

dossier 12367
08h30

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation d'un commerce en commerce de petite restauration avec consommation sur place et régulariser la couverture de la cour, la modification de la porte d'entrée et du hall commun, Avenue de la Chasse 8.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liséré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
3. qu'il s'agit d'un immeuble mixte composé d'un commerce au rez et 3 logements, un par étage ; que la demande ne concerne que le commerce du rez ;
4. qu'en situation de droit le rez a une affectation de commerce de biens et qui n'a donc pas l'autorisation de proposer la consommation sur place ;
5. que la cour a été couverte ; que l'ancienne propriétaire affirme que cela date de plus de 30 ans, mais qu'aucune preuve concrète a été fournie ;
6. que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en commerce de petite restauration avec consommation sur place et régulariser la couverture de la cour, la modification de la porte d'entrée et du hall commun ;
7. que le sous-sol compte 5 caves, dont une appartenant au commerce ;
8. qu'au niveau du rez-de-chaussée la cour arrière existante sur les plans d'origine a été entièrement recouverte ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur) en ce qui la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
9. qu'au vu des photos fournies ces travaux semblent dater de plusieurs années, mais que cependant la date précise ne peut être déterminée ; qu'en outre il s'agit d'une parcelle en coin d'îlot, fort confinée et peu ensoleillée, voir insalubre ; que de ce fait la dérogation est acceptable ;
10. que le local abrite la cuisine du commerce ; que la hauteur sous plafond est de 2,02m ; qu'un lanterneau de 90x140cm est placé au centre, ce qui porte la hauteur libre, selon les plans, à environ 2,50m ;
11. que le commerce compte en outre une réserve ainsi qu'un wc avec lavabo à l'arrière, et une pièce à l'avant qui est la zone de commande et de préparation des pizzas et au centre l'espace de consommation (8 places assises) ; qu'il convient de dessiner les aménagements intérieurs en plan ;
12. que dans le hall d'entrée des niches d'une profondeur de 56cm sont aménagées du côté du mitoyen droit, portant la largeur du hall à 96cm ; que la demande de permis de 2017, pour le logement du 3^e étage, spécifie qu'il s'agit des boîtes aux lettres ; que sur les plans de la présente demande rien est spécifié ; qu'il a été dit lors de la commission de concertation qu'il s'agit de niches en granité, mais pas de boîtes aux lettres ;
13. qu'une deuxième porte est placée à 1,86m de la porte d'entrée de l'immeuble afin d'isoler l'entrée du commerce de l'accès aux logements ;
14. qu'une porte est également placée dans le fond du hall commun afin d'isoler l'escalier vers le sous-sol ;
15. que la porte d'entrée remplacée en 2022 n'est pas conforme au permis octroyé visant ce remplacement ; que l'imposte fixe au-dessus a une hauteur de 29cm au lieu des 50cm octroyés ; que la porte d'entrée a une hauteur de 2,15m au lieu des 2m prévus initialement, et une largeur libre de 90cm selon les plans ;

dossier 12367

16. qu'un auvent a été construit entre 2019 et 2023 en façade avant sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ; qu'il sera cependant démolé ;
17. qu'ensuite, selon la note explicative, une enseigne sera posée ; qu'il conviendra de se conformer aux prescriptions du titre 6 du RRU ou d'obtenir un permis avant sa mise en œuvre ;
18. que la façade ainsi que le soubassement sont revêtus d'un granit rosé ; que le seuil est en pierre bleue que la porte d'entrée est en aluminium ton blanc ; que le matériau de la vitrine n'est pas spécifié et qu'il convient de le faire ;
19. qu'un volet est placé au-dessus de la baie comportant la vitrine et la porte ;
20. que la descente d'eaux pluviales présente à droite de la porte d'entrée n'a jamais fait l'objet d'une demande de permis ; qu'elle est en zinc ; qu'aucun dauphin n'est présent ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade) et au règlement général des bâtisses de la commune d'Etterbeek, article 91 (écoulement des eaux pluviales) ; que ce dernier prévoit un dauphin en fonte d'une hauteur de minimum 2m depuis le niveau du trottoir ; qu'il convient de s'y conformer afin de supprimer les dérogations ;
21. que le commerce souhaite également régulariser son utilisation ; qu'il s'agit d'un commerce avec consommation sur place ; que les horaires de fonctionnement sont du lundi au samedi de 12h à 15h et de 17h30 à 23h, et les dimanches de 17h30 à 23h ; que le restaurant sert des pâtes et des pizzas cuites sur place à l'aide d'un four électrique avec hotte sans sortie d'évacuation ;
22. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 18 mars 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
23. 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 ;
24. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciels ;
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 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 ;
27. que la proposition PEB ne prévoit pas d'extraction hygiénique, celle-ci ne pouvant légalement pas se justifier par le fonctionnement ; qu'il convient cependant de prévoir une extraction de +/- 100 m³/h ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 :
 - article 4 (profondeur d'une construction) : couverture de la cour ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. que l'affectation est compatible avec le cadre ; que le nombre de places est limité et les nuisances réduites ;
31. que cependant si une buse d'évacuation extérieur pour la hotte doit être installée, il conviendra d'obtenir un permis d'urbanisme au préalable ;
32. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 30/06/2025 ;

dossier 12367

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de dessiner les aménagements intérieurs en plan ;
2. de spécifier le matériau de la vitrine ;
3. de prévoir un dauphin en fonte d'une hauteur de minimum 2m par rapport au niveau du trottoir pour la descente d'eaux pluviales en façade avant ;
4. de prévoir une extraction d'air afin de se conformer aux normes en matière de PEB ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) est acceptée.

dossier 12406
08h55

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir la baie de garage et modifier la baie du rez ainsi que régulariser le remplacement de la porte d'entrée et des châssis au 2ème étage en façade avant d'une maison unifamiliale, rue du Cornet 100.

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 le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à agrandir la baie de garage et modifier la baie du rez ainsi que régulariser le remplacement de la porte d'entrée et des châssis au 2ème étage en façade avant d'une maison unifamiliale ;
5. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à versant datant du début du XXe siècle ; que le garage a été créé selon le plan daté de 1962 ;
6. que la baie actuelle du garage fait 156 cm de hauteur sur 199 cm de largeur ; que ces cotes sont quasi identiques à celles du plan d'origine qui sont de 160x200 ;
7. que le projet prévoit d'augmenter la hauteur de 17 cm et la largeur de 34 cm ;
8. que le garage est en pente ; que son inclinaison est inchangée ; que néanmoins, la hauteur entre le niveau fini de la pente et le commencement de la dalle du rez-de-chaussée légèrement coupée, passe de 149 cm à 153 cm ;
9. qu'il est également prévu de supprimer une partie de la dalle du rez-de-chaussée le long de la façade qui est d'environ 12 cm afin de créer une nouvelle ossature porteuse avec isolant ; qu'au rez cette structure est une assise devant la baie ;
10. que le caisson de la nouvelle porte de garage enroulable en aluminium ton gris anthracite est placé derrière le seuil en pierre bleue remplacé à l'identique ;
11. que la hauteur de la baie au rez-de-chaussée est dès lors réduite à 247 cm, mesure prise entre le haut du seuil et le bas de l'encadrement de la baie ; qu'un panneau en pierre bleue ton gris de 59 cm de hauteur est placé sur toute la largeur sous la baie ;
12. qu'un nouveau châssis à trois divisions avec imposte en bois peint en blanc est placé ; qu'il serait préférable de prévoir un châssis à 2 ouvrants et imposte afin de s'accorder aux châssis des étages ;
13. que l'ancienne porte d'entrée à double vantaux du bâtiment a été remplacée par une porte moulurée avec un bouton de porte en métal au centre ; qu'elle est en bois ton vert foncé et est composée d'un seul vantail avec une partie fixe à sa droite ;
14. que les châssis en bois ton blanc au 2e étage ont été remplacés par des châssis de mêmes matériau et teinte ; qu'à l'origine, ces châssis avec imposte étaient à deux divisions pour celui à gauche et à trois divisions pour celui à droite ;
15. qu'en situation de fait, ils n'incluent plus d'imposte et que celui à droite ne comporte plus que deux divisions ; qu'en outre, ce dernier comprend une partie pleine dans le bas comme le démontre la photo 3 figurant dans les éléments du dossier ; que les plans des situations de fait et projeté sont donc erronés sur ce point ;
16. que le dessin du châssis au 1er étage à droite ne correspond pas non plus avec le plan de la façade daté de 1900 ; que ce châssis est à deux divisions avec imposte ;

dossier 12406

17. que la numérotation et le titre dans le cartouche du plan relatif à la situation de fait ainsi que le dessin de la porte de garage sont inexacts sur ce point ;
18. qu'il convient de revenir à la situation de droit en ce qui concerne les impostes au 2ème étage et conserver les parties plaines dans les portes fenêtres ;
19. que la modification des menuiseries déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) en ce qu'elles ne sont pas remplacées à l'identique ;
20. qu'il convient de corriger l'ensemble des documents graphiques en ce qui concerne les châssis ;
21. que pour le reste ces menuiseries ne s'accordent pas au caractère architectural du bien ;
22. qu'hormis la porte de garage, elles sont en bois ;
23. que le volet en aluminium ne présente pas les qualités esthétiques souhaitées pour le cadre bâti environnant ; qu'il convient de placer une porte de garage s'inspirant du modèle actuel ;
24. que la dérogation n'est donc pas acceptable ;
25. que la dérogation est acceptable ;
26. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 25/04/2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
27. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
28. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
29. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
30. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation avec l'intervention d'un architecte – (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 RZAC, article 21 (menuiseries) ;
32. que les travaux améliorent le confort de cette maison unifamiliale tout en préservant son caractère ;
33. que la demande est dispensée de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12420
09h20

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation d'un arrière-bâtiment d'atelier avec logement en une maison unifamiliale, le rénover et l'isoler, rue Louis Hap 119a.

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 le bâtiment arrière est de gabarit R+1+ toiture plate dans la partie avant et toiture à versants dans la partie arrière;
4. qu'en situation de droit, le bâtiment avant comporte un commerce et un logement unifamilial ; que celui à l'arrière, concerné par la demande, comprend un atelier et un appartement deux chambres répartis comme suit :
 - rez-de-chaussée : atelier
 - 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres
 - Combles (arrière uniquement) : grenier
5. que la demande vise à changer l'affectation d'un arrière-bâtiment d'atelier avec logement en une maison unifamiliale, le rénover et l'isoler ;
6. que cet atelier est bâti sur une parcelle cadastrale distincte de la parcelle avant, cadastrée, Etterbeek 4^{ème} division, section B, 45/F/3 ; que l'accès vers l'arrière-bâtiment s'effectue via une servitude de passage existante depuis la rue, située à gauche du commerce ;
7. que la distance entre l'annexe de l'immeuble avant et la façade arrière est de 4.49m ; que cette distance n'est pas modifiée ;
8. que le bâtiment avant et celui à l'arrière sont séparés par une cour existante ; que sa surface est de 23,1 m² ; qu'elle est entièrement dallée hormis la surface prise par l'escalier existant à trois marches et accolée à la façade arrière du bâtiment avant ; que la toiture posée le long de la cour du côté du mur mitoyen à gauche est supprimée ;
9. que l'usage de cette cour est partagé ;
10. qu'il n'apparaît pas clairement qui a la jouissance de la cour ; qu'il convient de détailler ce qui est mis en œuvre pour garantir l'intimité des occupants ; qu'il pourrait également convenir de la végétaliser au maximum en retrouvant de la pleine terre plantée ;
11. qu'il est précisé en séance que l'usage principal de la cour sert au logement arrière ;
12. que la demande prévoit de réaménager l'arrière-bâtiment en logement unifamilial de la manière suivante :
 - Au rez : sas, séjour, salle à manger, cuisine, buanderie, wc séparé ;
 - Au 1^{er} étage : trois chambres, trois salles de douche, wc séparé ;
 - Au 2^e étage : chambre, salle de douche ;
13. qu'au rez-de-chaussée, l'entrée de la maison est située à gauche de la façade avant ; qu'elle donne dans un sas d'entrée ;
14. que le séjour se situe côté avant, et la cuisine / salle-à-manger à l'arrière ;
15. que les anciens escaliers, l'un menant à la cave de l'atelier et l'autre à l'étage sont supprimés ; que le nouvel escalier tournant se situe contre le mur mitoyen de gauche, entre la cuisine et le WC séparé ;
16. que le volume central construit sur un seul niveau au rez est démolé afin de créer une cour au rez-de-chaussée ; que cette cour de 10 m² se situe le long du mur mitoyen à droite ; qu'elle est perméable et comprend des plantations ; que son revêtement est sur plots ;

dossier 12420

17. qu'au rez-de-chaussée, un châssis en bois peint en blanc permet d'accéder à la cour depuis les pièces de vie et le hall ;
18. que le mur mitoyen séparant la parcelle voisine de droite et la nouvelle cour est rabaissé à une hauteur de 2 m (mesure prise depuis le niveau fini de la cour et le sommet du mur) sur toute la profondeur de la cour ; que son couvre-mur est en béton ;
19. qu'aux 1^{er} et 2^e étage, une partie de la volumétrie est également démolie afin de créer un vide sur la cour ;
20. que des nouvelles ouvertures donnant sur la cour et dont l'utilité est entre autres d'apporter de la lumière, sont créées aux étages ; que celles-ci sont munies de châssis similaires à ceux posés au rez; qu'elles sont situées à 2.50m de l'axe mitoyen ;
21. que cette façade largement vitrée offre une vue plongeante vers la parcelle voisine de droite ; que cela n'est pas acceptable ; que ces baies éclairent la circulation et une salle de douche ; qu'il paraît possible de limiter les vues et l'impact sur les parcelles voisines en les réduisant et en privilégiant des baies en hauteur aux étages (allège 1.90m) ;
22. que les murs des façades de la nouvelle cour intérieure sont isolés par l'extérieur ;
23. que le 1^{er} étage comprend deux chambres à l'avant et une à l'arrière ; que chacune d'elles possède une salle de douche attenante ;
24. que la partie arrière du 2^e étage comprend une chambre à l'arrière et une salle de douche à l'avant ;
25. qu'à l'arrière du 1^{er} étage, une fenêtre fixe et grillagée existante de droit est remplacée par une fenêtre ouvrante desservant la chambre 1 ;
26. qu'au 2^{ème} étage, une baie de même type est existante de fait et dessert la chambre 04 ;
27. que cette baie du 2^{ème} étage n'est pas conforme au code civil en matière de vues vu sa proximité des parcelles voisines ;
28. qu'il convient de la limiter au maximum et de prévoir une baie en hauteur (allège 1.90m) afin de se conformer au code civil et de limiter les vues vers les parcelles voisines ;
29. que la toiture plate existante de 26 m² située à l'avant du 2^e étage est rénovée, isolée et végétalisée ; que le complexe de toiture prévu sur l'intégralité de celle-ci est de type extensif ;
30. qu'il conviendrait de prévoir des toitures végétalisées semi-intensives de +/- 15 cm de substrats ;
31. qu'il s'agit d'une toiture inaccessible qui ne pourra en aucun cas être utilisé comme terrasse ;
32. qu'elle intègre deux fenêtres de toit donnant sur les chambres à l'avant du 1^{er} étage ;
33. que la toiture plate existante d'environ 1,63 m² et de forme triangulaire, située à l'arrière du 1^{er} étage est isolée ; que son revêtement n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire et, si possible, d'opter pour une toiture végétalisée ou au moins un revêtement clair ;
34. que le volume de la toiture à versants est isolé par l'extérieur (sarking) ce qui nécessite une rehausse de 21 cm ;
35. que le volume actuel de la toiture diffère du dessin de la situation de droit ; que cette modification de volume semble dater depuis de nombreuses années ;
36. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre 1 articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en raison de la modification du volume de la toiture en pente ;
37. que la hauteur sous-plafond des combles est insuffisante pour permettre une isolation par l'intérieur ; que cette isolation améliore l'habitabilité du bien et son confort énergétique ; que par conséquent, les deux dérogations sont acceptables ;
38. que la toiture à versants comprend une nouvelle fenêtre de toit du côté gauche, donnant dans la chambre ;
39. que la hauteur de la vue de cette fenêtre de toit est de 1m95 ; que celle-ci n'offre dès lors pas de vues directes vers les constructions avoisinantes ;

