douche et un wc séparé ; qu'une trappe est présente dans le hall d'entrée pour accéder au grenier sous faite ;
42. qu'aucun sas entre le wc et le cuisine n'est prévu ; que le wc a une profondeur de 99cm, soit 21cm de moins que les 1,20m réglementaires ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc) ; que cette dérogation peut nuire à la salubrité du logement et n'est donc pas acceptable ;
43. que la chambre a une surface habitable de 12,45m<sup>2</sup>, soit 1,46m<sup>2</sup> de moins que la surface réglementaire (14m<sup>2</sup>) ; que la chambre déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 3 (surface minimale) ;
44. que la surface du living (salon + cuisine) est de 21,3m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> réglementaires, soit 6,7m<sup>2</sup> de moins ; que la surface déroge au RRU, titre 2, article 3 (surface minimale) ;
45. que la surface éclairante du living convient pour éclairer une pièce de 11,85m<sup>2</sup> et n'est donc pas en suffisance pour cette pièce de vie de 21,3m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
46. que l'unité proposée accumule des dérogations en matière d'habitabilité et n'est pas assez qualitative ;
47. que la seule vue droite dont elle dispose est une toute petite lucarne ; que pour le reste elle est totalement sous combles ;
48. qu'en outre les logements sous combles sont très sensibles à la surchauffe ; que des solutions doivent être trouvées à ce sujet
49. que la demande vise également régulariser la construction de la petite lucarne en façade avant d'une largeur totale de 1m ; que la hauteur sous plafond en dessous de la lucarne est de 2,09m ; qu'il s'agit d'une structure en bois enduite de bitume avec châssis en bois ton brun ;
50. que cette lucarne est présente depuis de nombreuses années et s'intègre à l'architecture de l'immeuble ;
51. que la façade arrière est revêtue d'un enduit ton jaune clair ;
52. qu'elle est modifiée en ce qui concerne le cintrage et les divisions des châssis ; que les châssis actuels sont en PVC blanc, sauf la petite fenêtre donnant sur le palier de l'escalier vers le dernier étage qui est d'origine, en bois ton naturel ; que les seuils sont en pierre bleue ;
53. que le garde-corps au rez est en fer forgé peint ton vert sapin ; que le celui de la terrasse au 2e étage est en métal avec grillage ;
54. que les descentes d'eaux pluviales sont en zinc ton naturel ;
55. que les corniches avant et arrière est en bois ; que la toiture est en tuiles de terre cuite ton rouge ;

**dossier 11977 – ART 126**

56. que la façade avant est en briques ton rouge ; que le soubassement et les marches de l'entrée sont en pierre bleue, ainsi que les seuils ; que les décors aux étages sont en pierre blanche taillée ;
57. que le garde-corps du balcon ainsi que les grilles du sous-sol sont en fer forgé ton noir ;
58. que les menuiseries sont en bois ton gris taupe avec un vitrage transparent ;
59. que la porte d'entrée est en bois ton naturel, avec verre et fer forgé ton noir ;
60. que la demande initiale dérogeait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
- titre 2, article 3 (surface minimale) : salon 2e étage et cuisine, salon et chambre 3e étage ;
  - titre 2, article 8 (wc) : rez, 1er, 2e et 3e étage ;
  - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : salon et salle à manger au rez ; chambre et living au 1er ; salon 2e ; living et chambre 3e ;
  - titre 2, article 17 (local vélos) : absence de local vélos ;
61. que l'enquête publique **initiale** qui s'est déroulée du 17 juin au 1er juillet 2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane des voisins et porte sur :
- la terrasse au 2e étage et les nuisances sonores liées à ce type d'aménagement ;
  - une opposition à la division des maisons unifamiliales en plusieurs unités ;
- 62. qu'en sa séance du 03/09/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 63. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 20/02/2025, en application de l'article 126 du Cobat ;**
64. que l'objet de la **demande actuelle** est inchangé ;
65. que le sous-sol n'est pas modifié ;
66. qu'au rez-de-chaussée le mur entre la chambre et le hall commun est partiellement abattu afin de créer un espace pour le stockage des vélos ; que pour ce faire une surface d'environ 2,67m<sup>2</sup> est retirée de la chambre ; que ce local n'en est pas un dans le sens du RRU, en ce qu'il reste ouvert sur le hall et est susceptible d'empiéter sur la voie d'évacuation ;
67. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 17 (local vélos) ; que cet aménagement, en plus d'être insuffisant, rend la chambre moins qualitative ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
68. qu'il convient de proposer un local vélo fermé et qualitatif ;
69. qu'un sas est ajouté entre la salle de bain et la cuisine ; qu'il en est de même pour le 1<sup>er</sup> étage ; que le sas n'est cependant pas fermé par deux portes comme préconisé, en ce qu'une des portes est indiquée comme démolie dans les plans ; qu'il s'agit d'une dérogation au RRU, titre 2, article 8 (wc) ; que du fait qu'il s'agit de la cuisine cette dérogation n'est pas acceptable ;
70. qu'il convient de conserver la porte entre le sas et la salle de bain au rez ainsi qu'au 1<sup>er</sup> étage et d'agrandir le sas pour permettre une utilisation effective du sas, afin de supprimer les dérogations susmentionnées ;
71. qu'au rez, une baie est créée entre la salle à manger et la cuisine ; que la pièce de vie avec cuisine fait donc 38,94m<sup>2</sup> ; que la surface éclairante est de 5,07m<sup>2</sup> au lieu des 7,79m<sup>2</sup> réglementaires, soit 2,72m<sup>2</sup> de moins ; que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce et est donc acceptable ;
72. qu'au 1<sup>er</sup> étage une baie est créée entre la cuisine et la pièce de vie, ainsi que deux marches afin de lier les deux niveaux ; que la surface totale est de 39,26m<sup>2</sup> ; que la surface existante est de 4,82m<sup>2</sup> au lieu des 7,85m<sup>2</sup> réglementaires, soit 3,03m<sup>2</sup> de moins ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce et est donc acceptable ;

**dossier 11977 – ART 126**

73. qu'au 2<sup>e</sup> étage un sas est créé entre la salle de douche et l'espace de vie ; que la cuisine est modifiée ; que la baie entre la chambre et le salon est agrandie et qu'il n'y a pas de porte entre ces deux locaux ; qu'il s'agit donc d'un studio ; que les pièces ne sont pas correctement nommée sur les plans ;
74. que la partie habitable du studio fait 42m<sup>2</sup> ; que la surface éclairante est de 7,02m<sup>2</sup> au lieu des 8,40m<sup>2</sup> réglementaires, soit 1,38m<sup>2</sup> de moins ; que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation est limité et ne nuit pas à l'habitabilité du studio ; que la dérogation est acceptable ;
75. que le studio dispose d'une terrasse sur la toiture de l'annexe ; que sa profondeur (3.11m) et sa largeur (2.84m) sont délimitées par des bacs à plantes d'une largeur de 50cm ; qu'un brise-vue d'une profondeur de 3,11m sur 52cm de hauteur est posé sur le mur mitoyen ;
76. que l'impact de la terrasse est limité par rapport à la demande initiale ; que cependant le brise-vue n'est pas conforme au code civil ; qu'il convient soit d'obtenir l'accord des voisins sur la nature de la rehausse, soit l'exécuter en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur ; que cet éventuel accord doit être acté ;
77. qu'au dernier étage, sous les combles, une baie est créée entre les deux pièces afin d'aménager un studio de 41.5m<sup>2</sup> ; que la profondeur du wc existant est augmentée à 2,17m ;
78. que la surface éclairante du studio est suffisante pour éclairer seulement 26,13m<sup>2</sup> ; que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
79. que la seule vue droite est la lucarne existante en façade avant, d'une largeur intérieure de 80cm ; que la surface vitrée de cette fenêtre est de 0,33m<sup>2</sup> ; que cette unité de logement n'est pas qualitative et que de ce fait la dérogation n'est pas acceptable ;
80. que les combles ne se prêtent pas à l'aménagement d'une unité indépendante ;
81. qu'un exutoire de fumée est ajouté au-dessus de la cage d'escalier ;
82. que les matériaux sont conservés ;
83. que la demande actuelle déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - titre 2, article 8 (wc) : rez et 1<sup>er</sup> étage (absence de SAS) ;
  - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : living rez et 1<sup>er</sup>, studios 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage ;
  - titre 2, article 17 (local vélos) : local vélo ouvert dans le hall ;
84. qu'une **seconde** enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
85. que les unités proposées ne sont pas assez qualitatives en l'état ;
86. que la demande comporte plusieurs dérogations, dont un bon nombre n'est pas acceptable ; qu'il convient de tenter de se conformer au maximum aux normes d'habitabilité ;
87. qu'il convient de ne pas augmenter le nombre d'unités sur la parcelle et de proposer au moins une unité à destination des familles, comme le prévoit le Plan Communal de Développement ;
88. qu'il convient pour cela d'étendre le logement du deuxième vers les combles afin de créer un duplex deux chambres disposant d'un espace extérieur ;
89. qu'il convient de proposer des espaces communs de qualité, ainsi qu'un local vélo/poussettes adéquat, facilement accessible et de taille suffisante, suivant la recommandation de Bruxelles Environnement de 2m<sup>2</sup>/vélo et 1 vélo/chambre ;
90. qu'il a été précisé en séance que la citerne existante sert à arroser les plantes du jardin ; qu'il convient néanmoins d'envisager l'usage des eaux pour les sanitaires ou de justifier que ce n'est pas faisable pour tous les étages ;
91. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 16/06/2025 ; que cet avis recommande que le local vélo soit fermé afin d'empêcher l'empiètement sur le chemin d'évacuation ;

