

dossier 12431

8h30

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à placer une évacuation de hotte en façade arrière d'un commerce avec consommation sur place, Chaussée de Wavre 390.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et en liséré de noyau commercial ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) des blocs 532 et 534 approuvé par A.R. du 26 juillet 1983 ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble mixte avec rez commercial (snack avec consommation sur place) ; que nous n'avons cependant pas d'informations concernant la composition des étages ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. que la demande vise à placer une évacuation de hotte en façade arrière d'un commerce avec consommation sur place ;
6. que le conduit sort en fond de parcelle, contre le mitoyen du fond ; qu'il remonte verticalement sur une hauteur de 14m ; que la buse dépasse la hauteur du mitoyen gauche de 2m ;
7. que cependant le dernier étage du bâtiment voisin (n° 388) est habité ; que la position de la sortie de la buse pourrait causer des nuisances olfactives pour les habitants de ce dernier étage ;
8. qu'il convient de faire monter la buse le long de la façade arrière du bâtiment avant, puis longeant la toiture en pente et ensuite verticalement devant la souche de cheminée existante ainsi que de s'élever d'au moins 1m au-dessus de celle-ci afin d'éviter toute nuisance olfactive et visuelle pour cet intérieur d'îlot ;
9. que moyennant les modifications demandées les nuisances sont limitées et acceptables ; que la demande est conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ;
10. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
11. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 28/07/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de faire monter la buse le long de la façade arrière, puis longeant la toiture en pente et ensuite verticalement devant la souche de cheminée existante ainsi que de s'élever d'au moins 1m au-dessus de celle-ci ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

dossier 12448

8h55

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation du commerce de droite de coiffeur en établissement avec consommation sur place (pizzeria), Avenue des Celtes 10.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
3. qu'en situation de droit l'immeuble comporte deux commerces, un bureau et 12 logements ; qu'il se trouve dans la même parcelle que celui situé à l'angle des avenues des Celtes et de Tervueren, qui n'est quant à lui pas concerné par la demande ;
4. que la demande vise à changer l'utilisation du commerce de droite de coiffeur en établissement avec consommation sur place (pizzeria) ;
5. que le commerce existant comprend un local au rez-de-chaussée et une cave au sous-sol ; qu'un escalier situé à l'arrière des locaux relie ces deux niveaux ;
6. qu'actuellement le demandeur exploite une pizzeria dans le commerce de gauche ; que le projet prévoit de déménager la pizzeria et remplacer le salon de coiffure qui se trouve à droite ; que la consommation sur place est maintenue ;
7. que selon le plan fourni, la surface brute au rez est de 43,89 m² et celle au sous-sol, de 17,16 m² ;
8. qu'au rez se trouve l'équipement de cuisine, au fond à gauche ; qu'à droite se trouve un espace fermé donnant accès à l'escalier vers le sous-sol ;
9. qu'à l'avant il y a un comptoir avec zone de préparation et le four à pizza ; qu'en face se trouve une grande table pour la consommation sur place ; que le nombre de places assises n'est pas spécifié ; qu'en séance il a été précisé que le restaurant proposera une table avec un maximum de 10 places assises ;
10. qu'au sous-sol deux toilettes sont aménagées ; que ce niveau est donc également accessible au public ;
11. que les heures et jours d'ouverture de la pizzeria ne sont pas définies ; que selon des informations obtenues en ligne la pizzeria actuelle est ouverte :
 - les lundis, mercredis et jeudis : de 12h à 14h et de 18h à 21h30 ;
 - les mardis : de 18h à 21h30 ;
 - les vendredis et samedis : de 12h à 14h et 18h à 22h ;
 - les dimanches : de 12h à 14h et de 17h à 22h ;
12. qu'en séance il a été informé que les horaires seront conservés ;
13. que la demande ne précise pas le type de four envisagé ; qu'il convient de s'assurer, avant la mise en œuvre, qu'un permis d'environnement n'est pas requis pour l'équipement de la cuisine ;
14. que la demande ne prévoit pas l'installation d'une hotte d'extraction ; que le placement d'équipements techniques extérieurs est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et qu'il convient d'en obtenir un préalablement à son éventuelle installation ;
15. qu'il convient de respecter les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseignes ;