dossier 12420

40. que le revêtement est en tuiles terre cuite ton orange brun comme à l'existant ;
41. que les gouttières mitoyennes sont rehaussées ;
42. que les eaux doivent être reprise sur la parcelle ;
43. que les façades sont en brique rouge, isolées par l'intérieur et rénovées ;
44. qu'en façade avant, la corniche en bois ton blanc est existante et semble maintenue ; que la rive de toiture et les descentes d'eaux pluviales fixées le long du pignon et la façade sont en métal gris clair ;
45. que les nouveaux châssis de cette façade sont en bois ton blanc ; que l'allège existante de la baie au rez en façade est supprimée afin de créer une porte-fenêtre ;
46. qu'un seuil en pierre bleue est placé au-bas de de la porte d'entrée et de la porte-fenêtre ; que les seuils en pierre bleue aux étages sont existants et maintenus ;
47. que la baie existante du pignon est supprimée ;
48. que les sols sont isolés ; que le niveau du rez est 18 cm au-dessus du niveau de la cour existante ;
49. qu'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 1250 litres est placée dans l'ancienne cave ;
50. que la demande ne précise pas l'utilisation de la citerne ; qu'il convient de l'utiliser à des fins sanitaires (wc, machine à laver et jardin) ;
51. que la réglementation 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 ; 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 ;
52. 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 » ;
53. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ; qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur, afin de suivre la procédure PEB, en ce compris la partie travaux ;
54. 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.) ;
55. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
56. que la demande déroge donc au RRU, titre I :
 - article 4 (profondeur) : toiture et isolation
 - article 6 (hauteur) : toiture et isolation
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
 - l'opposition à la rehausse de toiture ; que la toiture a déjà été rehaussée de 40 cm sans permis ; que le fait de la rehausser encore de 20cm aurait un impact négatif sur le voisinage ;
 - que cette rehausse ne paraît pas justifiée pour l'utilisation de la chambre ;
 - l'incohérence des plans par rapport à la rehausse ; que les plans de la situation de fait indiquent 8.22m de hauteur totale au faite, alors que la situation projetée indique 8.82m de

dossier 12420

hauteur, soit une augmentation de 60cm, alors que la note explicative évoque une rehausse limitée à +/- 20cm ;

- l'opposition à l'ouverture en toiture (velux) qui est orienté vers la rue Baron Lambert, offrant une vue sur les maisons voisines (velux situé à +/- 2m de hauteur)et le souhait que cette ouverture soit déplacée vers l'ouest où la distance par rapport aux habitations est plus importante ;
- la clarification de la toiture plate sur laquelle une verdurisation est prévue, mais qui ne pourra en aucun cas servir de terrasse ;
- la clarification sur la destination du bien qui est une maison unifamiliale, sans division ni occupation multiple possible ;

58. que moyennant les modifications demandées, le projet s'inscrit dans l'ilot et dans le cadre bâti environnant ; qu'un logement existe en situation de droit ; que les travaux prévus améliorent ses qualités ;

59. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de détailler ce qui est mis en œuvre pour garantir l'intimité des occupants de la cour ainsi que de la végétaliser au maximum en retrouvant de la pleine terre plantée ;
2. de limiter les vues et l'impact sur les parcelles voisines en réduisant les baies donnant sur le patio et en privilégiant des baies en hauteur aux étages (allège 1.90m) ;
3. de limiter au maximum les baies en fond de parcelle et de prévoir une baie en hauteur au 2^{ème} étage afin de se conformer au code civil et de limiter les vues vers les parcelles voisines ;
4. de préciser le revêtement de la petite toiture plate triangulaire au 1er étage, et si possible d'opter pour une toiture végétalisée ou au minimum un revêtement clair ;
5. de s'assurer que les eaux pluviales soient reprises sur la parcelle ;
6. de prévoir une toiture végétalisée semi-intensive (+ou- 15 cm de substrats) pour la toiture du 2^{ème} étage ;
7. d'utiliser la citerne des reprises des eaux pluviales à des fins sanitaires.

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

dossier 12416
09h50

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale en ce qui concerne l'aménagement des combles ainsi que la création d'une lucarne, d'un balcon et d'une terrasse, rue Gérard 61.

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 le bien, dont la construction date de 1904, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 § 3 du COBAT (bien à l'inventaire);
5. 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 des caves, un local compteurs et une cour basse ;
 - le rez-de-chaussée comprend un salon, une salle-à-manger, et une cuisine ;
 - l'entresol comprend la salle-de-bain ;
 - le 1^{er} étage comprend deux chambres, un dressing et une salle-de-douche;
 - le 2^e étage comprend 2 chambres et une salle-de-bain;
 - les combles sont un grenier ;
6. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale en ce qui concerne l'aménagement des combles ainsi que la création d'une lucarne, d'un balcon et d'une terrasse;
7. que dans les faits, plusieurs modification structurelles ont été apportées au bien au cours des années ;
8. qu'au niveau du sous-sol, l'escalier reliant la cour basse au jardin a été démonté et la cour a été couverte par une terrasse au rez-de-chaussée ;
9. qu'au niveau du 1^{er} étage une baie a été percée dans le mur intérieur de séparation entre les deux chambres ; qu'il s'agit d'un mur porteur ;
10. qu'à ce niveau, une terrasse a été aménagée sur la partie droite de la toiture plate ; que cette terrasse est accessible depuis la chambre arrière ;
11. qu'elle est conforme aux règlements en vigueur et au code civil en matière de vues ;
12. qu'au niveau du 2^e étage, un balcon et une lucarne y donnant accès sont construits en façade arrière ;
13. que d'après les documents transmis, la lucarne et le balcon semblent avoir été construits avant les années 2000 ;
14. que la lucarne donne dans la chambre arrière ; qu'elle mesure 2.11m de largeur et 1.30m de hauteur ; qu'elle est conforme aux règlements en vigueur ;
15. qu'elle sépare la corniche en deux parties ; que la baie comprenant une double porte vitrée est construite en partie dans la façade arrière et en partie dans la lucarne ;
16. que les descentes d'eau ne sont pas dessinées sur le pan de la façade arrière ; qu'il conviendrait d'indiquer comment les eaux de la corniche séparée en deux parties sont reprises ;
17. que le balcon accessible par la lucarne se situe à une distance de 1.30m par rapport à l'axe mitoyen de droite, et 3.0m de distance par rapport à l'axe mitoyen de gauche ; qu'il mesure

dossier 12416

1.46m de profondeur et 2.9m de largeur ; qu'il est en structure bois avec une balustrade métallique ;

18. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (profondeur) en ce qui concerne le balcon du 2^e qui dépasse les profils des deux voisins;
19. que ce balcon n'est pas conforme au code civil en ce qui concerne les vues ; qu'il se situe à une distance de 1.30m par rapport à l'axe mitoyen de droite, au lieu des 1m90 de recul requis ;
20. que la note explicative indique qu'un accord a été fait avec le voisin de droite en ce qui concerne les vues ;
21. que ce balcon n'améliore pas de façon significative l'habitabilité du bien ; qu'il offre des vues plongeante vers l'intérieur d'ilot ;
22. que les dérogations sont importantes ;
23. que néanmoins, la construction de ce balcon date depuis de nombreuses années ;
24. qu'au vu de ces dimensions restreintes, il n'entraîne pas de fortes nuisances vers l'intérieur de l'ilot ;
25. que néanmoins, vu qu'il déroge au code civil en matières de vues, il convient de faire acter devant un notaire une servitude de vues ;
26. que les combles ont également été aménagés et qu'ils comprennent une chambre et un dressing ; que la hauteur sous-plafond sous le faite est de 3.0m ;
27. 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, dont la hauteur est inférieure aux 2.60m requis aux étages ;
28. que néanmoins, la hauteur sous-plafond est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce qui concerne la hauteur sous-plafond, et que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
29. qu'un escalier liant ce niveau au 2^e étage a été construit contre le mur mitoyen de gauche, dans la prolongement de l'escalier existant ;
30. que la toiture comprend 3 fenêtres de toiture à versants dont une dans le versant avant et deux dans le versant arrière ;
31. que la façade avant est inchangée ;
32. que les châssis, la porte d'entrée et les corniches sont en bois ; que la façade arrière est en crépis de ton beige ;
33. que le plan de droit indique une citerne d'eau de pluie ; que cette citerne n'apparaît plus sur les plans actuels ;
34. qu'il convient de préciser si cette citerne est toujours présente et si oui, de la remettre en état à des fins sanitaires et pour le jardin ;
35. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I, article 4 (profondeur) : balcon
 - au RRU, titre I, article 6 (hauteur) : balcon
 - au RZAC, chapitre II, article 13. Hauteur sous-plafond : combles
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08 au 08/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
37. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

dossier 12416

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'indiquer comment les eaux de la corniche séparée en deux parties par la lucarne sont reprises en façade arrière ;
2. de faire acter devant un notaire la servitude de vues pour le balcon du 2^{ème} étage ;
3. de préciser si la citerne est toujours présente et si oui, de la remettre en état à des fins sanitaires et pour le jardin.

La dérogation au RZAC, Titre II, article 13 (HSP) , est acceptée.

dossier 12280
10h15

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale dont la suppression du commerce lié, la construction d'un volume au rez arrière et la modification des châssis en façade avant, Rue Sainte-Gertrude 24.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS;
4. que le permis daté de 1907 portant sur la construction du bâtiment situé au n° 26 avec sanitaires à l'extérieur, tous deux séparés par une cour vitrée ;
5. que le permis daté de 1931 prévoyant des agrandissements pour y aménager un magasin avec bureau, cuisine, wc et cour ;
6. que le permis daté de 1938 visant à ajouter un étage pour y affecter une chambre et une cuisine ;
7. qu'il n'apparaît pas clairement à partir de quelle date les deux bâtiments ont été rendus indépendants ;
8. qu'actuellement une maison unifamiliale y est aménagée ; que des modifications ont été apportées au bâtiment ;
9. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale dont la suppression du commerce lié, la construction d'un volume au rez arrière et la modification des châssis en façade avant ;
10. que la maison est aménagée comme suit :
 - Au sous-sol : deux caves ;
 - Au rez : un salon, une salle à manger, une cuisine, une buanderie, un cellier et une cour extérieure ;
 - À l'étage : deux chambres, une salle de bain et un wc ;
11. que la suppression du commerce date d'avant 1983, d'après la note explicative ;
12. qu'une ouverture est créée à l'arrière de la salle à manger ; qu'elle permet d'accéder à la cuisine puis au cellier et enfin à la cour extérieure ; que ces deux pièces intérieures et la cour sont aménagées en lieu et place de l'ancien jardin ;
13. que la nouvelle annexe déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur) ainsi qu'aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (limite arrière de construction) en ce que la parcelle est construite sur plus des trois quarts de sa profondeur au niveau du rez ;
14. que sur les orthophotoplans de BruGIS l'annexe telle qu'elle existe est visible depuis 1996 ; qu'il s'agit d'un coin d'ilot triangulaire ; que les bâtiments entourant la parcelle en question sont plus hauts, rendant la cour confinée et peu ensoleillée ; qu'une petite cour extérieure est conservée néanmoins ; que de ce fait les dérogations sont acceptables ;
15. que la cuisine est éclairée par un lanterneau et est, selon la note explicative, ouverte sur le salon/salle à manger ; que sur les plans fournis il existe une porte entre les deux locaux ; qu'il convient de clarifier la situation et de corriger les plans en fonction ;
16. que la surface éclairante pour la pièce de vie est suffisante pour une pièce de 27,78m² ; que la surface totale est de 32,5m² ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article

dossier 12280

- 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation est limitée et ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce ; que la dérogation est de ce fait acceptable ;
17. que la hauteur sous plafond du salon est de 3,10m en coupe et 2,61m en plan ; que pour la cuisine la hauteur est de 2,17m en plan et 2,24m en coupe ; qu'il convient de clarifier la situation et de corriger les dessins en fonction ; que la hauteur sous-plafond de la salle à manger est variable : 2,29 pour la partie avant et 2,82 pour la portion arrière ;
18. que dans tous les cas la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 4 (hauteur sous plafond), qui prévoit 2,50m pour les locaux habitables, ainsi que du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), qui prévoit 2,80m pour les pièces habitables du rez-de-chaussée ;
19. qu'en ce qui concerne la cuisine, une rehausse supprimerait une fenêtre éclairant les pièces de vie ; que la surface est réduite (6,70m²) et la dérogation est donc acceptable ;
20. que pour la salle à manger il s'agit en partie d'un faux plafond placé afin de cacher les techniques de la salle d'eau à l'étage ; que la dérogation est limitée et donc acceptable ;
21. qu'en ce qui concerne le salon, la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce ; qu'il s'agit d'une maison de petite taille ; qu'elle respecte néanmoins la prescription du RRU et est donc acceptable ;
22. que les deux ouvertures à l'étage, l'une en façade arrière et l'autre en façade latérale, sont maintenues ; qu'elles intègrent des châssis en bois ton naturel ; que la baie du châssis de la chambre avant est plus étroite que celle de la situation de droit ;
23. que la façade avant comprend un seuil de porte, un mur de parement et un couvre mur en pierre bleue, un appui de fenêtre en béton au rez, un appui de fenêtre en béton avec coffrage en bois ton bleu-gris au 1er étage, un linteau en acier teinté clair apparent et traversant toute la largeur de la façade et des briques teinte clair ;
24. que la porte d'entrée est en bois peinte en bleu-gris, intègre une partie vitrée en demi-lune avec petits bois et une imposte rectangulaire et vitrée au-dessus ;
25. que le châssis au rez comporte trois divisions et celui à l'étage, deux ; qu'il s'agit de châssis avec imposte vitrée en bois ton bleu-gris ;
26. que la modification des châssis d'origine déroge donc aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ; que la façade est néanmoins harmonieuse ; que la dérogation est donc acceptable ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU):
- Titre I, article 4 (profondeur) en ce que la parcelle est construite sur plus des trois quarts de sa profondeur au niveau du rez ;
 - Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond de la cuisine et d'une partie de la salle à manger sont inférieures à 2,50m ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) relatif à la salle à manger ;
28. que la demande déroge également aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
- Article 6 (limite arrière de construction) en ce que la parcelle est construite sur plus des trois quarts de sa profondeur au niveau du rez ;
 - Article 13 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond des pièces habitables au rez est presque entièrement inférieure à 2,8 m ;
 - Article 21 (menuiseries) en ce que le dessin des châssis diffère de celui d'origine ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08 au 08/09/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle portait sur la lisibilité des plans fournis à l'analyse ;
30. qu'il s'agit d'une maison de petite dimension, destinée à une petite famille ; que les aménagements comportent des dérogations qui ont peu d'impact sur le voisinage et ne nuisent pas à l'habitabilité ; que les modifications datent de plusieurs années ;

dossier 12280

31. 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 réserve de clarifier la situation en ce qui concerne l'ouverture de la cuisine vers le living ainsi que la hauteur sous-plafond du salon et d'adapter les plans en fonction.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) est acceptée.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie minimale), article 4 (hauteur sous plafond), article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