**dossier 11977 – ART 126**

92. que l'ordre des architectes a informé la commune de la suspension de l'architecte ayant introduit la demande de permis d'urbanisme ; qu'à ce jour malgré leurs recherches, les demandeurs n'ont pas encore trouvé d'architecte pouvant reprendre la mission ;
93. que ce type de demande de permis nécessite l'intervention obligatoire d'un architecte ; qu'il convient dès lors de communiquer les coordonnées de l'architecte qui reprend la mission et d'adapter les plans et formulaires en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de communiquer les coordonnées de l'architecte qui reprend la mission et d'adapter les plans et formulaires en conséquence ;**
2. **d'étendre le logement du deuxième vers les combles afin de créer un duplex deux chambres disposant d'un espace extérieur et de se limiter à trois logements;**
3. **de proposer un local vélos fermé et qualitatif ;**
4. **de conserver les portes entre le sas et les salles de douche au rez et au 1<sup>er</sup> étage et d'agrandir le sas pour permettre une utilisation effective de celui-ci ;**
5. **d'obtenir l'accord formel des voisins sur la nature de la rehausse au 2<sup>ème</sup> étage ou de l'exécuter en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur ;**
6. **d'envisager l'usage des eaux de la citerne pour les sanitaires ou de justifier que ce n'est pas faisable pour tous les étages ;**
7. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

dossier 12256  
11h30

**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la transformation d'un atelier en intérieur d'îlot en une maison unifamiliale, Chaussée Saint-Pierre 323.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à régulariser la transformation d'un atelier en intérieur d'îlot en une maison unifamiliale ;
4. que le bâtiment arrière est accessible par une entrée cochère au rez du bâtiment avant ; qu'une cour sépare les deux biens ;
5. que le bâtiment arrière est un atelier en situation de droit ; qu'il a été transformé en logement ;
6. que le rez-de-chaussée comporte un séjour avec cuisine de 30m<sup>2</sup> ;
7. qu'un escalier contre le mur mitoyen de droite mène au 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'au sous-sol ;
8. que le 1<sup>er</sup> étage est sous combles et comporte une chambre de 16,81m<sup>2</sup> et une salle de bain ;
9. qu'il est prévu d'ajouter une fenêtre de toiture sur le versant avant afin d'augmenter l'éclairage naturel ;
10. qu'au sous-sol, la maison comporte également une cave de 30,68m<sup>2</sup> ; que l'emplacement des compteurs n'est pas indiqué ; qu'il convient de le faire ;
11. que la cour est pavée et partiellement végétalisée ;
12. que la demande déroge au RRU titre I, art. 13 (perméabilité) en ce que la cour ne présente pas une surface de pleine terre de plus de 50% ;
13. que la dérogation n'est pas acceptable ;
14. qu'il convient d'offrir une surface de pleine terre d'au moins 50% ;
15. que les baies de la façade du bâtiment arrière ne sont pas conformes à la situation de droit ;
16. que celle-ci est percée d'une porte et d'une large baie au rez ;
17. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 21/11/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
18. 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 ;
19. 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 ;
20. 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.) ;
21. 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 ;
22. que la demande déroge au RRU, titre 1 art.13 (perméabilité) ;

**dossier 12256**

23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
24. que cet arrière-bâtiment se prête à l'aménagement d'un logement ; qu'il est confortable, conforme aux règlements en vigueur et dispose d'un espace extérieur ;
25. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **d'indiquer l'emplacement des compteurs et de s'assurer de leur accessibilité en permanence ;**
2. **d'offrir une surface de pleine terre d'au moins 50% dans la cour afin de supprimer la dérogation.**

dossier 12390  
12h00

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir la terrasse d'un appartement au 5ème étage avant d'un immeuble de logements, Chaussée Saint-Pierre 332.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que l'immeuble de gabarit R+5+combles comprend 49 logements ;
4. que la demande vise à agrandir la terrasse d'un appartement au 5ème étage avant d'un immeuble de logements ;
5. que la demande concerne le dernier étage en retrait de 4,17m de l'alignement de la façade avant ;
6. que la terrasse est liée à l'appartement avant gauche comportant une chambre ;
7. qu'en situation de droit, la terrasse est aménagée contre le mur mitoyen de gauche sur 2m de profondeur et 9,04m de large ;
8. que la terrasse est agrandie sur 6,85m de large et 3,11m de profondeur ; qu'elle passe de 18m<sup>2</sup> à 51,5m<sup>2</sup> ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que cet aménagement dépasse les profils mitoyens ;
10. que la terrasse proposée est proche de la rue et peut causer des nuisances sonores et vis-à-vis ;
11. qu'il convient de limiter la profondeur de la terrasse à 2.50m ;
12. que la terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de vues en ce qui concerne le mitoyen de gauche ;
13. qu'il convient de s'y conformer soit en établissant un retrait de 1,90m à partir du mur mitoyen de gauche soit en actant une servitude de vue ;
14. que la nouvelle terrasse est entourée de garde-corps métallique de teinte gris foncé à barreaux verticaux, identiques aux garde-corps existants de l'appartement de droite ;
15. qu'un panneau bordant le côté droit de la terrasse limite les vues vers la terrasse voisine, du même immeuble ;
16. qu'il convient d'envisager un traitement végétalisé ou d'albedo élevé pour toute la partie inaccessible de la toiture ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - Titre 1, article 4 (profondeur) ;
  - Titre 1, article 6 (hauteur) ;
18. que cette terrasse améliore le confort de cet appartement ;
19. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
20. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12390

**AVIS FAVORABLE sous réserves**

- 1) de se conformer au code civil en en établissant un retrait de 1,90m à partir du mur mitoyen de gauche ou en actant une servitude de vue
- 2) de limiter la profondeur de la terrasse à 2.50m.