dossier 12448

16. que l'occupation de l'espace public (terrasse, chevalet) est toujours soumise à autorisation et, dans certains cas, à permis d'urbanisme ; qu'il convient de se renseigner avant installation auprès du service de l'urbanisme si un tel permis est requis ;
17. qu'il convient d'obtenir auprès de la commune, avant ouverture, l'attestation de conformité HoReCa ;
18. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
19. que la demande est conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ; que ce type de commerce est compatible avec le quartier ;
20. que la demande a peu d'impact sur la voirie régionale ;
21. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/07/2025 ;

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

dossier 12203 – ART 126

9h20 – 1^{ère} CC le 07/01/2025

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, d'un volume aux 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade arrière, la modification des menuiseries en façade avant et placer un escalier intérieur (duplex existant aux rez et 1^{er} étage), Rue Antoine Gautier 54.

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. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves ;
 - au rez et 1^{er} étage : un duplex 2 chambres ;
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement à chaque étage ;
4. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien sans autorisation préalable :
 - construction d'une annexe au rez ;
 - construction d'une annexe aux 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade arrière ;
 - ajout d'un escalier intérieur entre le rez et le 1^{er} étage pour lier les niveaux du duplex ;
 - modification des menuiseries extérieures ;
5. que la demande **initiale** visait à régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et d'un volume aux 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade arrière, la modification des menuiseries en façade avant et placer un escalier intérieur (duplex existant aux rez et 1^{er} étage) ;
6. que la véranda au rez s'étend sur une profondeur de 3,2m et une hauteur d'environ 3,2 à 3,5m, sur toute la largeur de la parcelle (5,3m) ;
7. que l'annexe des 2^{ème} et 3^{ème} étages s'étend sur une profondeur d'environ 3,3m et une largeur de 4,5m, contre le mitoyen gauche ; que sa hauteur est environ de 6,2m ;
8. que l'annexe des 2^{ème} et 3^{ème} étages semble exister depuis au moins 1977, et la véranda au rez depuis au moins 1996, selon les vues aériennes disponibles ; que cependant les dérogations en matière d'éclairage naturel empêchent de bénéficier d'une régularisation simplifiée ;
9. que ces volumes dérogent aux prescriptions du Règlement régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
10. qu'ils sont existants depuis de nombreuses années ; qu'ils ne semblent pas avoir fait l'objet de plaintes du voisinage ; que les rehausses mitoyennes ont déjà été réalisées au rez ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
11. que la véranda au rez ne présente cependant pas les qualités architecturales requises pour un espace de séjour ;
12. que la demande vise à placer un escalier interne pour le duplex des rez et 1^{er} étage, élargir la baie du volume principal en façade arrière et modifier les aménagements ;
13. que l'entrée et l'escalier sont placés dans la pièce centrale, le salon en façade à rue et la cuisine en façade arrière, avec accès vers la véranda ; que la baie entre ces 2 espaces est élargie ; que la partie centrale comporte également une salle de bains ; qu'un débarras est accessible depuis le hall d'entrée commun ; que celui-ci réduit la superficie du local à rue ; que le séjour présente une superficie de 34m² ; qu'il est agrandi par la véranda, de 15m² ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel), en ce que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante (directe) de 2,38m² au lieu des 6,8m² requis ;