Les dérogations au RZAC, article 6 (limite arrière de construction), article 13 (hauteur sous plafond) et article 21 (menuiseries), sont acceptées.

dossier 12398
10h40

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le placement d'une buse extérieure pour extraction de la hotte du restaurant au rez et les modifications apportées en façade avant, Rue de Pervyse 72.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation en en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. que selon la demande de permis de construire de 1932 le bâtiment comptait 4 niveaux (rez+3+toit) ; que cependant seulement 3 niveaux ont été construits (rez+2+toit) ; qu'il s'agit d'un immeuble mixte avec commerce (restaurant) au rez et 2 appartements 1 chambre, un par étage ;
4. que la façade au rez, initialement peinte en jaune clair, a été peinte en noir entre 2022 et 2024 ;
5. qu'une terrasse est aménagée en intérieur d'îlot et qu'une véranda a été construite au rez arrière; qu'elle n'ont jamais fait l'objet d'une demande de permis ;
6. que ces modifications ne font pas partie de la présente demande ; qu'il conviendrait de les régulariser dans les plus brefs délais ; qu'en attendant cette régularisation, la terrasse ne peut être utilisée par la clientèle ;
7. que la demande actuelle vise à régulariser le placement d'une buse extérieure pour extraction de la hotte du restaurant au rez et les modifications apportées en façade avant;
8. que la buse a un diamètre de 40cm ; qu'elle est placée contre la façade arrière de l'immeuble, du côté du mitoyen droit ; qu'elle remonte depuis la toiture de la véranda jusqu'au niveau de la toiture plate au 2^e étage et ensuite se prolonge vers la façade avant parallèlement à la plateforme jusqu'à une profondeur de 3,73m depuis l'alignement arrière ; qu'à cet endroit la buse remonte pour déboucher à une hauteur de 3,90m par rapport à la plateforme ;
9. qu'au niveau de la souche de cheminée existante, est placé un moteur destiné à l'extraction des vapeurs de la hotte ; qu'il convient cependant de consulter des spécialistes afin de s'assurer que l'installation respectent les normes en ce qui concerne les bruits de voisinage, en réalisant une étude acoustique ;
10. qu'il convient, si nécessaire, de proposer des mesures afin de limiter les nuisances, quitte à déplacer le moteur afin de garantir la tranquillité à l'intérieur de l'îlot ;
11. que la façade au rez est modifiée ; que les étages ne sont pas concernés par la demande ;
12. qu'une nouvelle enseigne est posée ; que les détails en ce qui concerne les dimensions n'ont pas été fournis ; que néanmoins il convient de s'assurer qu'elle répond aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 6, afin d'être dispensé de permis ;
13. que la tente solaire existante sur place est conservée ; qu'il convient de s'assurer également qu'elle soit conforme aux prescriptions du RRU, titre 1, article 10 et de s'y conformer le cas échéant ; que la base de la tente est placée à une hauteur de 3m25 par rapport au niveau du trottoir ;
14. que le rez est recouvert d'un enduit peint ton gris foncé ; que les étages sont en briques rouges ; que la tente solaire est noire ;
15. que les châssis au rez sont en bois peint ton noir ; que le soubassement est en carrelage noir ; que les seuils sont en pierre bleue ;
16. que ces modifications s'accordent au caractère architectural du bien et du cadre bâti ;

dossier 12398

17. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et portent principalement sur les nuisances sonores provenant du moteur d'extraction ; qu'ils mentionnent également des nuisances sonores de la terrasse en zone de cours et jardin, bien que cela ne fasse pas partie de la présente demande ;
18. 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 faire une étude acoustique afin de s'assurer du respect des normes de bruits de voisinage sont respectées et de proposer, le cas échéant des mesures afin de s'y conformer ;
2. de s'assurer du fait que l'enseigne répond aux prescriptions du RRU, titre 6 ainsi que de la conformité de la tente solaire aux prescriptions du RRU, titre 1, article 10 et de s'y conformer le cas échéant.

dossier 12176 – ART 126

11h10 – 1^{ère} commission le 17/12/2024

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer un appartement duplex 2 chambres, construire un volume et créer une terrasse en toiture, rue Antoine Gautier 80B.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à transformer un appartement duplex 2 chambres, construire un volume et créer une terrasse en toiture et régulariser les châssis de la façade avant;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à versants qui comprend 3 logements répartis comme suit :
 - Sous-sol : caves ;
 - Rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre ;
 - Étage 1 : un appartement 1 chambre ;
 - Étage 2 et combles : un duplex 2 chambres ;
5. que dans les faits, le duplex du 2^e étage et combles a été scindé en 2 logements distincts, soit un logement 1 chambre au 2^e et un autre logement 1 chambre dans les combles (3^{ème});
6. que les logements des étages inférieurs ne sont pas concernés par la demande ;
7. que dans la situation de droit, le 2^e étage comprend la salle-à-manger cuisine côté rue, le séjour à l'arrière et le WC dans l'annexe arrière donnant directement dans le séjour ; que l'étage sous combles comprend 2 chambres et une salle-de-bain ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la construction du nouveau volume en toiture et la terrasse ;
9. que la terrasse, située au 4^e étage (haut de la toiture) induit des vues importantes vers l'intérieur de l'îlot ; que la situation du bien à proximité d'un angle amène des vues importantes vers les façades arrières des immeubles rue Champ du Roi ;
10. que la construction du volume en toiture n'est pas intégrée à l'architecture de l'immeuble et dénature la typologie du bâtiment ;
11. qu'il conviendrait de ne pas construire de terrasse ni de volume supplémentaire en toiture, et de conserver la toiture à versants existante ;
12. que par conséquent, les dérogations au titre I du RRU ne sont pas acceptées ;
13. que la demande initiale déroge donc :
 - au RRU, titre I, article 4 (profondeur) : volume en toiture et terrasse ;
 - au RRU, titre I, article 6 (toiture-hauteur) : volume en toiture et terrasse ;
 - au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) : séjour du duplex
14. que le nouveau volume et la terrasse impacte les parcelles voisines et ne s'accorde pas à la typologie de l'immeuble ; que les aménagements de l'appartement ne présente pas les qualités requises pour un appartement 3 chambres ;
15. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2024 au 4/12/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
16. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé le 7/11/2024 ;
17. **qu'en sa séance du 17/12/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**

dossier 12176 – ART 126**18. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 26/05/2025, en application de l'article 126 du Cobat ;**

19. que la demande modifiée 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) ;
20. que la demande modifiée vise à transformer un appartement duplex 2 chambres, construire un volume et créer une terrasse en toiture ;
21. que la porte d'entrée du duplex se trouve sur le palier à l'entresol entre le 1er et le 2ème étage ; que la dernière volée d'escalier est ainsi privatisée pour le duplex ;
22. que la demande vise à aménager au 2^{ème} étage une pièce de vie traversante, un espace hall/vestiaire dans le prolongement de l'escalier, et un WC dans l'annexe arrière séparé du séjour par un sas ;
23. qu'une cloison amovible laisse la possibilité d'un coin bureau dans la partie arrière ;
24. que la pièce de vie séjour/cuisine mesure 37m² ; que cette pièce est spacieuse et qualitative pour un logement 2 chambres ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) ce qui concerne la pièce de vie qui dispose d'un éclairage naturel de 7.1m² au lieu des 7.4m² requis ; que cette dérogation est minime, peu impactante et que le séjour est traversant, ce qui est avantageux en matière d'éclairage; que par conséquent la dérogation paraît acceptable ;
26. que le niveau des combles comprend deux chambres et une salle-de-douche avec WC ;
27. que le versant avant de la toiture est modifié afin de créer une toiture de type mansardé ; que le brisis du toit mansardé est aligné à la hauteur de la toiture mitoyenne de droite ;
28. que ce type de toiture permet d'offrir une hauteur sous-plafond de 2.50m dans la chambre et la salle-de-douche ;
29. que la demande vise à construire une lucarne en façade avant, intégrée dans la mansarde ; que la lucarne mesure 3.69m de largeur et 2.10m de hauteur ; que la largeur totale de la parcelle est de 5.53m ; que la lucarne est conforme au règlement en vigueur ; qu'elle est centrée par rapport à la façade;
30. que la hauteur de l'allège est de 73cm ; qu'un garde-corps est prévu en façade avant afin d'atteindre une hauteur de 1m10 ;
31. que le revêtement de la lucarne est métallique de teinte grise claire; que cela s'accorde à la façade; que le châssis est divisé en 4 parties, dont 3 qui donne dans la chambre et une dans la salle-de-douche ; qu'il est en aluminium de ton gris anthracite ;
32. qu'au niveau des combles, la demande prévoit la construction d'un nouvel escalier menant à la toiture ;
33. qu'au niveau du toit, la demande vise à modifier la structure existante en supprimant le faîte et une partie de la toiture à versants, et en construisant une toiture plate à la place ;
34. que la demande prévoit d'aménager une terrasse accessible de 4.65m² et une partie non accessible en bacs de plantations de 4.55m² sur cette nouvelle toiture plate;
35. que les garde-corps sont constitués du prolongement des pentes des versants de toiture ; que ces versants sont prolongés par une rambarde ; que la terrasse est donc en partie dissimulée dans la toiture, jusqu'à 1m10 de hauteur (hauteur des garde-corps) ;
36. qu'afin d'accéder à cette terrasse via le nouvel escalier tournant, la demande prévoit la construction d'un volume contre le mur mitoyen de droite; qu'il s'agit d'une verrière coulissante, non visible depuis l'espace public ;
37. que cette construction permet également d'apporter de la lumière zénithale à toute la cage d'escalier de l'appartement ; que cette construction et la terrasse ne nécessitent pas de rehausse de mur mitoyen ;

dossier 12176 – ART 126

38. que la terrasse est conforme au code civil en matière de vues ;
39. que le versant Nord de la toiture, donnant sur l'intérieur de l'ilot, est inchangé ;
40. que la toiture mansardée présente une couverture en tuiles rouges, afin de garder l'unité entre les deux versants ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la construction du nouveau volume en toiture et la terrasse ;
42. que le volume n'est pas visible depuis l'espace public et qu'il ne dépasse pas la hauteur du faîte d'origine ; que la terrasse est en recul par rapport à la voirie, par rapport à la façade arrière et par rapport aux parcelles mitoyennes ; que selon les photos fournies cette terrasse n'a pas de vues impactantes pour les parcelles voisines ;
43. que par conséquent, les dérogations sont acceptables ;
44. que la façade avant est composée de briques rouges et présente un soubassement en pierre bleue ;
45. que les châssis actuels sont en PVC blanc ; que leurs divisions ne correspondent pas à la situation de droit ; que les châssis actuels ne comprennent pas d'imposte supérieure et que la division des châssis de la travée de droite (au-dessus de la porte d'entrée) n'est pas symétrique ;
46. que la note explicative indique que le projet prévoit le changement des châssis pour revenir à une situation de droit sur l'ensemble de la façade ; que les petits bois horizontaux pourraient être supprimés moyennant permis d'urbanisme ;
47. qu'il convient de l'indiquer en légende sur le plan de la situation projetée ;
48. que la porte d'entrée est en bois de ton blanc ; que la demande vise à la conserver ;
49. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 7 août 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
50. 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 ;
51. 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;
52. 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.);
53. 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 ;
54. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I, article 4 (profondeur) : volume en toiture et terrasse ;
 - au RRU, titre I, article 6 (toiture-hauteur) : volume en toiture et terrasse ;
 - au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) : séjour du duplex
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
56. que les travaux prévus améliorent les qualités de ce logement et s'accordent au caractère architectural du bien et du cadre bâti ;
57. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié, daté du 28/07/2025 ;

dossier 12176 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'indiquer les nouveaux châssis en légende sur le plan de la situation projetée et de veiller à ce que le dessin des châssis respectent bien le chanfrein (dans l'imposte) ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

dossier 11978 – ART 126

11h40 – 1^{ère} version uniquement avis FD**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la répartition des logements et les châssis en façade avant d'un immeuble de logements, Rue Bâtonnier Braffort 39.**

Considérant :