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

dossier 11867 – ART 126  
13h30

**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir partiellement un immeuble, construire de nouveaux étages et transformer un commerce existant en immeuble mixte de commerce et 10 logements, Avenue Victor Jacobs 62-64.**

Considérant :

1. que le bien est situé au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;

2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription générale 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) et de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques) ;

3. que la demande **précédente** vise à démolir partiellement un immeuble, construire de nouveaux étages et transformer un commerce existant en immeuble mixte de commerce et 10 logements ;

4. qu'en situation de droit, l'immeuble de gabarit R+1 est affecté au commerce ;

5. que la largeur maximale de la parcelle est de 25,80m sur 40m de profondeur ; que la largeur de la parcelle à front de rue est de 19,08m ;

6. que le mitoyen de gauche est un immeuble de logement de gabarit R+3+combles ; que le mitoyen de droite est un immeuble de logements de gabarit R+2+combles ;

7. que le terrain concerné par la demande est entièrement bâti sur une superficie de 879m<sup>2</sup> ;

8. que le bâtiment a été construit comme garage à partir de 1914 et affecté au commerce de biens en 2011 ;

9. qu'il est prévu de démolir la structure et la couverture du bâtiment ; que seul les murs mitoyens sont conservés ; que la disposition des baies de la façade avant au rez est complètement modifiée ; qu'il convient de corriger le pochage de la façade en plan ;

10. que selon la note explicative, la démolition est justifiée par :

- la réalisation de plateaux de logement à l'avant qui ne serait pas possible en conservant la charpente ;

- une importante diminution de volume en intérieur d'îlot (en hauteur), ainsi que la création d'une toiture verte ;

- le remplacement des murs du rez-de-chaussée par des piliers afin d'assurer la stabilité du bâtiment et la création d'un espace plus ouvert ;

11. que le bâtiment actuel ne semble pas présenter de caractère architectural remarquable ; que sa démolition paraît envisageable ;

12. qu'il convient de représenter la situation de fait en joignant une coupe dans les toitures arrières, des plan du rez et du 1<sup>er</sup> étage, la façade actuelle (une partie ces documents était présente dans des documents remplacés qui n'ont pas été repris sur les nouveaux plans) ;

13. que l'enveloppe du bâtiment annexe de gauche à l'arrière est conservée ; que ce bâtiment est de gabarit R+1 avec une toiture à 2 versant ;

14. que le nouveau bâtiment conserve son emprise sur l'entièreté de la parcelle au rez ; que la démolition de la charpente et la couverture implique que le volume est réduit de 9,34m de hauteur à 4,60m de hauteur ; que la nouvelle toiture plate est végétalisée sur 320m<sup>2</sup> ; que le plan indique 344m<sup>2</sup> car la surface des lanterneaux a été incluse ; qu'il convient de le corriger ;

15. que dès lors, le bâtiment dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle et déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) ; que malgré la démolition il n'est prévu aucune surface de pleine terre ; que cela n'est pas acceptable ;

**dossier 11867 – ART 126**

16. que le nouveau bâtiment est élevé à front de rue sur 3 étages surmontés d'un niveau supplémentaire sous combles avec une toiture à versant comportant de larges lucarnes ;

17. que la corniche et la toiture du nouveau bâtiment sont situées à une hauteur comprise entre celles des bâtiments mitoyens ;

18. que la lucarne en façade avant s'étend sur 11,69m de large et 2,7m de hauteur ; que la lucarne en façade arrière s'étend sur 12,16m de large et 2,7m de hauteur ;

19. que les lucarnes ne sont pas inscrites dans les versants de toiture ; que bien que conformes aux prescriptions, elles sont dès lors très massives ;

20. qu'en façade avant, à partir de 3,50m de hauteur, un oriel s'élevant sur les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages surplombent l'espace public sur 1m de profondeur depuis le front de rue sur 11,69m de large ;

21. qu'à l'arrière, la profondeur du nouveau bâtiment diminue au fil des étages ; que la profondeur maximale est de 17m depuis le front de rue ;

22. que des terrasses sur toiture plates et en porte à faux sont aménagées à l'arrière ;

23. que les logements du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage ont accès à une terrasse ; que les 2 logements sous combles n'ont pas accès à un espace extérieur ; que cela n'est pas acceptable pour un bâtiment neuf ;

24. que les terrasses au 3<sup>ème</sup> étage ne sont pas conformes au code civil par rapport aux mitoyens de gauche et de droite ; qu'il convient de s'y conformer ;

25. que le bâtiment existant ne comporte aucun sous-sol ; qu'il n'est pas prévu d'en creuser un ni de modifier les fondations existantes ;

26. qu'il est néanmoins prévu d'aménager un citerne de récupérations des eaux pluviales de 10 000 litres sous le rez ; que la note explicative spécifie qu'il est prévu de réutiliser les eaux pluviales (alimentation des chasses d'eau, nettoyage, lessives) ; qu'il convient d'indiquer ces usages en plan ;

27. que 2 descentes d'eaux pluviales en zinc sont placées à l'arrière et une DEP est placée dans le mur de la façade avant ; qu'aucune DEP n'est visible en façade avant ;

28. que les DEP des toitures de l'oriel et des lucarnes ne sont pas représentées ; qu'il convient de le faire et de vérifier l'ensemble des DEP ; que certaines des DEP ne sont pas reprises sur le plan d'égouttage au rez ;

29. que deux cheminées d'environ 1m de large sont construites sur les versants avant et arrière de toiture ; qu'elles mesurent 1,25m et 1,33m de hauteur ; que la cheminée arrière dépasse le sommet de la toiture de 0,82m ; qu'il convient de préciser leur revêtement ;

30. que le mur mitoyen de droite est réhaussé sur 12,3m maximum ; qu'il n'est pas complètement représenté en plan aux niveau des combles ; qu'il convient de le faire ;

31. que le mur mitoyen de gauche est représenté au-dessus de la corniche du bâtiment annexe arrière gauche sur la coupe AA et au niveau de la terrasse du 2<sup>ème</sup> sur l'élévation arrière ; qu'en réalité il est plus bas que la corniche ; que le mur en coupe est indiqué comme existant ; qu'il convient de vérifier les documents et d'indiquer de façon claire la partie réhaussée du mur mitoyen le cas échéant ;

32. que de manière générale, les mesures du bâtiment projeté et des bâtiments mitoyens de référence présentent des hauteurs, profondeurs et largeurs différentes en plans, en coupe et en élévation ; que ces différences sont conséquentes ; qu'il convient de coordonner les différents documents graphiques pour permettre aux autorités de se prononcer sur un tel projet ;

33. qu'il convient de représenter les profils mitoyens de manière plus lisible et coordonnés avec les autres documents graphiques ; qu'il convient de détailler la coupe BB ;

34. que le dessin de la façade arrière du bâtiment mitoyen de gauche n'est pas le même en élévation et en coupe ; qu'un volume qui semble inexistant y est représenté ;

**dossier 11867 – ART 126**

35. que la légende ne correspond pas à la représentation graphique des plans notamment concernant la rehausse du mur mitoyen ; que la réglementation prévoit que le mitoyen soit rehaussé en maçonnerie pleine ; qu'il convient de l'indiquer clairement ;

36. que le type d'isolation n'est pas précisé ; qu'il convient de le détailler ; qu'il en est de même du type de toiture verte proposée ;

37. que des cotes sont manquantes ;

**DEROGATIONS AU TITRE 1**

38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la démolition et reconstruction du rez englobe toute la parcelle et dépasse donc les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ainsi que les profils des bâtiments mitoyens ; que ce gabarit est existant mais démoli ;

39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le nouveau bâtiment dépasse le mitoyen de droite de d'environ 5m de profondeur (*5m en coupe, 4,50m en plan..*) et le bâtiment mitoyen de gauche de 1,50m ; que le nouveau bâtiment dépasse le bâtiment mitoyen de droite de maximum 12,38m en hauteur ; que le sommet de toiture du nouveau bâtiment dépasse celui de gauche de plus de 3 m ; qu'il est difficile de se prononcer sur de telles dérogations sans des dimensions coordonnées entre les documents graphiques ; que cependant, ces dérogations sont importantes et ne semblent pas acceptables pour un bâtiment neuf ;