dossier 12203 – ART 126

15. qu'en outre, la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) en ce qu'aucun sas (2 portes) n'est prévu entre le séjour et la salle de bains / wc ;
16. qu'initialement, ce niveau était dédié aux espaces de séjour de ce logement ; que ceux-ci sont morcelés ; que les dérogations sont en outre importantes ; qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ;
17. que l'ajout de la véranda place le séjour en second jour ; qu'il pourrait convenir de supprimer la cloison vitrée entre cuisine et véranda, et de revoir l'organisation de ce niveau, afin d'unifier les espaces de séjour et de les rendre conformes aux prescriptions du titre II du RRU ; qu'il pourrait également convenir d'inclure le débarras dans la zone centrale, afin de ne pas empiéter sur l'espace du salon en façade à rue ;
18. qu'il convient également d'ouvrir cet appartement vers le jardin dont il bénéficie ;
19. que le 1^{er} étage comporte 2 chambres de 23m² et 15m², ainsi qu'une salle de bains et la circulation dans l'espace central ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel), en ce que les chambres disposent d'une superficie nette éclairante de 3,9m² au lieu des 4,6m² requis pour la chambre avant, et de 2,8m² au lieu des 3m² requis pour la chambre arrière ;
21. que les chambres sont vastes ; que la modification des baies en façade avant dénaturerait l'architecture de la façade ; qu'en façade arrière, la dérogation est minime ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
22. qu'au 2^{ème} et 3^{ème} étages, l'organisation des logements est similaire ; que le séjour est situé en partie arrière, et une chambre aménagée en façade avant ;
23. qu'au 2^{ème} étage, l'aménagement du logement présente les dérogations aux prescriptions du RRU, titre II :
 - article 3 (superficie), en ce que le séjour présente une superficie de 23,15m² au lieu des 28m² minimum requis
 - article 8 (wc) en ce qu'il n'y a pas de sas (2 portes) entre le wc et le séjour ;
 - article 10 (éclairage naturel), en ce que la chambre dispose d'une superficie nette éclairante de 2,6m² au lieu des 3m² requis, et le séjour de 2,7m² au lieu des 4,6m² requis ;
24. que la salle de bains est en outre accessible depuis la cuisine, ce qui est peu qualitatif ;
25. qu'au 3^{ème} étage, l'aménagement du logement présente les dérogations aux prescriptions du RRU, titre II :
 - article 8 (wc) en ce qu'il n'y a pas de sas (2 portes) entre le wc et le séjour ;
 - article 10 (éclairage naturel), en ce que la chambre dispose d'une superficie nette éclairante de 2,2m² au lieu des 3m² requis, et le séjour de 2,7m² au lieu des 5,7m² requis ;
26. que les combles sont accessibles depuis le palier du 3^{ème} étage ; que le palier est privatisé pour le logement de ce niveau ; que les combles y sont donc liés ;
27. que l'ajout d'une annexe permet d'améliorer la surface de ces logements ; que cependant leur aménagement présente de nombreuses dérogations aux prescriptions du titre II du RRU ;
28. qu'il convient de revoir l'aménagement de ces logements, en particulier dans l'annexe à régulariser, afin de limiter les dérogations au titre II du RRU ;
29. que la façade avant est en briques de teinte claire (jaune) avec soubassement, seuils et éléments de décors en pierre bleue ; que la corniche est moulurée en bois et peinte en blanc ;
30. que les éléments de pierre bleue aux étages semblent avoir été peints en blanc ; qu'il convient de les décaper afin de retrouver l'aspect d'origine de la pierre ;
31. que les menuiseries extérieures ont été modifiées sans autorisation préalable ; que les châssis ont été remplacés par des éléments en PVC blanc ; que les divisions ont été modifiées ; que l'imposte ne respecte pas le cintrage de la baie dans les faits ; que selon le demandeur, cette situation est antérieure à 1994 ; qu'en séance, il est indiqué que les châssis sont prévus en bois peint en gris ; qu'il convient de l'indiquer en plan ;