1. que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. que la **demande initiale** vise à régulariser la répartition des logements et les châssis en façade avant d'un immeuble de logements ;
3. que le bâtiment est de gabarit R + 4 + combles, construit selon permis d'urbanisme de 1984, 1992, 1996 et 1997;
4. qu'en situation de droit, le bien comporte 22 logements répartis comme suit :
 - au sous-sol : locaux techniques, 7 caves privées, 17 places de parking ;
 - au rez : 3 appartements de 1 chambre et 1 appartement de 2 chambres ;
 - au 1^{er} étage : 3 appartements de 1 chambre et 2 appartements de 2 chambres ;
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement de 1 chambre et 3 appartements de 2 chambres ;
 - au 3^{ème} étage : 1 appartement de 1 chambre et 3 appartements de 2 chambres ;
 - au 4^{ème} étage et combles : 1 appartement de 2 chambres, 2 duplex de 1 chambre et 2 duplex de 2 chambres ;
5. que dans les faits, le bien comporte 26 logements répartis comme suit :
 - au sous-sol : locaux techniques, 7 caves privées, 16 places de parking ;
 - au rez : 2 appartements de 1 chambre et 1 appartement de 2 chambres ;
 - au 1^{er} étage : 2 studios, 3 appartements de 1 chambre et 1 appartements de 2 chambres;
 - au 2^{ème} étage : 4 studios, 1 appartement de 1 chambre et 1 appartements de 2 chambres;
 - au 3^{ème} étage : 2 studios, 1 appartement de 1 chambre et 2 appartements de 2 chambres;
 - au 4^{ème} étage et combles : 3 studios, 2 duplex de 1 chambre et 1 duplex de 2 chambres ;
6. que des divisions et modifications intérieures ont été apportées à 13 logement devenus 17 logements répartis sur tous les niveaux ; que les 9 logements restants demeurent inchangés ;
7. qu'au sous-sol, un local est construit sur un emplacement de parking existant (n°14) ; que cet emplacement est situé derrière un autre emplacement (n°9) les rendant interdépendants ; que la suppression de l'emplacement arrière est dès lors acceptable ;
8. que le nombre d'emplacement de parking passe de 17 à 16 ;
9. qu'au rez-de-chaussée, les 2 appartements de 1 et 2 chambres à l'arrière sont réunis en un appartement de 2 chambres ;
10. qu'au 1^{er} étage, l'appartement 2 chambres à l'arrière du côté droit est divisé en 2 studios ; que le balcon est également divisé de façon à ce que chacun des 2 studios bénéficie d'un espace extérieur ;
11. que le studio de gauche (n°15) dispose d'une pièce de vie de 27,1m² ainsi que d'une pièce supplémentaire (bureau) ;
12. que le studio de droite (n°16) dispose d'une pièce de vie de 27,7m² suite à la suppression prévue d'une cloison;
13. qu'au 2^{ème} étage, l'appartement 2 chambre à l'avant au centre est divisé en 2 studios comportant chacun un balcon ;
14. que le studio de droite (n°22) dispose d'une pièce de vie de 27,9m² suite à la suppression prévue d'une cloison;
15. que le studio de gauche (n°23) dispose d'une pièce de vie de 23m² ainsi que d'une pièce supplémentaire (bureau) ;

dossier 11978 – ART 126

16. qu'au 2ème étage, l'appartement 2 chambres à l'arrière est divisé en 2 studios ; que le balcon est également divisé de façon à ce que chacun des 2 studios bénéficie d'un espace extérieur ;
17. que le studio de gauche (n°25) dispose d'une pièce de vie de 26,1m² ainsi que d'une pièce supplémentaire (bureau) ;
18. que le studio de droite (n°26) dispose d'une pièce de vie de 27,8m² suite à la suppression prévue d'une cloison;
19. qu'au 2ème étage, l'appartement de gauche (n°24) comportant initialement 2 chambres, une à l'avant et une à l'arrière, ainsi qu'un séjour traversant, a été aménagé avec deux chambres à l'avant dont une chambre bénéficiant du balcon et le séjour à l'arrière bénéficiant de la terrasse ;
20. qu'au 3ème étage, l'appartement avant au centre, comportant 2 chambres, est divisé en 2 studios comportant chacun un balcon ;
21. que le studio de droite (n°32) dispose d'une pièce de vie de 28m² suite à la suppression prévue d'une cloison ;
22. que le studio de gauche (n°33) dispose d'une pièce de vie de 21,3m² ainsi que d'une pièce supplémentaire (dressing/bureau) ;
23. qu'au 3ème étage, l'appartement arrière (n°35) comporte 2 chambres ; que le cloisonnement des chambres a été légèrement modifié ;
24. qu'au 4ème étage, l'appartement arrière comportant 2 chambres est divisé en 2 studios comportant chacun un balcon ;
25. que le studio de gauche (n°45) dispose d'une pièce de vie de 26,48m² ainsi que d'une pièce supplémentaire (bureau) ;
26. que le studio de droite (n°46) dispose d'une pièce de vie de 28,4m² suite à la suppression prévue d'une cloison;
27. qu'au 4ème et 5ème étages, l'appartement 1 chambre en duplex (n°41) est transformé en studio ; que l'escalier en colimaçon est déplacé dans l'espace de vie et remplacé par un escalier droit ; que la salle de bain est déplacée ;
28. qu'au 4ème et 5ème étages, la deuxième chambre de l'appartement en duplex n°42 est transformée en salle de bain ;
29. qu'au 5ème étage, une salle de bain est aménagée dans la chambre du duplex n°43 ;
30. que le sous-sol comporte 7 caves privées ; que la plupart des logement ne comporte pas d'espace de rangement ;
31. que conformément aux articles 7 et 9 du RRU Titre II, il convient représenter les aménagements des cuisines et salles de bains ;
32. qu'en façade avant, la situation de droit prévoyait les châssis des balcons divisés en 2 avec des impostes divisées au 4ème étage ;
33. qu'en situation de fait, les impostes ne sont pas divisées et les châssis des balcons de droite sont divisés en 3 travées verticales ;
34. que cette division ne nuit pas à l'harmonie de la façade ;
35. que la régularisation de la façade avant est acceptable ;
36. que les balcons de droite ne sont pas correctement représenté en ce que, dans les faits, la dalle du balcon n'est pas alignée aux châssis contrairement au garde-corps ; qu'il convient de le corriger ;
37. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II :
 - Article 3 (superficie minimale) : cuisine n°24, séjour n°33, chambre2 n°35 et séjour n°41 ;

dossier 11978 – ART 126

- Article 3 (espace pour rangement) : manquant pour les nouveaux logements ;
- Article 10 (éclairage) : séjour et chambre2 n°3, séjour n°15, séjour n°23, séjour et chambre1 n°24, séjour n°32 ;

38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 2 et le séjour de l'appartement du rez-de-chaussée ; que la surface d'éclairage de la chambre est de 2,4m² au lieu des 2,5m² requis ; que la surface d'éclairage du séjour est de 6,9 m² au lieu des 10,26 m² requis ; que le reste de l'appartement est vaste, lumineux et donne sur le jardin ;
39. que les dérogations sont acceptables ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la surface d'éclairage du séjour du studio de gauche au 1er étage est de 4,54m² au lieu des 5,42m² requis ; que la dérogation est acceptable ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la surface d'éclairage du séjour du studio de gauche du 2eme étage (n°23) est de 4,38m² au lieu des 4,6m² requis ;
42. que la dérogation est acceptable ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que la superficie de la cuisine de l'appartement de gauche au 2eme étage (n°24) est de 5,94m² au lieu des 8m² requis ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 1 et le séjour de ce même appartement ; que la surface d'éclairage de la chambre est de 2,16m² au lieu des 2,92m² requis ; que la surface d'éclairage du séjour est de 2,8m² au lieu des 5,66m² requis ;
45. que le nombre de chambres est inchangé, que cependant, le nouvel aménagement réduit la qualité du logement notamment en ce que le séjour est faiblement éclairé ;
46. qu'il convient de revoir l'aménagement de cet appartement afin de se rapprocher des prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ; que les éventuelles dérogations qui subsisteraient sont acceptables à cette condition ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la surface d'éclairage du séjour du studio de droite du 3ème étage (n°32) est de 5,52m² au lieu des 5,6m² requis ; que la dérogation est acceptable ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que la superficie du séjour du studio de gauche du 3eme étage (n°33) est de 21,3m² au lieu des 22m² requis ;
49. que la dérogation est acceptable vu la présence du bureau ;
50. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que la superficie de la chambre 2 de l'appartement n°35 au 3ème étage est de 13,4m² au lieu des 14m² requis ; que la différence est minime ; que la dérogation est acceptable ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que la superficie de l'espace de vie du studio n°41 du 4eme étage est de 20,6m² au lieu des 22m² requis ; que la différence est minime ; qu'un espace additionnel est aménagé en mezzanine ;
52. que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
53. que cependant la mezzanine ne peut être désignée comme une chambre ; qu'il convient de le corriger en plan ;

dossier 11978 – ART 126

54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 3 (espace pour rangement) en ce que le nombre d'espace de rangement est insuffisant pour l'ensemble des logements ;
55. que dans chacun des logements, y compris les studios, un hall d'entrée fermé est aménagé ; qu'il s'agit de studio d'une belle surface qui permet l'aménagement de rangements ;
56. que la dérogation est dès lors acceptable ;
57. qu'il convient cependant d'attribuer les caves privées aux logements de plusieurs chambres qui n'ont pas d'espace de rangement et de l'indiquer en plan ;
58. que le nombre de studios est augmenté au détriment de logements familiaux ;
59. que cependant, la répartition et l'augmentations de la densité des logements date de la construction, soit aux alentours de 1996 ; qu'une certaine hétérogénéité des typologies de logements est conservée ; que les studios sont confortables ; que chacun des logements aux étages a accès à un espace extérieur privatif ; que les dérogations sont nombreuses mais peu impactantes ;
60. que, dès lors, la régularisation de la division des logements est acceptable ;
- 61. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté au 20/06/2024 ;**
- 62. l'avis favorable sous conditions du fonctionnaire délégué daté au 24/05/2024 ;**
- 63. que les conditions sont les suivantes :**
 - de représenter les aménagements des cuisines et salles de bains ;
 - de corriger la représentation des balcons en ce que, dans les faits, la dalle du balcon n'est pas alignée aux châssis contrairement au garde-corps ;
 - de remplacer le terme « chambre » par « mezzanine » concernant le studio n°41 ;
 - d'attribuer les caves aux grands logements et de l'indiquer en plan ;
 - de modifier l'aménagement de l'appartement n°24, au 2ème étage gauche, afin de se rapprocher des prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
 - de se conformer aux directives de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.
- 64. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 20/12/2024, suivi de compléments en date du 02/06/2025 et du 18/06/2025 en application de l'article 126 du Cobat ;**
65. que l'objet de la **demande actuelle** est inchangé ;
66. que les plans dans l'ensemble sont peu modifiés ;
67. que les modifications principales concernent le dispositif d'évacuation en façade arrière visant à répondre aux directives du précédent avis du SIAMU ;
68. qu'il est prévu d'installer une structure métallique d'évacuation comportant des échelles déployables entre les balcons de chaque niveaux et le rez arrière ; que les séparations entre les balcons seront dotés d'une porte afin que tous les logements aient accès à la structure ;
69. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la structure d'évacuation dépasse le profil mitoyen de gauche ; que ces constructions sont minimales et n'engendrent pas de nuisances pour les parcelles mitoyennes ;
70. que les dérogations sont acceptables ;
71. dépend de l'avis SIAMU qu'on a pas reçu (rappel envoyé au siamu le 11/09), il a également une remarque d'une habitante au 2eme étage (voir réactions EP plus bas) il n'est pas clair dans la note ou les plans si les échelles sont toutes rétractables ;
72. qu'il est précisé en séance qu'elles ne sont pas toutes rétractables ; que des adaptations seront faites en fonction de l'avis SIAMU ;

dossier 11978 – ART 126

73. que les salles de bain et cuisines de l'ensemble des logements ont été dessinées en plan ;
74. que concernant le studio n°41, le terme « chambre » a été remplacé par « mezzanine » ;
75. que l'appartement n°24 a fait l'objet de travaux suite à la réserve de l'avis précédant demandant de se rapprocher des prescriptions du RRU en matière d'habitabilité (d'après les photos dans la note explicative, ces travaux viennent d'être achevés) ;
76. que la cloison séparant la chambre 2 et le séjour a été supprimée et remplacée par une cloison coulissante translucide ; que cela permet un apport de lumière en second jour ;
77. que cependant la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 3) en ce que la superficie de la cuisine est de 5,94m² au lieu des 8m² requis ;
78. que l'appartement n°24 a fait l'objet de travaux suite à la réserve de l'avis précédant demandant de se rapprocher des prescriptions du RRU en matière d'habitabilité (d'après les photos dans la note explicative, ces travaux viennent d'être achevés) ;
79. que la cloison séparant la chambre 2 et le séjour a été supprimée et remplacée par une cloison coulissante translucide ; que cela permet un apport de lumière en second jour ;
80. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que la superficie de la cuisine est de 5,94m² au lieu des 8m² requis ;
81. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 10 (éclairage naturel) pour la chambre 1 et le séjour de ce même appartement ; que la surface d'éclairage de la chambre est de 2,16m² au lieu des 2,92m² requis ; que la surface d'éclairage du séjour est de 2,8m² au lieu des 5,66m² requis ;
82. que le nouvel aménagement avec la cloison translucide et amovible entre le séjour et la chambre améliore l'éclairage naturel du séjour, mais la seconde chambre ne dispose plus de l'intimité requise ;
83. qu'il convient dès lors de considérer la seconde chambre comme un bureau ;
84. qu'à cette condition les modifications apportées améliorent l'habitabilité de ce logement n° 24 et que les dérogations sont acceptables ;
85. que si les deux chambres veulent être maintenues, il convient de revoir les aménagements afin de supprimer au maximum les dérogations de l'article 2 du RRU ;
86. que les 7 caves au sous-sol ont été attribuées aux logements n°3 (2chambres), n°15 (studio), n°26 (studio), n°34 (2chambres), n°35 (2chambres), n°44 (2chambres) et n°45 (studio) ;
87. que les appartements n°12 (2chambres) et n°24 (1 chambre+1 bureau) ne bénéficient pas de caves ; que cela est justifié dans la note explicative par le fait que l'appartement n°24 est de taille moyenne et ne dispose pas d'une place de parking ;
88. que la dérogation est acceptable car la pièce aménagée en bureau permet le rangement ;
89. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre I, article 4 (profondeur) : structure d'évacuation
 - titre I, article 6 (hauteur) : structure d'évacuation
 - titre II, article 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel): appartement n°24 ;
90. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane de voisin et concerne :
 - l'échelle de sécurité prévue augmente les risques de cambriolage pour les appartements, ce qui a déjà eu lieu, proposition de déplacer l'échelle à crinoline plus haut et d'installer une échelle rétractable au 2ème étage
 - la porte entre les balcons qui engendre un passage et une perte d'intimité, demande de bien prévoir la porte opaque ou de ne pas prévoir de porte et d'ajouter une échelle de sécurité de chaque côté de l'immeuble

dossier 11978 – ART 126

91. que les échelles sont en partie rétractables et que les structures ne sont utilisables qu'en cas d'urgence ; qu'il conviendra de préciser l'usage de ces structures dans le règlement de copropriété ;
92. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 26/06/2025 et non reçu à ce jour ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de transformer la 2^{ème} chambre modulable de l'appartement n°24 en bureau et d'adapter le plan en conséquence ou si les 2chambres veulent être maintenues, de revoir l'aménagement intérieur du logement ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage) , sont acceptées.

dossier 12397
13h30

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le permis délivré par le Gouvernement sur recours le 28/09/2023, en limitant la rehausse à un niveau au lieu de deux et en transformant les deux triplex supérieurs en duplex 2 chambres, Rue des Atrébatés 126.