**DETAIL PAR NIVEAUX**

40. que la demande prévoit l'aménagement d'un commerce et de 10 logements répartis comme suit :

- au Rez-de-Chaussée : 1 commerce + locaux vélos et locaux techniques liés logements
- 1<sup>er</sup> étage (bâtiment annexe arrière gauche) : bureaux liés au commerce
- 1<sup>er</sup> étage (bâtiment avant) : 1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
- 1<sup>er</sup> étage + 2<sup>ème</sup> étage : 1 duplex 2 chambres
- 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
- 3<sup>ème</sup> étage : 2 appartement 2 chambres
- 3<sup>ème</sup> étage + 4<sup>ème</sup> étage (combles) : 1 duplex 2 chambres
- 4<sup>ème</sup> étage (combles) : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 2 chambres

41. que l'accès au commerce s'effectue par une double porte au niveau de la vitrine centrale ;

42. qu'au rez, le commerce comprend une zone de 339m<sup>2</sup> d'espace commercial ;

43. qu'à l'avant de l'espace commercial, une zone intérieure de 10m<sup>2</sup> est réservée au rangement de vélos des clients et du personnel ;

44. qu'au rez, sont également aménagés un espace de stockage de 267,5m<sup>2</sup>, un local de stock de 15,8m<sup>2</sup>, un local du personnel avec kitchenette de 16,5m<sup>2</sup> et 2 locaux WC ;

45. qu'au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment annexe à l'arrière gauche de la parcelle ; sont aménagés un espace du personnel de 43,3m<sup>2</sup> et un bureau de 29,7m<sup>2</sup> ;

46. que l'escalier menant au 1<sup>er</sup> étage ne semble pas disposer d'une hauteur sous plafond suffisante ; qu'il convient de vérifier cela et de fournir une coupe de ces escaliers ;

47. que les logements aux étages disposent de 2 entrées distinctes ; que l'entrée de gauche distribue les 8 appartements tandis que l'entrée de droite distribue les 2 duplex ;

qu'un ascenseur assure la distribution des 8 appartements du 1<sup>er</sup> étage jusqu'aux combles ; qu'il n'apparaît pas en coupe ; qu'il convient de préciser le modèle d'ascenseur avec une fiche technique et de vérifier si les techniques de l'ascenseur engendrent une rehausse de toiture ;

48. qu'il convient de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, articles 12 (escaliers) notamment en ce que la hauteur des marches ne dépasse pas 18cm de

**dossier 11867 – ART 126**

hauteur ; que cela n'est pas vérifiable en coupe ; que d'après le plan, l'escalier de droite liant le rez et le 1<sup>er</sup> étage n'est pas conforme en ce qu'il présente des marches de 20cm de hauteur (4,04m de hauteur pour 20 marches) ; qu'il convient de vérifier l'ensemble des escaliers ;

49. qu'au rez, les deux sas d'entrée accueillent des boîtes aux lettres murales et sonnettes ;

50. que l'entrée de gauche donne accès à un local d'entretien de 3,9m<sup>2</sup>, un local technique de 3,9m<sup>2</sup>, un local poubelle de 12,5m<sup>2</sup> ;

51. qu'un local vélos de 48,5m<sup>2</sup> est aménagé au fond du couloir, à une distance de 22m de la porte d'entrée ; qu'une partie des rangements vélos semble être équipée de dispositifs sur plusieurs niveaux ; qu'il convient de privilégier un système simple permettant la manipulation et l'accroche des vélos (2m<sup>2</sup> par vélo, un vélo par chambre) ;

52. que l'entrée de droite donne accès à un local d'entretien sous l'escalier de 1,9m<sup>2</sup> ; un local technique de 1,4m<sup>2</sup> ; un local poubelle de 3,3m<sup>2</sup> ; que ces locaux présentent une largeur de 0,85m ;

53. qu'un local vélos/poussettes de 10,8m<sup>2</sup> est aménagé au fond du couloir à 14,5m de la porte d'entrée ; que le local présente une largeur de 1,90m et l'ouverture de porte une largeur de 0,7m ; que cela rend la manipulation des vélos et poussettes difficile voire impossible pour certains modèles ;

54. qu'il convient d'indiquer les compteurs des logements et les compteurs du commerce ;

55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre VIII, article 6 en ce qu'aucun parking n'est aménagé au lieu des 10 parkings requis ; que la dérogation est justifiée par l'inexistence d'un sous-sol ;

56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, article 8 en ce qu'aucun parking accessible aux PMR n'est aménagé au lieu des 2 parkings PRM requis ; que la dérogation est justifiée par l'absence totale de parking ;

57. que dans la note explicative, l'absence de parking est justifiée par le budget élevé d'aménagement d'un sous-sol engendré par la dépollution nécessaire du sol ; que les 25 emplacements de vélos sont proposés comme mobilité alternative ; qu'une dérogation pourrait être acceptée sur base d'un ratio réaliste d'emplacements par logement ; qu'il convient de le motiver ;

**LOGEMENTS**

58. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'appartement de gauche (log 1), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 33,8m<sup>2</sup>, 3 chambres de 16,1m<sup>2</sup>, 10,5m<sup>2</sup> et 14,2 m<sup>2</sup>, 2 salles de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;

59. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'appartement au centre (log 2), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 36,3m<sup>2</sup>, 2 chambres de 18m<sup>2</sup> et 13,7m<sup>2</sup>, 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;

60. qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, le duplex (log 3), desservi par le hall commun de droite, comporte un séjour de 21,2 m<sup>2</sup>, une cuisine de 18,8m<sup>2</sup>, 2 chambres de 18,8m<sup>2</sup> et 13,6m<sup>2</sup>, 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;

61. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, les logements de gauche (log 4) et central (log 5) sont superposés et similaires aux logements 1 et 2 ;

62. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, l'appartement de gauche (log 6), desservi par le hall de gauche, comporte un living de 28,8m<sup>2</sup>, 2 chambres de 16,1m<sup>2</sup> et 10,5m<sup>2</sup>, 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;

63. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, l'appartement au centre (log 7), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 34,4m<sup>2</sup>, 2 chambres de 14m<sup>2</sup> et 10,7m<sup>2</sup>, 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;

64. qu'au 3<sup>ème</sup> étage et combles, le duplex (log 8), desservi par le hall commun de droite, comporte un living de 34,14m<sup>2</sup>, 2 chambres de 14,4m<sup>2</sup> et 10,1m<sup>2</sup>, 1 salle de bain, 2 WC séparés, un local de rangement ;

**dossier 11867 – ART 126**

65. qu'au niveau des combles, l'appartement de gauche (log 9), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 28,69m<sup>2</sup>, 2 chambres de 16,2m<sup>2</sup> et 11,9m<sup>2</sup>, 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;

66. qu'au niveau des combles, l'appartement au centre (log 10), desservit par le hall commun de gauche, comporte un living de 34,14m<sup>2</sup>, 1 chambre de 17,5m<sup>2</sup>, 1 salle de bain, 1 WC séparé ;

67. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 en ce que le logement 10 ne dispose pas de local de rangement ni de cave privative ; qu'il s'agit d'un appartement 1 chambre ; que l'entrée dispose d'espace de rangement ; que la dérogation pourrait être acceptable ;

68. que sur le plan des combles, les lignes signifiants les hauteurs 1,50m et 2,30m ne doivent pas apparaître au niveau des lucarnes ; que certaines de ces lignes ne correspondent pas à la coupe ; que l'analyse des aménagements a été faite à partir des plans, qu'il convient de coordonner les documents graphiques et de vérifier la conformité aux règlements ;

**FACADES**

69. qu'en façade avant, le rez-de-chaussée est revêtu de pierre bleue ; que les étages sont en revêtement de briques rouge oxyde (teinte RAL n°3009) ; que le revêtement des lucarnes est en bardage zinc titane laminé de teinte gris claire mat (RAL n°7035) ; que la toiture à versants est revêtue de tuiles noires ;