dossier 12203 – ART 126

32. que la porte n'est pas conforme à la situation de droit ; qu'il s'agit cependant d'une porte moulurée en bois avec imposte vitrée ; qu'elle s'accorde avec l'architecture du bien et est en ce sens acceptable ;
33. qu'en façade arrière, certaines baies semblent avoir été élargies par rapport à la situation de droit ; que cela améliore l'apport en lumière naturelle du bien ;
34. que la véranda est réalisée en PVC blanc ; qu'elle comporte une toiture vitrée et une façade vitrée sur les 2/3 de sa largeur ; que la toiture est en tuiles rouges ;
35. que le revêtement des toitures plates est bitumineux ; que 16 panneaux photovoltaïques sont placés sur ces toitures ; qu'il convient de végétaliser ces toitures si techniquement possible, afin de diminuer l'effet d'îlot de chaleur, ou de prévoir un revêtement clair ;
36. que le bien comporte une citerne en situation de droit ; que rien n'est précisé à ce sujet dans la demande ; 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 utilisant ou réintégrant si possible une citerne dans le projet et en y prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
37. que les revêtements extérieurs ne sont pas précisés ; que selon les photos, il semble qu'une terrasse en bois soit réalisée au rez ; qu'il convient d'en préciser les dimensions, ainsi que celles du jardin, et de prévoir un revêtement perméable (joints ouverts) ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : volumes rez, 2^{ème} et 3^{ème} ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : volumes rez, 2^{ème} et 3^{ème} ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : séjour au 2^{ème} ;
 - article 8 (wc) : rez, 2^{ème}, 3^{ème} ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour au rez et 2 chambres au 1^{er}, chambres et séjours aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
41. **qu'en sa séance du 07/01/2025, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**
 - de revoir l'organisation du rez afin d'unifier les espaces de séjour, de les rendre conformes aux prescriptions du titre II du RRU et de les ouvrir vers le jardin, en modifiant éventuellement la nature de l'extension ;
 - de revoir l'aménagement des logements des 2^{ème} et 3^{ème} étages, afin de limiter les dérogations au titre II du RRU ;
 - de prévoir un local compteurs, de se conformer aux normes en la matière et de l'indiquer en plan ;
 - de décaper les éléments en pierre bleue peints en façade avant afin de retrouver l'aspect d'origine de la pierre ;
 - d'indiquer les châssis en bois, respectant les cintrages dans les élévations ;
 - de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en utilisant ou réintégrant une citerne dans le projet et en y prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
 - de végétaliser les toitures plates, afin de diminuer l'effet d'îlot de chaleur, ou de prévoir un revêtement clair ;
 - de préciser les dimensions de la terrasse ainsi que celles du jardin, et de prévoir un revêtement perméable pour la terrasse (joints ouverts) ;
 - de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.
42. que les dérogations au RRU titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ont été acceptées ; que les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) ont été acceptées ;

dossier 12203 – ART 126

43. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 19/05/2025 et complétés en date du 05/06/2025 et du 24/06/2025, en application de l'article 126 du Cobat ;

44. que l'objet de la demande *actuelle* est inchangé ;

45. que le volume de la véranda au rez est revu ; qu'il est légèrement plus haut et plus profond que l'annexe existante en situation de fait ; qu'il s'étend sur une profondeur de 3,3m et une hauteur d'environ 3,3 à 3,7m, sur toute la largeur de la parcelle (5,3m) ;

46. que ce volume déroge aux prescriptions du Règlement régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;

47. que cependant la volumétrie est peu changée et les rehausses mitoyennes existantes ; que ce nouveau volume améliore considérablement l'habitabilité du duplex des rez et 1^{er} étage ; que sa réalisation est qualitative et ne porte pas préjudice aux parcelles voisines et à l'intérieur d'ilot ;

48. qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;

49. que l'organisation interne des logements est revue ;

50. que le sous-sol comporte un local compteurs séparé et directement accessible depuis la rue ;

51. qu'au rez, la baie entre la cuisine et l'annexe est agrandie, afin d'unifier l'espace de séjour ; que celui-ci est traversant ; que les sanitaires sont déplacés dans l'annexe existante, côté droit ; que le débarras initialement prévu dans le hall est supprimé ; que l'ensemble est qualitatif et conforme aux prescriptions du titre II du RRU ;