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 le bien comportait initialement, avant délivrance du permis d'urbanisme 10974, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves individuelles et locaux communs ;
 - au rez : 1 studio et 1 appartement 2 chambres ;
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage : 2 appartements 1 chambre à chaque étage ;
4. le permis d'urbanisme (10974) délivré par le Gouvernement sur recours en date du 28/09/2023 et tendant à rehausser de deux étages un immeuble de 8 appartements afin de transformer les appartements du 3^{ème} étage en triplex 3 chambres ;
5. que ce permis autorise la construction de 2 étages supplémentaires sur le bien et l'aménagement de 2 triplex 3 chambres, organisés comme suit :
 - au 3^{ème} étage (existant et réaménagé) : 2 chambres avec salle d'eau privative et un wc séparé, pour chaque logement ;
 - au 4^{ème} étage (construit en prolongation du volume existant) : séjour et chambre avec salle de douche privative, pour chaque logement ;
 - au 5^{ème} étage (construit en retrait et au centre de la toiture) : 1 bureau avec buanderie et accès terrasse pour chaque logement (terrasse côté rue pour le logement de gauche, terrasse côté jardin pour le logement de droite) ;
6. que la terrasse à rue est en retrait de 1,60m de l'alignement, et la terrasse côté jardin en retrait de 0,63m par rapport à l'alignement de la façade arrière et de 1,9m du mitoyen droit ;
7. que les matérialités autorisées par ce permis sont :
 - en façade avant : un parement en brique de parement ton blanc crème, similaire à celui existant, avec maintien de la corniche existante en béton ;
 - en façade arrière : un enduit teinte gris clair sur isolant ;
 - des châssis en aluminium et des ferronneries de teinte noire ;
 - des toitures non accessibles végétalisées ;
8. que les autres modifications en façade avant, non concernées par l'objet de la demande, n'ont pas été acceptées par ce permis ;
9. que les travaux liés à ce permis ont débuté ;
10. que la demande vise à modifier le permis délivré par le Gouvernement sur recours le 28/09/2023, en limitant la rehausse à deux niveaux au lieu de trois et en transformant les deux triplex supérieurs en duplex ;
11. que la rehausse est située au 4^{ème} étage et est construite en retrait d'environ 4,45m de l'alignement à rue, et alignée à la façade arrière côté jardin ;
12. que 2 terrasses sont aménagées, côté rue ; que le garde-corps en verre est en retrait d'environ 50cm de l'alignement de la façade avant ; que les 2 terrasses sont séparées par une palissade en bois d'une hauteur de 2m, et les murs mitoyens habillés en bois ;
13. que la superficie des terrasses est importante (2 terrasses de 16,20m²) ; que leur limite est très proche de l'alignement de façade ; que la matérialité du garde-corps renforce cet effet de

dossier 12397

proximité ; que la palissade en bois ne s'inscrit pas dans la volumétrie du bien ; que cela est impactant et peut être source de nuisances ;

14. qu'il conviendrait de prévoir un retrait de minimum 1.60m de l'alignement à rue, comme autorisé au permis d'urbanisme initial (PU 10974), ou de prévoir les terrasses en façade arrière, tout en maintenant un retrait pour la façade avant ;
15. que le mitoyen droit semble devoir être rehaussé d'une profondeur d'environ 0,5m et une hauteur d'environ 3m ; que les documents graphiques ne sont pas clairs à ce sujet ; qu'il convient d'y détailler plus précisément le profil mitoyen, la matérialité de la rehausse prévue et la finition de l'isolation au niveau de l'axe mitoyen ;
16. que les aménagements intérieurs sont similaires pour les 2 logements et sont les suivants :
 - au 3^{ème} étage (entrée du logement) : 2 chambres avec salle de douche privative, hall d'entrée avec wc séparé et buanderie ;
 - au 4^{ème} étage : séjour avec cuisine ouverte et terrasse en toiture ;
17. que l'implantation des escaliers internes est légèrement modifiée ; que les séjours sont traversants, contrairement au projet précédent, ce qui est qualitatif ; qu'ils sont de taille adaptée à un logement 2 chambres (environ 30,5m²) ;
18. que l'organisation de 2 logements de 2 chambres, aux 3^{ème} et 4^{ème} étages d'un immeuble sans ascenseur est adaptée au bien et est acceptable ; que le nombre d'unités n'est pas modifié par rapport à l'origine ;
19. que la façade à rue existante est en brique de parement de ton blanc crème, avec soubassement, encadrements au rez et seuils en pierre bleue ; que les châssis sont blancs ; que leur matérialité n'est pas précisée ; que la matérialité de la corniche n'est pas détaillée ;
20. qu'il convient de détailler ces matérialités dans les documents graphiques et de prévoir des châssis en bois, au plus tard lors du prochain changement, pour les châssis à rue de l'immeuble existant, conformément à la situation de droit et vu la situation du bien en Zichée ;
21. qu'une nouvelle porte d'entrée en bois peint en gris anthracite est prévue ; que son dessin reproduit le dessin de la porte existante en situation de fait ; qu'il convient de prévoir des détails dans l'esprit de la porte initiale, et de les dessiner (porte moulurée en bois) ;
22. que les garde-corps des étages ne sont pas conformes à la situation de droit ; qu'ils sont interrompus entre les châssis ; que cela semble dater de la construction ; qu'ils sont métalliques et peints en blanc ; que la légende est erronée ; qu'ils convient de la corriger ;
23. que le nouveau volume est réalisé, en façade avant, en bardage zinc prépatiné de teinte anthracite ; qu'il comporte 2 grands châssis ; que la matérialité et la teinte des châssis, ainsi que des 2 descentes d'eau latérales, n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ;
24. que la façade arrière est couverte d'un enduit sur isolant, de teinte gris claire ; que les châssis sont en PVC blanc et les seuils en aluminium blanc ; que les nouvelles ouvertures sont identiques à celles des étages inférieurs ;
25. que la matérialité des rives de toiture du nouveau volume n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ; que 2 cheminées et un exutoire sont présents ; que la légende ne précise pas la matérialité de cette toiture, en plan ; qu'en coupe, une toiture végétalisée est renseignée ;
26. qu'il convient de végétaliser toutes les toitures plates non accessibles, afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, et de le préciser en légende ;
27. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 11 avril 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
28. 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 ; qu'elle est liée à la procédure PEB du permis précédent ;

dossier 12397

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 a été désigné - mais non requis - par le demandeur ,afin de suivre la procédure PEB, en ce compris la partie travaux ;
31. qu'un système de ventilation de type "C" a été choisi par le demandeur ;
32. 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.) ;
33. 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 ;
34. que les deux logements proposés sont qualitatifs ; que cela améliore les appartements existants du 3^{ème} étage ;
35. qu'étant donné qu'il s'agit d'un permis modificatif, les échéances et délais sont ceux du permis initial ;
36. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 11/08/2025 et l'avis précédent du 10/09/2020 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de prévoir un retrait des terrasses, côté rue, de minimum 1,60m de l'alignement ou de prévoir les terrasses en façade arrière, tout en maintenant un retrait pour la rehausse en façade avant ;**
- 2. de prévoir une nouvelle porte d'entrée moulurée en bois et d'en fournir les détails ;**
- 3. de détailler certaines matérialités dans les documents graphiques (châssis, garde-corps et corniche en façade à rue de l'immeuble existant, nouveaux châssis, descentes d'eau et rives de toiture de l'extension, etc.) ;**
- 4. de végétaliser les toitures plates non accessibles ;**
- 5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

dossier 12439
13h55

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à revoir l'aménagement du rez d'un immeuble de 7 logements afin d'y aménager 2 studios à la place du garage et de l'appartement une chambre existant, ouvrir un patio ainsi que modifier la façade, Rue de Haerne 74.

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 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à revoir l'aménagement du rez d'un immeuble de 7 logements afin d'y aménager 2 studios à la place du garage et de l'appartement une chambre existant, ouvrir un patio ainsi que modifier la façade ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble situé à l'angle de la rue de Haerne et de la rue Philippe Baucaq ;
5. le permis d'urbanisme PU9128, tendant à régulariser la création de 2 logements supplémentaires et les modifications intérieures apportées dans un immeuble comprenant 1 commerce (rez-de-chaussée) et 4 logements, notifié le 15/07/2014 et mis en œuvre ;
6. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 7 unités aménagées comme suit :
 - Au sous-sol : caves ;
 - Au rez : un appartement 1 chambre, des locaux communs et un garage ;
 - Aux étages 1 et 2 : 2 appartements 1 chambre par étage ;
 - Au 3^{ème} étage (combles) : 1 studio et 1 appartement 1 chambre ;
7. qu'en situation de fait, la disposition du séjour et de la chambre de l'ancien appartement sont inversés par rapport au permis d'urbanisme daté de 2014 ; que toutes les pièces hormis la salle de bain sont réunies en un espace de vie ;
8. que la demande prévoit des travaux de stabilité, entre autres la démolition d'une partie de murs porteurs intérieurs ;
9. qu'il est prévu d'aménager deux studios accessibles par le hall d'entrée commun ;
10. que le studio A est créé sur la gauche de l'immeuble (côté Baucaq), à la place du garage, de l'atelier et du séjour figurant dans les plans de 2014 ; que sa superficie totale est de 42.7m² avec une pièce de vie de 39 m² ;
11. qu'une partie du rez est démolie afin de créer un patio (sur caves) revêtu de gravier ; que ce patio de 12.5m² permet d'améliorer l'éclairage naturel du studio A et lui est privatif ; qu'il convient de prévoir de la pleine terre sur au moins 50% de la surface du patio afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (perméabilité) ;
12. que ce logement est qualitatif, traversant et dispose d'un espace extérieur ; que la privacité des occupants est assurée ;
13. que le studio B est créé à l'angle de l'immeuble, à la place du reste de l'appartement autorisé ; que sa superficie totale est 24.8 m² avec une pièce de vie de 21,5 m² ;
14. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre II, article 3 (normes minimales de superficie), en ce qui concerne la pièce de vie du studio B qui présente une surface de 21,5 m² au lieu des 22 m² requis ;
15. que ce studio est situé au rez et sur un angle ; qu'il est mono orienté en façade avant ; que cette disposition n'offre aucune intimité aux occupants de ce logement ;
16. que cette dérogation n'est pas acceptable; que cet espace ne se prête pas à l'aménagement d'un studio indépendant de qualité ;
17. que les locaux communs à l'avant de l'immeuble restent inchangés ;

dossier 12439

18. qu'au sous-sol, il est prévu de scinder la cave n° 2 en deux caves privatives nommées sur plan "cave 2A" et "cave 2B" ; qu'elles sont liées aux deux studios aménagés au rez ;
19. que les élévations dans les deux situations (de fait et projetée) comportent des erreurs et manquent de détails ; que les châssis des étages respectent les cintrages des baies, en situation de droit ; que certaines parties des encadrements en pierre de taille ton beige ne sont pas décrites ; que l'encadrement de la porte à l'angle n'est pas dessiné entièrement ;
20. que les châssis placés à gauche et à droite de cette même porte et donnant sur le séjour du studio B ne comportent aucun élément de division verticale (montant) ou horizontale (traverse) ;
21. qu'il convient de corriger ces éléments en élévation ;
22. qu'une allège est créée dans la baie de garage ; qu'un nouveau châssis à deux divisions avec imposte est intégré à cette baie ; que ce châssis est en pvc blanc ;
23. que le bien comporte une citerne en situation de droit ; qu'il convient de préciser la récupération de pluie prévue et d'y raccorder au minimum des wc et robinets d'entretien ;
24. qu'au prochain remplacement de la toiture, il conviendra d'envisager la pose d'une toiture verte si techniquement possible ou de prévoir un revêtement de teinte claire afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur ;
25. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30 mai 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'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.) ;
29. que la cuisine de studio A est un espace nouvellement créé ; qu'il faudra prévoir une extraction mécanique pour respecter l'exigence PEB en terme de ventilation pour les prochaines étapes de la procédure PEB ;
30. que la proposition PEB relative à la demande concerne 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple avec l'intervention d'un architecte – (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 ne concerne que les travaux précités ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (superficie) : séjour du Studio B ;
33. que la parcelle comporte déjà 7 unités ce qui est une densité importante vu les dimensions ; que les pièces d'angle ne se prêtent pas à l'aménagement d'un logement indépendant ; qu'il convient soit de les rattacher au studio A, soit d'en faire des espaces communs ;
34. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 16/09/2025 qui fait référence à l'avis du 10/09/2013 ;

dossier 12439

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas aménager de logement indépendant dans les pièces d'angle, soit en les rattachant au studio A, soit en en faisant des espaces communs, afin de se limiter à 7 unités dans l'immeuble ;
2. de prévoir le patio en pleine terre sur au moins 50% de sa surface ;
3. de corriger et détailler les élévations de fait et projetées en ce qui concerne notamment les encadrements de baie et les divisions ;
4. de renseigner, le cad échéant, l'usage prévu pour l'eau de pluie récupérer dans la citerne existante ;
5. de prévoir une extraction mécanique pour la cuisine du studio A pour respecter l'exigence PEB en terme de ventilation ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

dossier 12425
14h20

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (aménagement, châssis), isoler la toiture, construire 2 lucarnes, aménager les combles ainsi que construire une pergola et un mur de clôture, Avenue Joseph Vandersmissen 36.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale faisant partie d'un ensemble comportant 2 maisons jumelées de gabarit R+1+ toiture, avec un niveau de sous-sol ;
4. que les plans des 2 maisons sont distincts, mais l'architecture de l'ensemble uniforme ; que la maison concernée par la demande est située dans la partie droite ;
5. que l'ensemble des 2 maisons est situé sur le territoire de la Commune d'Etterbeek ; que l'angle du jardin de la maison de droite (concernée par la demande) est situé sur le territoire de Woluwé-Saint-Pierre ; que la présente demande ne concerne que la Commune d'Etterbeek ;
6. que le terrain présente une déclivité ; que le sous-sol est accessible depuis la rue et comporte les garages et entrées des logements ;
7. que la maison est aménagée comme suit en situation de droit :
 - sous-sol : garage et bureau en partie avant, hall en partie centrale, vestiaire avec wc, cave et chaufferie en partie arrière (enterrée) ;
 - rez (bel étage) : séjour avec cuisine séparée et accès vers le jardin ;
 - 1^{er} étage : 4 chambres, une salle de bains et un wc séparé ;
 - combles : grenier ;
8. qu'en situation de fait, les modifications ont été apportées au bien :
 - modification des châssis (divisions et matériaux) et de la porte de garage et placement de menuiseries en PVC blanc ;
 - réalisation de la corniche en PVC blanc ;
 - présence d'une descente d'eau en zinc contre la façade latérale ;
 - construction d'un escalier extérieur le long de la façade latérale ;
 - modification de la répartition des chambres et de la salle de bains au 1^{er} étage ;
9. que certaines modifications sont d'origine ;
10. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (aménagement, châssis), isoler la toiture, construire 2 lucarnes, aménager les combles ainsi que construire une pergola et un mur de clôture ;
11. qu'en toiture, la demande vise à isoler et rehausser le niveau de toiture ;
12. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 6 (hauteur), le niveau étant plus élevé que la maison mitoyenne ;
13. que cependant l'isolation améliore le confort thermique de la maison ; que des travaux similaires sont prévus dans la maison mitoyenne ; que cette rehausse ne nuit pas aux parcelles voisines ; que les dérogations sont minimales et en ce sens acceptables ;
14. qu'il convient cependant de s'assurer de la continuité des toitures des 2 maisons mitoyennes, et de prévoir une réalisation uniforme ;