70. que certaines baies sont encadrées de crépis de teinte blanc gris (RAL n°9002) ; que les seuils des fenêtres sont en pierre de teinte beige ; que la corniche est en zinc anthracite (RAL n°7016) ;

71. que les portes vitrées, les vitrines et les châssis sont en aluminium de teinte noire (RAL n°9005) ; que l'ensemble des garde-corps sont en verre ;

72. qu'il convient de préciser le revêtement des cheminées ;

73. qu'au rez en façade avant, l'organisation des baies existantes a été complètement revue ; qu'aux extrémités droite et gauche sont placées les 2 portes d'accès aux logements ; qu'elles comportent un battant vitré surmonté d'une imposte fixe ; qu'au centre s'étend une vitrine composée de 4 dormants et une double porte battante vitrée ; qu'à gauche de cette porte se présente un châssis fixe d'un seul tenant ;

74. qu'en façade avant, certaines baies du 2ème étage sont en décalage par rapport aux baies des 1er et 3ème étages ;

75. qu'en façade arrière, les baies sont alignées ;

76. qu'en façade avant, la lucarne comporte peu de surface vitrée et est très massive ; qu'il conviendrait d'inclure les lucarnes dans les versants de toitures ;

77. que l'oriel est très massif ; que la façade est large et peu rythmée ;

**PEB**

78. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 17 juillet 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

79. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;

80. 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 ;

81. 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 11867 – ART 126**

82. que la proposition PEB relative à la demande concerne 13 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3URS et 10 UN) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;

83. que le nouveau commerce sera de type « superette » ; que les horaires pour ce type de commerce sont généralement du lundi au samedi, de 09h à 19h ;

84. qu'il conviendra de se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme Titre 6 concernant le placement d'enseigne le cas échéant ;

85. qu'aucun espace de livraison n'est prévu pour ce commerce ; qu'un commerce de ce type nécessite des livraisons quotidiennes ; qu'il convient de détailler le fonctionnement des livraisons (l'aménagement d'un sas de livraison peut être utile) et les mesures prises pour la gestion des déchets ;

86. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :

- Titre I, article 4 (profondeur) : nouveau bâtiment, terrasses ;
- Titre I, article 6 (hauteur) : nouveau bâtiment, terrasses ;
- Titre II, article 3 (espace pour rangement) : logement 10 ;
- Titre IV, article 7 (emplacement de parking PMR) : inexistant ;
- Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage) : inexistant ;

87. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 a donné lieu à 4 lettres d'observations ; qu'elles émanent de voisins et portent sur :

- la hauteur et la profondeur importantes de la nouvelle construction, le caractère massif du projet et la crainte pour les voisins d'être « écrasés », enclavés ;
- le taux d'imperméabilisation de la parcelle de 100%, en contradiction avec les objectifs régionaux de désimperméabilisation des sols ;
- l'importance de la surface allouée à du commerce, notamment en ce qui concerne le respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot ; l'absence de détails sur les activités prévues et le risque de nuisances en zone d'habitat ;
- le nombre (trop) important de logements prévus sur cette parcelle ; la recherche de rentabilité financière au détriment de l'intégration du projet dans son environnement ;
- les vis-à-vis créés par les terrasses et balcons ainsi que par certaines baies sur les logements existants voisins ;
- le non-respect du Code Civil pour l'implantation de certaines terrasses ;
- la demande de clarification sur les éventuelles rehausses de murs mitoyens prévues et la nécessité d'obtenir un relevé de géomètre ;
- l'opposition des voisins sur la hausse du mur mitoyen avec le n°66 ;
- le souhait de voir les gabarits alignés au maximum à ce qui est existant aujourd'hui, ou d'obtenir une étude d'ensoleillement permettant de vérifier l'absence de nouvelles nuisances pour les parcelles voisines ;
- une contradiction entre le fait qu'il n'y ait pas de construction de parking en sous-sol ni de jardin pour des raisons (financières) liées à la dépollution des sols, mais qu'une citerne enterrée soit prévue ; le questionnement sur la nécessité d'imposer une dépollution des sols, qui permettrait de rendre perméable une partie du sol et d'offrir un jardin aux logements ;
- le souhait de voir un espace d'environ 15cm laissés libres pour permettre l'isolation des parties non mitoyennes ;
- l'existence de fenêtres du local de stock actuel vers la parcelle voisine du n°60 ; le souhait que les vitrages soient sablés si cet espace devait être utilisé comme bureau ; que du logement n'y soit pas autorisé ;
- l'importance que la toiture végétalisée ne soit pas accessible ; le souhait que la plantation soit de type « intensive » ;
- les difficultés de parking déjà existantes dans le quartier ; la complication de la situation par la création de 10 logements et le maintien d'un grand commerce sans prévoir de parking ni de zone de livraison pour ceux-ci ;

**dossier 11867 – ART 126**

- des incohérences entre les plans et l'axonométrie, notamment en ce qui concerne des rehausses de mitoyens et l'utilisation de certaines toitures en terrasses ;
- le souhait d'être entendu à la Commission de Concertation ;

88. qu'une réunion informelle d'information à destination des riverains s'est tenue le 5/09/2024 ;
89. que les logements présentés sont tous traversants, spacieux et de typologie variée ; que cela est appréciable ; que cependant, les dérogations ajoutées sont trop conséquentes ; que les 2 appartements sous combles ne bénéficient pas d'un accès à un espace extérieur privatif ;
90. que vu la démolition, il convient de prévoir une surface de pleine terre ;
91. que ce permis est soumis au paiement de charges d'urbanisme (création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de logement) ; que rien n'est proposé par le demandeur à ce sujet ;
92. l'avis sans objection de Bruxelles mobilité daté du 18/06/2024 ne relevant aucune remarque ;
93. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 06/08/2024 ;
94. qu'il n'est pas possible de se prononcer favorablement sur la demande dans ces conditions ;
95. qu'il convient de revoir le projet afin de répondre aux exigences du SIAMU ;
96. qu'en séance, une étude d'ensoleillement est fournie par le demandeur ; que les riverains indiquent qu'il n'est pas possible d'émettre un avis sur l'étude sans analyse préalable ;
- 97. qu'en sa séance du 17/09/2024, la commission de concertation a émis sur la demande un avis défavorable ;**
- 98. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 24/03/2025 et complétés en date du 06/05/2025, en application de l'article 126 du Cobat ;**
99. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ; que dans l'ensemble le projet est peu modifié ;
100. que les lucarnes proposées ont été modifiées ;
101. que 2 lucarnes en façade avant s'étendent chacune sur 6,2m de large et 2,2m de hauteur ; que la lucarne en façade arrière s'étend sur 14,06m de large et 3,66m de hauteur ;
102. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (hauteur) en ce que la lucarne arrière dépasse de plus de 2/3 la largeur de la façade et l'ensemble des lucarnes dépasse de plus de 2m la toiture ; que ces lucarnes sont très massives ;
103. que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
104. que tous logements ont accès à une terrasse privative en façade arrière ;
105. que la terrasse au 3ème étage n'est pas conforme au code civil en matière de vues par rapport aux mitoyens de gauche ; qu'il convient de s'y conformer ;
106. qu'il est prévu d'aménager une citerne de 20 000 litres au rez-de-chaussée ; que la note explicative spécifie qu'il est prévu de réutiliser les eaux pluviales (alimentation des chasses d'eau, nettoyage, lessives) ; qu'il convient d'indiquer ces usages en plan ;
107. que des descentes d'eau pluviale (DEP) ont été ajoutées en façade arrière ;
108. que les DEP des toitures de l'oriel et des lucarnes ne sont pas représentées ; qu'il convient de le faire et de vérifier l'ensemble des DEP ; que certaines des DEP ne sont pas reprises sur le plan d'égouttage au rez ;
109. que la coupe BB est inversée et ne correspond pas au sens du trait de coupe indiqué sur les plans ; qu'il convient de présenter une coupe dans le bâtiment annexe arrière gauche ;
110. qu'il convient de corriger le dessin de la façade arrière du bâtiment mitoyen de gauche ;
111. que le type d'isolation n'est pas précisé ; qu'il convient de le détailler ; qu'il en est de même du type de toiture végétale proposée ;