52. que l'organisation du 1^{er} étage est légèrement revue ; que la superficie de la chambre arrière est réduite, afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel), et le hall agrandi, afin d'y intégrer du rangement ;

53. qu'aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, l'organisation des sanitaires dans l'annexe est revue, afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) ; que la salle de bains reste accessible depuis la cuisine au 2^{ème} étage ;

54. que la demande déroge toujours aux prescriptions du RRU, titre II, articles 3 (superficie) et 10 (éclairage) en ce qui concerne les séjours de ces logements, et article 10 (éclairage) en ce qui concerne les chambres ;

55. que cependant les volumes et les baies sont existants ; que la superficie du logement est suffisante pour des appartements une chambre ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptable ;

56. qu'en façade avant, les éléments de pierre bleue aux étages sont décapés, afin de retrouver l'aspect d'origine de la pierre ; que les ferronneries existantes sont maintenues ; que le dessin de la façade n'en représente que le contour ; qu'il convient d'adapter l'élévation afin de détailler ces éléments ;

57. que les menuiseries extérieures sont en bois ; que les divisions sont revues et les cintrages respectés ; il conviendrait d'aligner l'imposte du petit châssis du 1^{er} étage avec celle du grand châssis et d'harmoniser les hauteurs d'imposte aux 2^{ème} et 3^{ème} étages afin de s'accorder avec l'architecture des maisons voisines ;

58. que la véranda est totalement vitrée en façade et comporte des châssis en aluminium de teinte grise ; que la toiture est végétalisée, avec une rive en zinc ; qu'elle comporte 2 grandes fenêtres de toit, placées au plus proche de la construction existante afin de maximiser l'apport d'éclairage naturel du séjour ;

59. que les toitures plates des étages sont réalisées en epdm blanc ;

60. que la citerne est représentée et le réseau d'évacuation des eaux pluviales précisé ; que le raccordement des wc y est prévu ;

61. que la terrasse au rez s'étend sur toute la largeur de la parcelle (5,3m) et une profondeur de 2m ; qu'elle est réalisée en bois sur structure perméable (plots) ; que 2 bacs à plantes sont présents le long des mitoyens ; que le jardin occupe le reste de la parcelle ;

dossier 12203 – ART 126

62. que cette terrasse est qualitative ;
63. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 17 septembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
64. 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 ;
65. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
66. 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 ;
67. 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.);
68. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
69. que la demande vise à remplacer les châssis de la façade à rue ; que dans le cas d'un système de ventilation de type « A ou C », des aérateurs destinés aux amenées d'air neuf de type "invisivent" seront à intégrer aux châssis ; que dans ce cas, certaines baies étant de type « faux-cintrage », un retrait de 2 cm par rapport à la batée devra être respecté pour permettre le passage de l'air vers l'aérateur ;
70. que la demande ne prévoit pas le remplacement des installations techniques (ventilation-chauffage...) ;
71. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexes rez, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexes rez, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
72. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : séjour 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre avant 1^{er} étage, chambres et séjour 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
73. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
74. que les modifications proposées améliorent le confort et l'habitabilité des logements sans nuire aux parcelles voisines ;
75. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 25/07/2025 et l'avis précédent du 23/12/2008 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de revoir les divisions des châssis et de détailler le balcon en façade avant, et d'adapter l'élévation en conséquence ;**
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) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

dossier 12421
9h45

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (porte d'entrée, corniche, volumétrie arrière, balcon, auvent) et ajouter une lucarne au versant arrière ainsi que réaménager les espaces intérieurs, avenue Hansen Soulie 94.