dossier 12425

15. que 2 lucarnes sont créées : une dans le versant arrière, et une dans le versant latéral ; qu'elles sont vitrées, avec garde-corps en verre pour la lucarne arrière ; que les bandeaux latéraux sont en panneaux blancs et les toitures en caoutchouc synthétique ; que leur teinte ainsi que la matérialité de la corniche ne sont pas précisées ;
16. qu'il convient de prévoir un revêtement de teinte claire pour les toitures plates afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur;
17. que la lucarne du versant latéral a une largeur d'environ 4,4m et une hauteur d'environ 1,6m ;
18. que la lucarne arrière a une largeur d'environ 2,7m et une hauteur de 2,3m ; qu'elle occupe une grande partie de la toiture, en particulier dans sa partie supérieure, et s'intègre peu harmonieusement dans l'architecture du bien ; qu'il convient de l'inscrire dans le pan de toiture (retrait) afin de limiter sa hauteur et son impact ;
19. qu'au rez, la demande prévoit la construction d'une pergola et l'agrandissement de la terrasse, avec création d'un escalier et construction d'un mur à l'axe mitoyen ;
20. que la pergola s'étend sur une profondeur d'environ 3,5m, une largeur d'environ 6,45m et une hauteur d'environ 2,55m ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), la construction étant plus haute et plus profonde que les profils mitoyens ; qu'il en est de même pour le nouveau mur mitoyen ;
21. que la pergola est vitrée mais ne constitue pas un prolongement du séjour ; que la baie du séjour est maintenue, et la largeur de celle de la cuisine réduite ;
22. qu'il convient de s'assurer que ces modifications ne dérogent pas aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne la superficie nette éclairante du séjour ;
23. que le séjour est de grande taille et traversant, et semble disposer d'un apport suffisant de lumière naturelle ;
24. que la construction de cette pergola et du mur mitoyen en remplacement de la haie existante, ne nuisent pas aux parcelles voisines ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
25. qu'il convient de prévoir la réalisation du mur mitoyen en maçonnerie pleine de minimum 28cm d'épaisseur, construite à l'axe ; que si une autre réalisation est prévue, il convient de la détailler, d'obtenir un accord sur la nature du mitoyen auprès du voisin de gauche et de l'acter avant réalisation des travaux ;
26. qu'au sous-sol, le projet prévoit de modifier le bureau en chambre d'appoint et de revoir l'aménagement du vestiaire en salle de douche avec wc ;
27. que l'aménagement de la chambre déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que ce local dispose d'une superficie nette éclairante de 1,03m² au lieu des 1,96m² requis ; que la dérogation est importante et que le logement dispose déjà de plusieurs chambres ; qu'elle n'est pas acceptable ;
28. que cet espace ne présente pas les qualités requises pour être considéré comme une chambre au sens des règlements ; qu'il ne peut s'agir d'un espace habitable ; qu'il convient de maintenir cet espace en bureau ou salle de jeu par exemple ;
29. qu'au rez, l'espace de séjour est agrandi par l'intégration de la cuisine ;
30. qu'au 1^{er} étage, l'organisation des chambres et salles d'eau ne correspond pas à la situation de droit ;
31. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que ce que la chambre en façade avant, côté gauche, est modifiée et dispose d'une superficie nette éclairante de 1,26m² au lieu des 1,94m² requis ;

dossier 12425

32. que ces modifications semblent dater de la construction ; que la chambre est plus grande que celle initialement prévue, et que l'organisation de ce niveau est similaire à celle prévue initialement ; qu'en ce sens, les modifications sont acceptables ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc), en ce que les wc du 1^{er} étage ne sont pas séparés par un sas du séjour et de la cuisine ; qu'ils sont cependant situés un étage plus haut ; que cela ne nuit pas à l'habitabilité ; que la dérogation est acceptable ;
34. que l'escalier est prolongé vers les combles ; qu'une chambre avec salle de bains et espace bureau y est aménagée ;
35. que l'ensemble des châssis sont en PVC blanc ; que leurs divisions sont similaires à celles de la maison mitoyenne ; qu'en ce sens, ces modifications sont acceptables ;
36. que la porte d'entrée en acier peint en vert et vitrée, ainsi que les garde-corps en acier vert, sont maintenus ;
37. que le revêtement de la façade avant au rez et les encadrements sont en pierre blanche tandis que celui aux étages est en briques rouges ; que les seuils sont en pierre bleue ; que le soubassement des façades latérale et arrière sont en pierre naturelle (moellons) et le reste en briques rouges ;
38. que le revêtement de la toiture à versants est en tuiles plates rouges ; qu'une fenêtre de toit est créée dans le versant avant ; que la corniche est en pvc blanc et la descente d'eau de pluie en pvc gris ;
39. que la structure de la pergola est en aluminium de teinte anthracite ;
40. que l'arbre présent dans le jardin n'est pas représenté ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;
41. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 12 mai 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
42. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
43. 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 » ;
44. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
45. qu'un conseiller PEB a été désigné - mais non requis par le demandeur - afin de suivre la procédure PEB, en ce compris la partie travaux ;
46. 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.);
47. 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 ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : pergola et nouveau mur mitoyen ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : pergola, nouveau mur mitoyen et rehausse de toiture ;
49. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :

dossier 12425

- article 8 (wc) : 1^{er} étage ;
- article 10 (éclairage naturel) : chambre sous-sol et chambre au +1 ;
- 50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 51. que les modifications apportées respectent l'architecture du bien et améliorent son confort ;
- 52. 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. d'inscrire la lucarne arrière dans le pan de toiture (retrait) afin de limiter sa hauteur et son impact ;
2. de s'assurer de la continuité des toitures des 2 maisons mitoyennes, et de prévoir une réalisation uniforme de la toiture ;
3. de s'assurer de la conformité du séjour aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ;
4. de réaliser le nouveau mur mitoyen en maçonnerie pleine de 28cm construite à l'axe, ou d'obtenir un accord sur la nature du mitoyen auprès du voisin de gauche et de l'acter avant réalisation des travaux ;
5. de maintenir un local non habitable au sous-sol (bureau ou salle de jeux par exemple) ;
6. de représenter l'arbre présent dans le jardin.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
Les dérogations au RRU, Titre II, article 8 (wc) et article 10 (éclairage), sont acceptées.

dossier 12326
14h45

13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction de la véranda ainsi que l'installation de passerelles et d'échelle à crinoline de secours à l'arrière d'une maison de 17 chambres et la suppression des vitraux en façade avant, avenue du Préau 20.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+T ; que celle-ci a été construite suivant permis d'urbanisme de 1882 ; que les plans d'archives sont incomplets et comportent uniquement les élévations ;
4. qu'au rez, le bien s'étend sur une partie de la parcelle adjacente à gauche, afin de créer un passage latéral vers le jardin ; que ce point n'est pas documenté ;
5. que les modifications suivantes ont été apportées au bien sans autorisation préalable :
 - construction d'une annexe (entre 1987 et 1996) et modification de sa toiture (entre 2009 et 2012) ;
 - modifications structurelles, notamment au rez, et démolition de corps de cheminée ;
 - remplacement des châssis en façade avant (2018) ;
6. que le logement comporte actuellement 17 chambres ; que certains travaux d'aménagement intérieur sont récents ;
7. que la demande vise à régulariser la construction de la véranda ainsi que l'installation de passerelles et d'échelle à crinoline de secours à l'arrière d'une maison de 17 chambres et la suppression des vitraux en façade avant ;
8. que le formulaire de demande détaille un logement collectif de 17 unités ; que ce type de logement est défini comme suit dans le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) : « locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public (telle qu'une université), et offrant des possibilités de séjour collectif » ; que le bien ne peut être reconnu comme tel ;
9. qu'il s'agit d'un logement de type coliving, s'apparentant dès lors à une maison unifamiliale d'un point de vue urbanistique ;
10. qu'au rez, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe ; que celle-ci semble avoir été réalisée entre 1987 et 1996, selon les photos aériennes disponibles ; qu'elle semble avoir été réalisée après l'effondrement d'un entrepôt présent à l'origine en arrière de parcelle, au niveau du jardin existant ; que la toiture a été remplacée entre 2009 et 2012 ; que l'annexe existante, au fond de la parcelle, est partiellement ouverte en façade et aménagée en pergola ;
11. que la nouvelle annexe abrite une véranda, dans la prolongation de l'espace de séjour ;
12. qu'elle s'étend sur une profondeur d'environ 6m et une largeur de 3,25m ; que sa hauteur est d'environ 3,2m à 4m depuis le niveau du jardin ; qu'elle comprend une toiture vitrée, une fenêtre avec allège et une porte avec accès au jardin, via une marche ; que le revêtement de façade est en enduit ton blanc ;
13. que cette construction déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), cette annexe étant plus haute et plus profonde que les profils mitoyens ; que la parcelle est ainsi construite sur toute sa profondeur ;
14. que cependant la parcelle est de forme particulière ; que la construction de l'annexe date d'avant 2000 et n'a pas fait l'objet de plaintes ; qu'elle est de plus petit gabarit que l'entrepôt existant à l'origine, et qu'une zone de jardin d'environ 64m² reste présente en intérieur d'îlot ;

dossier 12326

15. qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
16. que la demande vise à régulariser la pose de dispositifs de secours (échelles et passerelles) en façade arrière ;
17. que ces dispositifs sont composés de plusieurs coursives, échelles de secours et échelles à crinoline et s'étendent :
 - en façade arrière du bâtiment principal, du 1^{er} au 2^{ème} étage, et en toiture de l'annexe existante, sur une largeur de 0,7m, sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 7,4m, et sur une hauteur allant jusqu'à 6,8m ;
 - au 1^{er} étage de l'annexe existante, sur toute sa profondeur (soit environ 10,5m) et sur une hauteur de 1,25m (garde-corps) à 4,05m (échelle) ;
18. que l'ensemble des façades, et notamment celle le long du préau, ne sont pas représentées ; qu'une échelle permet de rejoindre le jardin depuis la toiture du préau ; que des garde-corps sont également placés de part et d'autre de la toiture ;
19. que ces dispositifs dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), en ce qu'ils sont plus hauts et plus profonds que les profils mitoyens, qui ne sont pas bâtis sur cette profondeur, et qu'ils dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
20. que le système comprend de nombreux garde-corps, coursives et échelles, et implique l'accessibilité des toitures plates pour l'évacuation ; qu'il est imposant, peu en harmonie avec le bâti existant et impactant pour les voisins et l'intérieur d'îlot ; que cela n'est pas acceptable ;
21. que des contacts avaient eu lieu entre le service de l'Aménagement du Territoire et le demandeur, avant la mise en œuvre de ces équipements ; qu'il avait été précisé au demandeur que ces éléments nécessitaient l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que ceux-ci ont cependant été placés en décembre 2023 ;
22. qu'un procès-verbal de constat d'infraction en matière d'urbanisme a été dressé le 14/02/2024 ;
23. qu'il convient de revoir l'aménagement des lieux et de prévoir, le cas échéant, un deuxième chemin d'évacuation moins impactant pour les voisins et l'intérieur d'îlot, et s'intégrant dans le cadre architectural du bien et le bâti environnant ;
24. qu'un chemin d'évacuation intégré dans le bien est souhaitable ; qu'un dispositif de type coursives et échelles de secours pourrait être accepté, si son emprise est limitée et sa géométrie simplifiée ; que des coursives sur la façade arrière du bâtiment principal et des échelles ponctuelles sembleraient en ce sens acceptables ;
25. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au sous-sol : salon tv, salle fitness, local chaudière, local compteurs donnant accès à rangement et buanderie, et un wc ;
 - au rez – bâtiment avant : hall d'entrée, une chambre et un espace de bureau et de salon ouverts sur le séjour, un local vélos dans le passage latéral (côté gauche) ;
 - au rez – bâtiment arrière : un séjour avec cuisine et véranda, wc, pergola extérieure ;
 - au 1^{er} étage – bâtiment avant : 3 chambres, 2 salles de douches, 2 wc ;
 - au 1^{er} étage – bâtiment arrière : 3 chambres, escalier vers combles du bâtiment arrière ;
 - au 2^{ème} étage – bâtiment avant : 4 chambres, une salle de douche et un wc ;
 - sous combles – bâtiment arrière : 1 chambre ;
 - sous combles inférieurs – bâtiment avant : 4 chambres ;
 - sous combles supérieurs – bâtiment avant : 1 chambre ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc), en ce qui concerne le wc du rez, qui semble comporter un urinoir dans le sas depuis le séjour ;
27. que ce n'est pas acceptable pour un logement de cette taille ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce qui concerne les chambres 4, 5, 7, 9 et 12 ; que celles-ci disposent respectivement de :