**dossier 11867 – ART 126**

112. que des cotes sont manquantes ; que dans l'ensemble les documents graphiques ne présentent pas les qualités attendues pour permettre une bonne compréhension du projet ;
113. que la profondeur du volume abritant les logements de droite a été réduite d'environ 2m aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ; que la profondeur du volume des logements de gauche a été agrandie au 3<sup>ème</sup> étage ;
114. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la démolition et reconstruction du rez englobe toute la parcelle et dépasse donc les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ainsi que les profils des bâtiments mitoyens ; que ce gabarit est existant mais démolé ;
115. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le nouveau bâtiment dépasse le bâtiment mitoyen de gauche de 1,65m (1,65m en coupe, 1,40m en plan) ; que le nouveau bâtiment dépasse le bâtiment mitoyen de droite de maximum 12,38m en hauteur ; que le sommet de toiture du nouveau bâtiment dépasse celui de gauche de plus de 3 m ;
116. que ces dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables pour un bâtiment neuf ;
117. que la demande prévoit l'aménagement d'un commerce et de 10 logements répartis comme suit :
- au Rez-de-Chaussée : 1 commerce + locaux vélos et locaux techniques liés logements
  - 1<sup>er</sup> étage (bâtiment annexe arrière gauche) : bureaux liés au commerce
  - 1<sup>er</sup> étage (bâtiment avant de gauche) : 1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
  - 2<sup>ème</sup> étage (bâtiment avant de gauche) : 1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
  - 3<sup>ème</sup> étage (bâtiment avant de gauche) : 2 appartement 2 chambres
  - 4<sup>ème</sup> étage (bâtiment avant de gauche) : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 2 chambres
  - 1<sup>er</sup> + 2<sup>ème</sup> + 3<sup>ème</sup> étages (bâtiment avant de droite) : 1 triplex 3 chambres
  - 4<sup>ème</sup> étage (bâtiment avant de droite) : 1 studio
118. que les logements aux étages sont accessibles par 2 entrées distinctes ; que l'entrée de gauche distribue les 8 appartements tandis que l'entrée de droite distribue le triplex et le studio sous combles ;
119. qu'au rez de chaussée, le sas d'entrée de gauche a été agrandi ; que le sas de droite a été supprimé ;
120. que le local vélos de gauche a été agrandi et présente une surface de 78,8m<sup>2</sup> ; que le local vélos de droite a été supprimé ;
121. qu'au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment annexe à l'arrière gauche de la parcelle, le bureau a été supprimé et le local du personnel déplacé au rez ; que cet étage est à présent aménagé en espace de stockage ;
122. que l'escalier menant au 1<sup>er</sup> étage ne semble pas disposer d'une hauteur sous plafond suffisante ; qu'il convient de vérifier cela et de fournir une coupe passant dans ces escaliers ;
123. qu'il convient de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, articles 12 (escaliers) notamment en ce que la hauteur des marches ne dépasse pas 18cm de hauteur ; que cela n'est pas vérifiable en coupe ; que d'après le plan, l'escalier de droite liant le rez et le 1<sup>er</sup> étage n'est pas conforme en ce qu'il présente des marches de 20cm de hauteur (4,04m de hauteur pour 20 marches) ; qu'il convient de vérifier l'ensemble des escaliers ;
124. que d'après les plans, les compteurs sont tous regroupés dans un local technique accessible par l'entrée de gauche ; que cela n'est pas acceptable pour les 2 logements de droite ; que les compteurs de ces logements doivent être accessibles par le hall commun de droite ;

**dossier 11867 – ART 126**

125. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre VIII, article 6 en ce qu'aucun parking n'est aménagé au lieu des 10 parking requis ; que la dérogation est justifiée par l'inexistence d'un sous-sol ;
126. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, article 8 en ce qu'aucun parking accessible aux PMR n'est aménagé au lieu des 2 parkings PRM requis ; que la dérogation est justifiée par l'absence totale de parking ;
127. que dans la note explicative, l'absence de parking est justifiée par le budget élevé d'aménagement d'un sous-sol engendré par la dépollution nécessaire du sol ; que les 37 emplacement de vélos sont proposés comme mobilité alternative ; qu'une dérogation pourrait être acceptée sur base d'un ratio réaliste d'emplacements par logement ; qu'il convient de le motiver ; que ce local manque toujours de praticabilité ;
128. qu'il convient de se conformer au RRU en matière de citerne ;
129. qu'il convient d'envisager des gîtes à chauve-souris et des nichoirs à oiseaux ;
130. qu'aucun espace de livraison n'est prévu pour ce commerce ; qu'un commerce de ce type nécessite des livraisons quotidiennes ; qu'il convient de détailler le fonctionnement des livraisons (l'aménagement d'un sas de livraison peut être utile) et les mesures prises pour la gestion des déchets ;
131. que les logements desservis par le hall commun de gauche n'ont pas été modifiés hormis des surfaces légèrement modifiées à tous les étages et l'agrandissement d'un volume arrière abritant un espace de séjour au 3ème étage ; que cela n'engendre pas de dérogation ;
132. que la répartition des deux logements desservis par le hall commun de droite a été modifiée ;
133. que le triplex aménagé aux 3 premiers étages comporte un espace de séjour ouvert de 36,9m<sup>2</sup> au 1er avec ce qui semble être un espace de rangement, non précisé en plan, 2 chambres de 10,9m<sup>2</sup> et 12m<sup>2</sup> ainsi qu'un WC et une salle de bain au 2ème étage et au 3ème étage, 1 chambre de 16,5m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain et un local de rangement ;
134. que le studio sous combles au 4ème étage est composé d'une pièce de vie de 29m<sup>2</sup> ;
135. que des terrasses arrières ont été aménagées pour les 3 logements au 4ème étage de 7,6m<sup>2</sup>, 7,73m<sup>2</sup> et 1,22m<sup>2</sup> ;
136. que les revêtements en façade sont conservés, hormis l'oriel et les 2 cheminées qui sont revêtus de briques blanches ;
137. que cela accentue la présence de l'oriel déjà très massif ;
138. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 17 juillet 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
139. 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
140. 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 ;
141. 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.) ;
142. que la proposition PEB relative à la demande concernant 13 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3URS et 10 UN) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
143. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - Titre I, article 4 (profondeur) : nouveau bâtiment, terrasses ;

**dossier 11867 – ART 126**

- Titre I, article 6 (hauteur) : nouveau bâtiment, terrasses, lucarnes ;
- Titre IV, article 7 (emplacement de parking PMR) : inexistant ;
- Titre IV article 12 (escaliers) : non conformes ;
- Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage) : inexistant ;

144. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 a donné lieu à 2 lettres d'observations ; qu'elles émanent de voisins et portent sur :

- le peu de modifications du projet par rapport aux questions de volume, d'environnement, de mobilité et d'esthétique
- les vues engendrées par les terrasses arrières
- l'inacceptabilité de s'étendre sur toute la parcelle et l'inexistence de surface de pleine terre alors qu'il s'agit d'une construction neuve ;
- lucarnes encore plus imposantes depuis le dernier projet ;
- demande de supprimer un niveau ;
- demande d'amélioration du local vélo et de la conformité au RRU Titre 2 de manière générale
- l'absence d'aire de livraison pour le commerce
- la non-conformité des terrasses au code civil et vues plongeantes depuis ces terrasses
- les constructions mitoyennes du projet sont inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural, il est demandé de porter une attention particulière au travail de la nouvelle façade ;
- l'étude d'ensoleillement date de septembre 2024 et n'a pas été mise à jour par rapport au nouveau volume proposé ;

145. qu'en séance il est ajoutée une interrogation sur la capacité de la citerne semi-intensive prévue ;

146. que le projet ne répond pas aux points d'attention majeurs repris dans le précédent avis de la commission de concertation, tels que les dérogations de volumes importantes, l'inexistence d'une surface de pleine terre et la non-conformité des terrasses au code civil ; que l'esthétique de la façade avant et de ses volumes n'ont pas été améliorés ;

147. le nouvel avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 15/06/2025 ; que cet avis comporte plusieurs remarques majeures qu'il convient de lever ;

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

dossier 12307  
14h00

**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la réunion de 2 appartements en une maison unifamiliale, l'agrandissement d'une terrasse, la construction d'un escalier extérieur, la fermeture d'un balcon arrière, isoler la façade arrière et installer un lanterneau en toiture, Avenue Alexandre Galopin 21.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, l'immeuble de gabarit R + 2 + toiture plate comprend 2 garages au rez-de-chaussée ainsi que 2 appartements de 2 chambres, au 1<sup>er</sup> étage au 2<sup>ème</sup> étage ;
4. que la demande vise à régulariser la réunion de 2 appartements en une maison unifamiliale, l'agrandissement d'une terrasse, la construction d'un escalier extérieur, la fermeture d'un balcon arrière, isoler la façade arrière et installer un lanterneau en toiture ;
5. qu'au rez-de-chaussée, la porte d'entrée est en retrait de l'alignement de la façade avant de 1,34m ; que ce retrait est inexistant sur les plans de 1958 mais que cela s'accorde cependant au caractère du bien ; que les 2 garages sont conservés ;
6. que les espaces de caves communes à l'arrière du rez sont transformés en une salle de fitness, 2 buanderies et une salle de bain ;
7. qu'au 1<sup>er</sup> étage, un séjour avec cuisine ouverte de 28,6m<sup>2</sup> est aménagé à l'avant, un salon de 13,7m<sup>2</sup> et un bureau sont aménagés à l'arrière ; qu'une buanderie et un local WC sont également aménagés dans le hall central ;
8. qu'une terrasse accessible depuis le bureau a été construite sur 2,30m de profondeur et 3,11m de largeur ; qu'un escalier de 2,02m de profondeur relie la terrasse au jardin ;
9. 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 et le moins profond de plus de 3m ;
10. que ces constructions datent d'au moins 1996 d'après les photos satellite (Brugis) ; que cependant elles ne sont pas conformes au code civil en matière de vues ;
11. qu'il convient de s'y conformer soit en rehaussant le mur mitoyen de droite (maçonnerie pleine de même épaisseur que le mur avec finition qualitative), soit en actant une servitude de vue ;
12. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, trois chambres de 19,5m<sup>2</sup>, 13,6m<sup>2</sup> et 9,2m<sup>2</sup> sont aménagés, ainsi que 2 salles de bain et 1 WC ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que la chambre 1 dispose de 2,5m<sup>2</sup> de superficie d'éclairage au lieu des 3,9m<sup>2</sup> requis et en ce que la chambre 2 dispose de 1,2m<sup>2</sup> de superficie d'éclairage au lieu des 1,84m<sup>2</sup> requis ; que les baies sont existantes et situées en façade avant ;
14. que les dérogations ne nuisent pas à l'habitabilité de ces chambres et sont acceptables ;
15. que le volume de la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage a été fermé ; que cette modification date d'au moins 1996 d'après la photographie fournie ;
16. que le logement dispose de suffisamment d'espace extérieur ; que la régularisation est acceptable ;
17. que la façade avant est en brique rouges aux étages et en pierre bleue au rez-de-chaussée ;
18. que les châssis sont en PVC blancs ; que la porte est en bois peinte en blanc ;
19. que les deux portes de garages ne sont pas conformes à la situation de droit ;

**dossier 12307**

20. qu'elles sont en PVC blanc ; que la régularisation de celles-ci est acceptable ;
21. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 15 janvier 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
22. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
23. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
24. 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 ;
25. 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.);
26. 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 ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - Titre 1, article 4 (profondeur) : terrasse et escalier extérieur ;
  - Titre 1, article 6 (hauteur) : terrasse et escalier extérieur ;
  - Titre 2, article 10 (éclairage) : chambres ;
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
29. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de se conformer au code civil concernant la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, en rehaussant le mur mitoyen de droite (maçonnerie pleine de même épaisseur que le mur avec finition qualitative), soit en actant une servitude de vue ;**
2. **de réhabiliter la citerne le cas échéant.**

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

dossier 12336  
14h25

**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'extension du logement du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage, Rue Pierre Hap-Lemaître 28.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : maison construite suivant les plans de l'architecte Vital Coppe en 1928 ;
3. 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) ;
4. que le bien comporte, en situation de droit :
  - au sous-sol : caves ;
  - du rez au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre à chaque étage ;
  - sous combles : grenier ;
5. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien :
  - construction d'une véranda et d'une terrasse au rez et modification de l'organisation du logement ;
  - modification de l'organisation du logement du 1<sup>er</sup> étage ;
  - privatisation de la cage d'escalier à partir du 2<sup>ème</sup> étage, modification et extension du logement vers les combles ;
  - aménagement d'une terrasse sur la toiture du 1<sup>er</sup> étage ;
  - modification des châssis, entre 2004 et 2009, et de la porte d'entrée en façade avant entre 2012 et 2016 ;
6. que la demande concerne uniquement le logement des étages supérieurs ;
7. qu'il conviendra de remettre les lieux en pristin état concernant les logements des niveaux inférieurs, ou d'introduire une demande de permis d'urbanisme afin de tenter de régulariser la situation ;
8. que la présente demande vise à régulariser l'extension du logement du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1<sup>er</sup> niveau ;
9. que le projet prévoit la privatisation de la cage d'escaliers à partir du palier entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage ; que la profondeur du palier est réduite à 85cm ; qu'elle est de 70cm en coup et qu'il convient dès lors de clarifier ce point ; que la largeur libre de la porte n'est pas détaillée ; qu'il convient de prévoir 70cm minimum ;
10. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, la chambre en façade avant est liée à la pièce arrière pour former le séjour de 36m<sup>2</sup> ;
11. que le séjour ne dispose pas de la superficie éclairante requise (environ 3.14m<sup>2</sup> au lieu des 7.2m<sup>2</sup> requis) ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage) ;
12. que cependant il s'agissait à l'origine d'un local habitable (chambre) ; que la surface de séjour du logement est agrandie ; que la double porte permet une ouverture entre les locaux avant et arrière ; que ce changement constitue une amélioration de l'habitabilité du bien, et que des modifications de baies en façade à rue engendreraient d'importantes modifications esthétiques de la façade ; qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
13. que le 3<sup>ème</sup> étage (combles) comporte une salle de bains, une chambre en partie arrière et un rangement en partie avant ;