dossier 12326

- 2,2 m² au lieu des 3,62m² requis (chambre 4 – 1^{er} étage bâtiment avant) ;
 - 1,1m² au lieu des 2,61m² requis (chambre 5 – 1^{er} étage bâtiment arrière) ;
 - 1,91m² au lieu des 2,57m² requis (chambre 7 – 1^{er} étage bâtiment arrière) ;
 - 1,8m² au lieu des 2,17m² requis (chambre 9 – 2^{ème} étage bâtiment avant) ;
 - 1,9m² au lieu des 2,16m² requis (chambre 12 – 2^{ème} étage bâtiment avant) ;
29. que les dérogations sont nombreuses ; que les baies sont existantes, mais l'aménagement de nombreux espaces en chambres et le cloisonnement qui en découle récent ; qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ;
30. que le programme proposé (17 chambres) est trop dense par rapport à la taille de l'immeuble, de la parcelle, de la cour et des espaces de vie ;
31. qu'il implique la présence des nombreux dispositifs d'évacuation ;
32. que la chambre disposée en façade à rue au rez ne dispose pas de l'intimité requise pour ce type de local ; qu'en outre, le séjour n'est pas traversant et dispose d'éclairage naturel uniquement depuis la véranda ; que ce n'est pas acceptable pour un séjour de cette taille desservant autant de chambres ;
33. qu'il conviendrait de supprimer la chambre au rez et de revoir l'organisation du séjour, en veillant à son éclairage naturel ; qu'il pourrait convenir de prévoir un espace traversant, et de revoir l'implantation de la véranda ;
34. que le local vélos aménagé dans le passage latéral peut gêner l'évacuation et présenter des risques en termes de sécurité ;
35. que si un nombre important de chambres est maintenu sur le bien, il convient de prévoir un local vélos séparé, de dimensions suffisantes (min 2m² par vélo et 1 vélo par chambre) et aisément accessible, au rez ;
36. que les étages ne comportent aucun espace partagé ; qu'il conviendrait de revoir leur organisation afin de se conformer aux prescriptions du titre II du RRU, et d'y prévoir des espaces communs (type bureau, bibliothèque, etc.) ;
37. que des espaces communs sont aménagés au sous-sol ; qu'il s'agit d'espace d'appoint mais qu'ils sont peu qualitatifs ;
38. qu'en façade avant, les châssis ont été modifiés ; que l'ensemble est constitué de châssis en bois ; que ceux du rez sont noir et ceux des étages brun foncé ; qu'il convient de prévoir une teinte unique pour toute la façade ;
39. que les vitraux au rez et l'imposte pleine (irrégulière) aux étages ont été supprimés, et le cintrage des baies respecté ; que cela s'accorde avec l'architecture du bien ;
40. que les proportions de l'imposte et des battants des châssis du rez ne correspondent pas à la situation de droit, et ne s'accordent pas avec la composition des châssis des étages ; qu'il conviendrait de revoir ces divisions au prochain changement ;
41. que la porte d'entrée est moulurée en bois et peinte en noir ;
42. que les plans ne détaillent pas la composition des châssis du sous-sol ; qu'ils semblent réalisés en PVC blanc ; qu'il convient de prévoir une teinte et un matériau en accord avec le reste des châssis (bois peint en noir) ;
43. que les matériaux de la porte du passage latéral, à gauche, ne sont pas précisés ; qu'elle est cependant liée, dans la composition de façade, avec le bien voisin (18-20) ; qu'elle ne correspond pas à la situation de droit ; qu'elle semble réalisée en PVC et que l'imposte vitrée a été supprimée ;
44. qu'il convient de détailler ce point, et le cas échéant, de prévoir une porte en bois moulurée, dans l'esprit de la composition d'origine ;
45. qu'une descente d'eau en PVC a été placée le long du mitoyen droit ; que le raccord au réseau public doit être précisé ; qu'il ne peut se faire que depuis la propriété et non en voirie ; que la saillie ne peut dépasser 18cm et qu'il convient de prévoir cette descente d'eau en zinc,

dossier 12326

avec un dauphin en fonte sur une hauteur de 2m minimum, afin de se conformer à l'article 91 du Règlement Général sur les Bâtisses ;

46. que la façade avant est en brique de ton rouge avec bandeaux en pierre bleue et enduit de teinte blanc / crème autour des encadrements des châssis ; que des ferronneries de teinte noire sont placées devant les châssis du sous-sol ;
47. que la façade arrière et les annexes sont en enduit peint en blanc ; que les châssis sont de matérialité et teinte différentes (bois ton brun, PVC blanc et PVC noir) ; qu'il pourrait convenir de prévoir une teinte homogène pour l'ensemble ;
48. que les éléments d'évacuation sont en ferronnerie de teinte noire ;
49. qu'en toiture du bâtiment à rue, la corniche moulurée en bois blanc est conservée ; que la toiture est en tuiles rouges et comporte 3 fenêtres de toit sur le pan avant, 4 sur le pan arrière ;
50. que la demande ne détaille pas les panneaux photovoltaïques placés en toiture, côté rue ; qu'un velux semble également avoir été placé en partie supérieure des combles ; qu'il convient de détailler ces éléments dans les documents graphiques ;
51. que la toiture inclinée de l'annexe existante (arrière bâtiment) est en tuiles rouges, avec partie centrale couverte d'une membrane d'étanchéité ; que la teinte n'est pas précisée ;
52. que la verrière de la nouvelle annexe est en PVC blanc ;
53. que le revêtement des toitures plates n'est pas précisé ; qu'elles semblent réalisées en revêtement bitumineux ; qu'il convient, si techniquement possible, de végétaliser les toitures plates, afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, ou de prévoir un revêtement de teinte claire ;
54. qu'aucune précision n'est donnée quant à la présence d'une citerne sur le bien ; qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en réintégrant si possible une citerne dans le projet ;
55. que l'arbre présent dans le jardin n'est pas représenté ; qu'en situation de fait, le jardin est couvert de graviers ; qu'il convient de prévoir une zone de pleine terre plantée sur au minimum 50% de la surface de cour et jardin, afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 ;
56. qu'un 2^{ème} arbre semble avoir été abattu entre 2018 et 2019 ; qu'il conviendrait de prévoir d'en replanter ;
57. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30 janvier 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
58. 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 restera sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
59. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relatives au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
60. 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 ;
61. 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.) ;
62. 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 ;
63. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :

dossier 12326

- article 4 (profondeur de la construction) : annexe et échelles de secours ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe et échelles de secours ;
64. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
- article 8 (wc) : wc (urinoir) au rez ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambres 4,5,7,9,12 ;
65. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de voisins et porte sur :
- la visibilité des dispositifs d'évacuation depuis les parcelles voisines et le manque d'intimité par les vues directes depuis ces dispositifs ;
 - l'utilisation effective des dispositifs, en dehors d'un usage pour l'évacuation prévue (sécurité incendie) ;
66. que le logement proposé ne présente actuellement pas les qualités d'habitabilité requises et est en dérogation aux prescriptions du RRU ; que ce n'est pas acceptable en l'état ;
67. que le programme proposé (17 chambres) est très dense par rapport à la taille de la parcelle, du jardin et des espaces de vie ;
68. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 07/07/2025 ;
69. que cet avis suppose le maintien des ouvrages d'évacuation de secours en façade arrière ; que pour les raisons citées précédemment, ces ouvrages ne peuvent être acceptés tels quels ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12401
15h15

14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir (annexes et lucarnes) et diviser une maison unifamiliale en trois logements, Rue Louis Hap 144-146.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la parcelle se situe dans la zone d'extension d'un site archéologique « noyau villageois-église-ferme » ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
5. que 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 ;
6. que l'annexe en fond de parcelle présente sur les plans de 1927 a été démolie entre 1977 et 1987, selon les vues aériennes disponibles sur Brugis, et la zone aménagée en jardin ;
7. que la demande vise à agrandir (annexes et lucarnes) et diviser cette maison unifamiliale en trois logements ;
8. qu'en toiture, la demande vise à créer deux lucarnes (une sur chaque versant) afin d'aménager le niveau des combles ;
9. que sur le versant avant, la lucarne s'étend sur une largeur de 4,1m, centrée sur la largeur de la toiture ; qu'elle comporte un châssis divisé en 4 parties identiques ;
10. que cette lucarne déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 6 (lucarnes), en ce que la largeur dépasse les 2/3 de la façade (5,85m) de 20 cm ; que la dérogation est minime et concerne uniquement la corniche, qui contribue à la qualité architecturale de l'ensemble ;
11. que sur le versant arrière, la lucarne s'étend sur une largeur de 3,6m, à 0,6m de l'axe mitoyen droit ; qu'elle comporte un grand châssis avec 2 portes et 2 parties latérales ;
12. que les 2 lucarnes dérogent aux prescriptions du RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) en ce que leur largeur est supérieure au 1/3 de celle de la façade ;
13. que cependant elles s'intègrent dans l'architecture du bien et le contexte environnant ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
14. que la toiture est isolée par l'intérieur ; que les deux cheminées (1 sur chaque versant) sont démolies ; que 2 sorties d'évacuation (VMC et chaudières) sont placées sur le versant arrière, et une sur le versant avant ;
15. qu'il pourrait convenir, si techniquement possible, de prévoir l'ensemble des nouvelles sorties sur le versant arrière de la toiture ;
16. que la toiture du 2^{ème} étage de l'annexe existante est aménagée en terrasse sur toute sa superficie ; qu'elle présente une profondeur de 4,05m et une largeur de 3,33m, contre le mitoyen droit ;
17. qu'elle déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus haute et plus profonde que les mitoyens ;
18. que le mur mitoyen droit est en outre rehaussé sur une hauteur de 1,9m et une profondeur de 4m ;
19. que les dérogations sont importantes ; que cette terrasse est accessible depuis la chambre 2 ; qu'elle n'améliore dès lors pas directement l'habitabilité des espaces de séjour du logement ;

dossier 12401

20. que la terrasse présente des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot ; que la rehausse est importante et impactante pour les voisins et l'intérieur d'îlot ; qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ;
21. qu'il convient de ne pas construire de terrasse à ce niveau, de placer un garde-corps devant la baie et de végétaliser la toiture plate ;
22. que la façade arrière est isolée (épaisseur 16cm), tant au niveau du bâti principal que des annexes ;
23. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur), l'isolant dépassant les profils mitoyens ; que les dérogations sont minimales ; que l'isolation apporte de meilleures qualités thermiques aux logements ; qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ;
24. que les niveaux de l'annexe existante, côté gauche, au rez et au 1^{er} étage arrière sont revus ; que les annexes en encorbellement (wc) sur les paliers des étages sont démolies ;
25. que le projet prévoit la division du bien en 3 unités et les aménagements suivants :
 - sous-sol : caves privatives, local compteur, local entretien ;
 - rez avant: garage à vélos à rue ;
 - rez arrière et entresol entre le rez et le 1^{er} étage arrière : duplex 2 chambres ;
 - 1^{er} étage : appartement 1 chambre ;
 - 2^{ème} étage et combles : appartement duplex 3 chambres ;
26. que la dénomination des étages dans les plans fournis n'est pas claire, en particulier en ce qui concerne l'entresol entre le rez et le 1^{er} et les étages; qu'il convient de respecter la dénomination d'origine (rez + 2 étages + combles, depuis le niveau de la rue) et de modifier les documents en conséquence
27. qu'au rez le local vélos est de grandes dimensions et aisément accessible ; qu'il convient de s'assurer qu'aucune interdiction de stationner n'est apposée sur la porte de cet ancien garage ;
28. qu'au rez arrière, le niveau de la dalle est abaissé de 36cm afin de créer un niveau en entresol dans le volume existant ; que le rez comporte le séjour et un wc, et l'entresol comporte 2 chambres et une salle de bains ; que ces niveaux sont reliés par un escalier à quarts tournants placés le long du mitoyen droit ;
29. que ce logement est mono-orienté en façade arrière ; que le séjour avec cuisine est petit (26.4m² hors hall d'escalier) pour un appartement deux chambres ; que l'appartement ne dispose pas d'un local de rangement ou d'une buanderie intégrée au logement ;
30. qu'au 1^{er} étage, l'appartement 1 chambre s'organise avec le séjour en façade avant, la cuisine et les sanitaires en partie centrale, et la chambre avec espace dressing en façade arrière ; que les parties centrales et arrières sont surélevées de 90 cm par rapport à l'avant ; qu'un escalier est ainsi placé entre la cuisine et le séjour ;
31. que cet appartement ne dispose d'aucun hall d'entrée, l'accès se faisant directement dans le séjour ;
32. que les hauteurs sous plafond du rez, de l'entresol et du 1^{er} étage ainsi déterminées dérogent aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), en ce qu'elles sont inférieures au minimum prévu (280cm au rez, 260 cm aux étages) ;
33. que la modification des niveaux complexifie les circulations dans les logements ; que le rez arrière est abaissé et que le séjour ne dispose pas ainsi d'un éclairage important, comme à l'origine ; que la présence de 2 niveaux différents, au 1^{er} étage, n'est pas qualitative ; qu'il conviendrait de revoir les aménagements afin de limiter les dérogations, et de ne pas modifier les niveaux de plancher du bâtiment principal ;
34. que le 2^{ème} étage comporte le bas du duplex : le séjour en façade avant, la cuisine et les sanitaires en partie centrale, et une chambre en façade arrière ; que 2 chambres et une salle de bains sont aménagées sous combles ;

dossier 12401

35. qu'ici non plus aucun hall d'entrée ni aucun espace de rangement intégré au logement n'est prévu ; que cela n'est pas acceptable pour un logement 3 chambres ;
36. que les hauteurs sous plafond des chambres sous combles dérogent aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), en ce qu'elles sont partiellement inférieures au minimum prévu (260 cm aux étages) ;
37. qu'elles sont cependant conformes au RRU et généreuses pour des locaux sous combles ; qu'en ce sens, les dérogations sont sur ce point acceptables ;
38. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que les séjours des logements des étages ne disposent pas de la superficie éclairante requise (6,98m² au lieu des 7,12m² requis au 1^{er} étage et 6,37m² au lieu des 7,4m² requis au 2^{ème} étage) ;
39. que la façade avant est en enduit peint ton blanc aux étages ; qu'elle est actuellement peinte dans un ton jaune clair, selon les photos transmises ; qu'il pourrait convenir de prévoir une teinte blanc cassé / beige clair (exemple voir n°175), afin de s'intégrer plus harmonieusement dans l'environnement bâti, et de détailler le RAL prévu en légende ;
40. que les bandeaux en pierre bleue sont maintenus, ainsi que la poutrelle peinte en noir entre le rez et le 1^{er} étage ; que selon la note explicative, le revêtement en briquettes au rez est remplacé par de la pierre bleue ; qu'il convient de le préciser dans les documents graphiques (encadrements des portes et façades) ;
41. qu'un soubassement en pierre bleue d'une hauteur d'environ 40cm est présent en situation de fait ; qu'il n'est pas représenté dans les documents graphiques ; qu'il convient de le détailler ; qu'il semble conservé en situation projetée ;
42. qu'il déroge aux prescriptions du RZAC, article 15 (matériaux de façade), en ce que sa hauteur est inférieure aux 60cm minimum imposés ;
43. que cependant, si le soubassement existant est conservé, et le reste de la façade réalisé en pierre bleue, la dérogation est acceptable ;
44. que la porte d'entrée est en fer forgé avec vitrage opalin ; que celle du local vélos est en bois, avec ferronneries identiques à celles de la porte d'entrée au niveau de l'imposte ;
45. que ces 2 baies diffèrent du dessin d'origine ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ;
46. qu'elles sont agrandies en hauteur, et alignées, et s'inscrivent dans l'architecture originelle du bien ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
47. que les châssis sont en bois peint ton gris anthracite, avec garde-corps et ferronneries de teinte noire ; que certains garde-corps sont ajoutés, en reprenant le motif de la nouvelle porte ;
48. que les nouveaux motifs des ferronneries semblent qualitatifs et s'accorder avec la façade existante ; qu'il pourrait cependant convenir de transmettre une photo de la nouvelle porte, afin de s'en assurer ;
49. que la façade arrière est couverte d'un enduit sur isolant ton blanc ; que les châssis sont en PVC ton blanc avec seuil alu ;
50. que la toiture à versants est en tuiles rouges ; que les corniches de la toiture à versant et des annexes sont en bois peint en blanc ; que la corniche en façade avant est moulurée ;
51. que les lucarnes sont réalisées en zinc teinte quartz (gris foncé) ; que les châssis des lucarnes sont en PVC blanc ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ; qu'il convient de prévoir des châssis en bois en façade avant ;
52. que la matérialité des sorties en toiture n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire et de veiller à leur intégration ;
53. que la terrasse aménagée en toiture est en dalles sur plots, et la toiture inaccessible végétalisée ;

dossier 12401

54. que la matérialité de la terrasse au rez n'est pas précisée ; qu'il convient de préciser le revêtement et de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs ;
55. que le reste du jardin est maintenu en pleine terre ; qu'un arbre y est présent ;
56. que la citerne existante est conservée ; que l'usage des eaux de pluie et la capacité de la citerne ne sont pas précisés ; qu'il convient de le faire et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
57. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 18 avril 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
58. 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 ;
59. 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 ;
60. qu'un conseiller PEB a été désigné (requis) par le demandeur, afin de suivre la procédure PEB, en ce compris la partie travaux ;
61. 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.);
62. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3 URL, 1 URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
63. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse et isolation façade arrière ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse et isolation façade arrière ;
 - article 6 (lucarnes) : lucarne avant ;
64. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 13 (hauteur sous plafond) : séjour rez, chambres rez supérieur, chambre et cuisine +1, combles supérieurs ;
 - article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) : hauteur du soubassement en pierre bleue ;
 - article 21 (menuiseries) : porte d'entrée et garage vélos, châssis de la lucarne en façade avant ;
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarnes en toiture (avant et arrière) ;
65. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : séjours des étages (+1 et +2) ;
66. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
67. que les dérogations sont nombreuses ; que la densité proposée est importante au vu de la qualité des logements ;
68. qu'il conviendrait de revoir les aménagements et la distribution des logements, en maintenant les hauteurs sous plafond existantes au niveau du bâti principal, et d'aménager un logement de grande taille (minimum 3 chambres) disposant d'un séjour qualitatif et de l'accès au jardin, quitte à se limiter à 2 logements sur le bien ;
69. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 10/07/2025 ;

dossier 12401

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12075 – ART 126**15h40 – 1^{ère} commission le 5/11/2024****15. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'ajout d'un quatrième logement (duplex 1 chambre + bureau sous combles), la construction d'annexes (rez et 2e étage) et les modifications en façade ainsi que construire une lucarne en façade avant, Rue Colonel Van Gele 117.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à régulariser l'ajout d'un quatrième logement (duplex 1 chambre + bureau sous combles), la construction d'annexes (rez et 2e étage) et les modifications en façade avant ;
4. qu'il s'agit d'un bâtiment construit d'après un permis de bâtir de 1929 ;
5. qu'en situation de droit le bâtiment comporte légalement 3 logements répartis comme suit :
 - rez-de-chaussée : 1 logement ;
 - 1er étage : 1 logement ;
 - 2e étage : 1 logement ;
 - combles : grenier ;
6. qu'en situation de fait le bâtiment comprend 4 logements répartis comme suit :
 - rez-de-chaussée : 1 logement 1 chambre ;
 - 1er étage : 1 logement 2 chambres ;
 - 2e étage : 1 logement 2 chambres ;
 - combles : 1 logement 1 chambre + mezzanine ;
7. qu'une annexe de 14,5m² a été construite sans autorisation à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'elle s'étend contre le mur mitoyen de droite sur une profondeur de 4,37m et une largeur de 3,3 m ; que selon les photos aériennes, elle a été construite entre 1996 et 2004 ;
8. qu'au 2^{ème} étage, une seconde annexe a été bâtie sans autorisation dans le prolongement des annexes existantes au rez et au 1er étage ; qu'elle date d'au moins 1953 selon les photos aériennes ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que ces annexes dépassent les $\frac{3}{4}$ de la parcelle et que l'annexe du rez dépasse le bâtiment mitoyen le plus profond ; que les constructions sont anciennes ; qu'elles ont peu d'impact sur les bâtiments mitoyens ; que les dérogations sont acceptables ;
10. qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur, il convient de végétaliser des toitures plates si possible ou de placer un revêtement clair ;
11. qu'au sous-sol, la demande prévoit d'aménager 4 caves et un local technique; que chaque logement bénéficie d'une cave ;
12. que le local technique est accessible par tous les occupants de l'immeuble ; que l'emplacement des compteurs n'est pas indiqué ; qu'il convient de le faire ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 (local vélo/poussette) en ce qu'aucun local de vélos/poussette n'est aménagé au sein de l'immeuble ; que le nombre de logement est augmenté ;
14. que cette dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient d'en prévoir un, en tendant vers un emplacement par chambre ;
15. qu'à l'avant du rez, un bureau remplace l'ancienne chambre ; qu'il est lié au studio arrière et ne constitue pas une entité indépendante; que ce bureau et ce studio sont séparés par le hall commun où un escalier mène au sous-sol et aux étages ;

dossier 12075 – ART 126

16. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que le studio dispose d'une surface éclairante de 5,61m² au lieu des 7,20m² requis ; que le studio est vaste ; que la dérogation est acceptable ;
17. qu'aux 1er et 2e étages, les 2 logements sont aménagés de la même manière : séjour de 30,88m² et cuisine de 10,32m² à l'arrière, deux chambres de 8,22m² et 19,94m² à l'avant et un hall central avec une salle de douche ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que les petites chambres aux 1er et 2ème étages disposent d'une superficie de 8,22m² au lieu des 9m² requis ; que la différence est minime ; que la réduction de la chambre permet d'améliorer la circulation au sein du logement ; que les dérogations sont acceptables ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que les séjours des 1er et 2ème étages disposent d'une surface éclairant de 3,86m² et 4,14m² au lieu des 6,18m² requis ; que les baies sont existantes et les séjours sont vastes ; que les dérogations sont acceptables ;
20. que le logement dans les combles comprend un séjour avec cuisine intégrée de 38,3m², une chambre de 14,38m², une salle de douche avec WC et des espaces grenier/bureau et rangement au niveau de la mezzanine ;
21. que d'après l'avis du SIAMU, le local sous faite ne peut pas être un espace habitable ; qu'il convient de supprimer l'appellation de bureau pour lever toute ambiguïté ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 11 (vues) en ce que le logement sous combles ne dispose d'aucune vue directe ; que les fenêtres de toiture sont placées à partir de 1,50m d'après le plan et plus haut d'après la coupe ;
23. que ce logement ne dispose ni d'une vue droite, ni d'un espace extérieur ; que cela n'est pas qualitatif pour un nouveau logement ;
24. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements à destination de familles (3 chambres minimum sur le territoire communal) ; que le projet ne répond pas à ce principe ;
25. qu'il convient de lier les combles à l'appartement de l'étage inférieur et de se limiter ainsi à 3 unités dans l'immeuble ;
26. qu'au rez, l'entrée est située à gauche en façade avant et donne sur un espace de circulation conduisant vers le hall commun du bâtiment concerné ainsi que vers le bâtiment existant de la parcelle arrière ;
27. qu'en façade avant, des modifications ont été apportées ; que cette façade est revêtue de briques jaunes ; que le soubassement est en pierre bleue ; que l'ouverture au sous-sol comporte des briques de verre ;
28. que l'encadrement de la porte d'entrée est repeint en blanc ; que les éléments de la demande ne précisent pas la teinte exacte ;
29. que la façade est traversée par des bandeaux en béton (rez, 1er et 2e étages) ;
30. que tous les châssis sont en pvc blanc ; qu'ils sont composés de deux ouvrants et d'une imposte ;
31. que d'après une photo de 2002, dont nous disposons, les châssis et portes au rez-de chaussée ont été remplacés ; que les châssis originaux au rez comportaient une division au niveau de l'imposte ; que la régularisation de ceux-ci est acceptable ;
32. que la porte d'entrée est également en pvc blanc ; qu'il s'agit d'une porte semi vitrée à double battants avec imposte vitrée ;
33. que la porte de gauche d'origine, en bois, comportait 6 divisions au niveau de l'imposte et des ferronneries ; qu'une porte en PVC n'est pas acceptable ; qu'il convient de proposer une porte en bois, se rapprochant du dessin original ;

dossier 12075 – ART 126

34. que l'ancienne porte centrale est remplacée par un panneau en PVC blanc ; que cela n'est pas acceptable ; qu'il convient de proposer un châssis en bois se rapprochant du dessin de la porte d'origine ;
35. que la demande prévoit de démonter le panneau posé horizontalement au-dessus des baies au rez ;
36. que celui posé verticalement entre les deux fenêtres au rez est maintenu ; qu'il permet aux volets de coulisser ;
37. que cet élément est peu qualitatif et dénature la façade ; qu'il convient de le supprimer et de modifier ou supprimer les volets en conséquence ;
38. que la corniche est en bois peint en blanc ;
39. que la descente d'eau pluviale fixée à droite de la façade est en pvc blanc ; que la souche de 1 m de hauteur est en métal ; que selon les éléments de la demande, de l'adhésif recouvre la DEP à deux endroits ; qu'elle ne paraît donc pas en bon état ;
40. que cette DEP est raccordée au réseau public ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek, article 91 (écoulement des eaux pluviales) en ce que le dauphin est sur moins de 2 mètres de hauteur ; qu'elle déroge également aux prescriptions du RRU, titre I, article 10 (élément en saillie) en ce que le dauphin n'est pas conforme ;
42. que vu l'état de la descente, ces dérogation ne sont pas acceptables ;
43. qu'il convient de remettre le dauphin en bon état et de prévoir une hauteur minimale de 2 mètres ; qu'il convient de réaliser le reste de la descente d'eau en zinc, matériau plu pérenne que le pvc, et de la raccorder à l'égout privatif via les caves ;
44. que le revêtement de la toiture est en tuile rouge ; que chaque versant comprend deux fenêtres de toit ;
45. que la façade arrière est couverte d'un enduit jaune aux étages ; qu'au niveau du rez, la teinte est orange (photo n° 3) ;
46. que les châssis de ce côté sont en pvc blanc ; que la porte donnant accès à la parcelle arrière est en aluminium noir ; que les seuils sont en béton ;
47. qu'une gouttière est fixée au sommet de l'annexe et reliée à un tuyau de descente d'eau pluviale ;
48. que le revêtement de la cour arrière est imperméable ; que c'était déjà le cas en situation de droit ;
49. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 23 avril 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
50. 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 ;
51. 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;
52. 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.) ;
53. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
54. que la demande déroge aux prescription du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre 1, article 4 (profondeur) : annexes rez et 2ème étage ;

dossier 12075 – ART 126

- Titre 1, article 6 (hauteur) : annexes rez et 2ème étage ;
 - Titre 1, article 10 (élément en saillie) : dauphin non conforme ;
 - Titre 2, article 3 (superficie minimale) ;
 - Titre 2, article 10 (éclairage naturel) : studio, séjours des 1er et 2ème étages
 - Titre 2, article 11 (vues) : logement sous combles sans vue directe
 - Titre 2, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) : inexistant
55. la demande déroge aux prescription du règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek :
- titre 10, article 91 (écoulement des eaux pluviales) : dauphin sur moins de 2 mètres
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane d'un voisin et concerne le référencement de la parcelle qui est erroné ;
57. qu'il convient de le corriger dans la demande ;
58. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 16/10/2024 ; qu'il est notamment rappelé que l'utilisation du local sous combles comme chambre n'est pas autorisée ;
- 59. qu'en date du 5/11/2024, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves : de lier les combles à l'appartement de l'étage inférieur et de se limiter ainsi à 3 unités dans l'immeuble :**
- de végétaliser les toitures plates si possible ou de placer un revêtement clair ;
 - de prévoir un local vélos le plus aisément accessible possible et de tendre vers un emplacement par chambre ;
 - de proposer une nouvelle porte en bois avec un dessin se rapprochant de la porte d'origine ;
 - de remplacer le panneau de PVC par une menuiserie en bois avec un dessin se rapprochant de la porte d'origine ;
 - de supprimer les panneaux pvc en façade et de modifier ou supprimer les volets en conséquence ;
 - de remettre le dauphin en bon état et de prévoir une hauteur minimale de 2 mètres ; de réaliser le reste de la descente d'eau en zinc, matériau plu pérenne que le pvc, et de la raccorder à l'égout privatif via les caves ;
 - de corriger le numéro de parcelle dans les documents et formulaires concernés ;
 - de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.
60. que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées ;
61. que les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie) et article 10 (éclairage), sont acceptées ;
- 62. qu'en date du 25/03/2025 des plans modifiés ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat et complétés par la suite ;**
63. que la demande tend à présent à régulariser l'ajout d'un quatrième logement (duplex 1 chambre + bureau sous combles), la construction d'annexes (rez et 2e étage) et les modifications en façade ainsi que construire une lucarne en façade avant ;
64. que les plans répondent en grande partie aux réserves émises ;
65. qu'un revêtement clair est placé sur les toitures plates ;
66. qu'il pourrait convenir, au plus tard lors du prochain changement, de revoir le revêtement extérieur au rez afin d'améliorer la perméabilité des sols en intérieur d'îlot ;
67. que des rangements pour vélos sont prévus dans l'entrée ; qu'ils ne sont cependant pas dessinés ; qu'il convient de le faire et de s'assurer que cela ne gêne pas l'évacuation ;
68. qu'un local vélos est aménagé en caves ; qu'il présente une surface de 9m² ; que 6 vélos y sont dessinés ;

dossier 12075 – ART 126

69. qu'une nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 n'a fait l'objet d'aucun lettre d'observation ;
70. que les modifications demandées sont apportées en façade avant : porte, panneaux, suppression des volets et descente d'eau ;
71. que cependant l'appartement situé sous combles est maintenu ;
72. qu'afin d'améliorer son habitabilité, une large lucarne est aménagée en façade avant ; qu'il est à présent conforme au RRU en ce qui concerne les vues droites ;
73. que la lucarne est centrée sur la façade avant ; qu'elle est en zinc noir et comporte un grand châssis avec deux petits ouvrants de part et d'autre ; que sa toiture est en pente ;
74. que cette lucarne est massive et ne s'inscrit pas dans la composition de la façade ; qu'elle dépare la façade de l'immeuble ;
75. que d'après l'avis du SIAMU, le local sous faite ne peut pas être un espace habitable ; qu'il convient de supprimer l'appellation de bureau pour lever toute ambiguïté ; que cela était déjà demandé précédemment ;
76. que ce logement ne dispose pas d'un espace extérieur ; que cela n'est pas qualitatif pour un nouveau logement ;
77. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements à destination de familles (3 chambres minimum sur le territoire communal) ; que le projet ne répond pas à ce principe ;
78. que la densité est déjà importante sur cette parcelle ;
79. qu'il convient de lier les combles à l'appartement de l'étage inférieur et de se limiter ainsi à 3 unités dans l'immeuble ;
80. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, sur le projet modifié, daté du 23/07/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de dessiner les rangements vélos dans l'entrée et de s'assurer qu'ils ne gênent pas l'évacuation ;
2. de lier les combles à l'appartement de l'étage inférieur et de se limiter ainsi à 3 unités dans l'immeuble ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie) et article 10 (éclairage), sont acceptées.