**dossier 12336**

14. que la chambre ne semble pas disposer pas de la superficie requise (environ 13m<sup>2</sup> (au-dessus de 1.50m) au lieu des 14m<sup>2</sup> requis) ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 3 (superficie) ;
15. que cependant, le logement est agrandi ; qu'il dispose d'un grand local de rangement ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
16. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, au-dessus de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage, la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse contre le mitoyen droit, plus haut et plus profond ; qu'elle s'étend sur une largeur d'environ 2,75m et une profondeur d'environ 2,4m ; qu'elle est en recul du bord de toiture (environ 0,6m latéralement et 1,9m en profondeur) ; qu'elle est environ 2,6m plus profonde que le mitoyen gauche ; qu'elle est située à environ 3m de l'axe mitoyen gauche ; que les nuisances envers les constructions voisines sont ainsi limitées ;
17. que la terrasse est accessible directement depuis l'espace de séjour ; qu'elle permet à ce logement de disposer d'un espace extérieur ; qu'en ce sens, elle améliore l'habitabilité du bien ;
18. que les documents graphiques ne sont pas clairs en ce qui concerne le balcon existant ; qu'il convient de préciser si celui-ci sera cloisonné ou non, et de détailler les dimensions et matériaux des nouveaux ouvrages ; qu'il convient également de préciser si le débarras est toujours utilisé comme wc ; qu'en séance il est précisé que le wc a été supprimé ;
19. que la demande prévoit un retour aux dessins et divisions d'origine en ce qui concerne les châssis de la façade avant ; que la porte d'entrée sera remplacée à l'identique de la situation de droit ;
20. qu'il conviendrait également de supprimer le caisson en PVC de la corniche existante et de retrouver la corniche d'origine ;
21. que la terrasse est entourée d'un garde-corps en ferronnerie de teinte noire d'une hauteur de 0,9m ; que le revêtement de la terrasse est en bois ; que le reste de la toiture est en revêtement bitumineux ;
22. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de végétaliser la toiture plate inaccessible, ou en cas d'incompatibilité technique, de prévoir un revêtement de teinte claire ;
23. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que les plans ne précisent pas l'usage qu'il en est fait ; qu'il convient de le faire et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
24. que le raccord au réseau public ne peut se faire que depuis l'égout privatif via les sous-sols et non en voirie ; qu'il n'est plus autorisé de prévoir des gargouilles traversant les trottoirs qui sont source d'accidents ;
25. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 10 février 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
26. 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 ;
27. 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;
28. qu'un Conseiller PEB n'étant pas requis pour la présente demande, il convient que la procédure PEB soit suivie par l'architecte désigné par le demandeur ; que la demande ne prévoit pas le remplacement des installations techniques (ventilation-chauffage-...) ;
29. 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.) ;

**dossier 12336**

30. 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 ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
  - article 3 (normes minimales de superficie) : chambre arrière(combles) ; séjour (+3 / +4) ;
  - article 10 (éclairage naturel) : séjour en façade avant (+2) ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. que la densité de logement est inchangée sur le bien (3 appartements 1 chambre) ; que le projet améliore l'habitabilité du logement concerné ;
34. que les modifications apportées respectent l'architecture du bien et améliorent son confort ;
35. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 30/06/2025 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de détailler les dimensions du palier entre le 1er et le 2ème étage et de la porte d'accès au logement, en veillant à la praticabilité des circulations ;
2. de préciser si le balcon sera cloisonné ou non, et de détailler les dimensions et matériaux des nouveaux ouvrages dans les documents graphiques ainsi que l'usage du débarras ;
3. de végétaliser la toiture plate inaccessible, ou en cas d'incompatibilité technique, de prévoir un revêtement de teinte claire ;
4. de raccorder l'ensemble des descentes d'eau au réseau privatif sur la propriété, de préciser l'usage de l'eau de pluie dans les documents graphiques et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
5. de remettre les lieux en pristin état concernant les logements des niveaux inférieurs et de transmettre un reportage photographique en attestant, ou d'introduire une demande de permis d'urbanisme afin de tenter de régulariser la situation ;
6. 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, articles 3 (superficie) et 10 (éclairage naturel) sont acceptées.**

dossier 12403  
15h15

**13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le placement d'une pompe à chaleur en toiture d'une maison unifamiliale, Avenue Edouard Lacomblé 23.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : Maison de style moderniste à trois façades, construite sur les plans de l'architecte Pierre J. J. Verbruggen datés de 1928 ;
3. 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) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale (4 chambres), de gabarit R+2 et un niveau au sous-sol, avec garage ;
6. que la demande vise à régulariser le placement d'une pompe à chaleur en toiture ;
7. que la pompe à chaleur a été placée suite aux travaux liés au PU11146, notifié le 12/04/2021 ; qu'elle ne faisait pas partie de cette demande ;
8. que la pose de cet élément déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 6 (toiture – éléments techniques), en ce que les équipements techniques doivent être intégrés à la toiture ;
9. que la pompe à chaleur est actuellement située à environ 1,2m du mitoyen droit, en toiture (R+2) ; que la position en toiture est justifiée par l'étroitesse des espaces extérieurs de la parcelle ; qu'il convient de représenter l'ensemble de la parcelle sur le plan de toiture ;
10. qu'en situation projetée, l'ensemble (pompe à chaleur + caisson) est placé sur des socles anti-vibratoires et déplacé vers le centre et l'arrière de la toiture ; qu'un caisson est prévu afin de limiter les nuisances acoustiques et visuelles de l'installation ;
11. que la note explicative prévoit un habillage en acier galvanisé de teinte claire ; qu'il convient de détailler le caisson acoustique dans les documents graphiques (épaisseur, composition, teinte exacte, etc.) ;
12. que l'ensemble est situé à environ 2,8m du mitoyen droit, 8m du mitoyen gauche, et 2,5 à 2,75m du mitoyen arrière ; que ses dimensions sont d'environ 1,25m de profondeur, 1,2m de largeur et 1,35m de hauteur ; que cependant le groupe (hors caisson) a une hauteur de 1,38m ; que la hauteur de la cheminée n'est pas précisée ; qu'il convient de clarifier les dimensions de ces éléments et de les représenter dans les documents graphiques ;
13. que le bien est situé proche de l'intersection de plusieurs rues ; que les gabarits des constructions sont peu élevés à proximité de celle-ci ; que l'ensemble sera visible depuis l'espace public ; qu'il est également proche des parcelles voisines ;
14. que la dérogation n'est pas acceptable en l'état ;
15. qu'il convient de prévoir un groupe d'une hauteur moins importante, de revoir l'implantation et de fournir un visuel permettant de se rendre compte de l'intégration du dispositif dans l'environnement bâti, depuis l'espace public et l'intérieur d'îlot ;
16. qu'à cette fin, il convient de prévoir un recul de minimum 3m des limites mitoyennes, et de veiller particulièrement à l'intégration de l'équipement technique depuis l'espace public, afin de ne pas dénaturer l'architecture du bien et son intégration dans l'environnement bâti ;
17. que la note acoustique transmise précise que l'intensité acoustique sera réduite de 13dB ; que cela ne semble pas permettre de se conformer aux normes en matière de bruit ; qu'il convient de joindre au dossier une note technique acoustique traitant de ce point ;

**dossier 12403**

18. qu'il convient de s'assurer que la pompe à chaleur respecte les normes en matière de bruits de voisinage, et d'obtenir une autorisation environnementale préalablement à la mise en exploitation, si requis ;
19. qu'un arbre est présent en situation de droit en zone de recul ; que celui-ci semble avoir été abattu sans autorisation ; qu'il convient de le remplacer ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 6 (éléments techniques) : pompe à chaleur ;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
  - la proximité de la parcelle avec l'angle de la rue Nestor Plissart et les limites mitoyennes proches de la pompe à chaleur avec plusieurs parcelles ;
  - les dimensions importantes de la pompe à chaleur, en particulier sa hauteur ;
  - l'absence de visuel du caisson acoustique et esthétique prévu ;
  - les nuisances acoustiques / vibrations de la pompe à chaleur actuellement placée, et le manque d'informations concernant la conformité des niveaux de bruits attendus après mise en œuvre du caisson ;
22. que moyennant le respect des conditions émises ci-dessus, les modifications apportées respectent l'architecture du bien et améliorent son confort ;
23. qu'à ces conditions la dérogation au RRU, titre I, article 6 (éléments techniques) est acceptable ;
24. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de clarifier les dimensions et la composition du caisson acoustique ;
2. de revoir l'implantation et le gabarit de l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'architecture du bien et de s'intégrer dans l'environnement bâti, tout en prévoyant un recul de minimum 3 m des limites mitoyennes, et de fournir un visuel permettant de s'en assurer ;
3. de s'assurer que la pompe à chaleur respecte les normes en matière de bruits de voisinage et de fournir une note acoustique à ce sujet ;
4. d'obtenir une autorisation environnementale préalablement à la mise en exploitation, si requis ;
5. de prévoir un nouvel arbre dans la zone de recul.

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