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 cette maison unifamiliale a été construite selon les plans délivrés en 1908 ; qu'il s'agit d'une maison mitoyenne de gabarit R+1+ toiture à versants avec un niveau au sous-sol et des combles ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (porte d'entrée, corniche, volumétrie arrière, balcon, auvent) et ajouter une lucarne au versant arrière ainsi que réaménager les espaces intérieurs ;
5. qu'en façade avant, le soubassement, les marches et les seuils sont en pierre bleue ;
6. que le revêtement est en briques associant un mélange de couleurs allant du rouge au jaune disposées différemment (horizontalement, verticalement, de biais et en voûtes) ;
7. qu'en-dessous des seuils des baies au rez et à l'étage, la façade comprend un habillage en carreau ciment ; qu'une grille en ferronnerie noire est placée devant la fenêtre de cave ;
8. que dans les faits, les menuiseries sont en pvc blanc ; que la demande prévoit de les remplacer par des éléments en pvc noir au dessin similaires des châssis actuels ;
9. que la porte d'entrée actuelle est également en PVC de ton blanc ; que la demande prévoit de la remplacer par une nouvelle porte en bois au dessin identique ;
10. qu'il est précisé en séance que la porte est de teinte noire identique aux châssis ;
11. qu'une goutte en pvc blanc habille la corniche ; qu'il convient de la retirer et de rendre la corniche en bois peinte en blanc apparente ;
12. que la toiture est en tuiles rouges ; qu'elle intègre deux fenêtres de toit à l'avant et une à l'arrière ;
13. que cette toiture est isolée par l'extérieur et par conséquent rehaussée de 31 cm (hauteur du faîtage avant/après) ; que cette rehausse est conforme aux règlements en vigueur ;
14. que les fenêtres de toit à l'avant sont remplacées par une seule fenêtre de dimension supérieure ; que celle à l'arrière est remplacée par une lucarne construite contre le mur mitoyen à gauche ;
15. que sa face verticale est recouverte d'un enduit de finition blanc ; qu'elle intègre un châssis en pvc noir et qu'un garde-corps métallique est placé devant ; que le revêtement de la façade latérale de la lucarne n'est pas précisé ;
16. que la lucarne est conforme aux règlements en vigueur ;
17. qu'au niveau du rez-de-chaussée arrière, les plans de 1908 indiquent comme surface extérieure une cour, une petite annexe et un jardin ;
18. que la surface extérieure est fortement réduite de par la construction de l'annexe ; que dans la situation de fait, il s'agit d'une cour imperméable ; que toute la surface de cette cour est au même niveau ;
19. que la demande vise à rendre la cour perméable en prévoyant des graviers comme revêtement ; que la note explicative indique que de la végétation (buissons) y est plantée ; qu'il convient de préciser sur quelle surface, et s'il s'agit d'une surface en pleine terre ;

dossier 12421

20. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce qui concerne la suppression de la surface en pleine terre et plantée (15.32m² restants);
21. que sans précision de la surface plantée, la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de tenter de l'éviter et de représenter cette surface plantée sur les plans ;
22. qu'en façade arrière, la volumétrie a été modifiée ; que selon les données cartographiques, cette modification date depuis au moins 1971 ;
23. qu'une annexe est bâtie sur deux niveaux contre le mur mitoyen du côté gauche ; qu'un balcon couvert au 1^{er} étage y est ajouté ; qu'une seconde annexe est construite du côté droit, uniquement au rez-de-chaussée ; que le petit volume au rez nommée « remise » est démoli ;
24. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'annexe de droite au rez-de-chaussée et l'annexe arrière de gauche construite sur deux niveaux, qui dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen de la construction voisine de droite, le moins profond, sans toutefois dépasser le plus profond ;
25. qu'au 1^{er} étage, cette annexe dépasse de 5.35m le profil du mitoyen de droite, pour un recul latéral de 1.67m ;
26. que cette dérogation est importante ; que néanmoins, ces annexes sont construites depuis de nombreuses années (+/- 1971 d'après les photos aériennes) et qu'elles sont conformes aux règlements de l'époque ; qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune plainte à notre connaissance ; que sa construction n'a nécessité aucune rehausse mitoyenne ;
27. que dès lors, ces annexes sont autorisables et les dérogations acceptables ;
28. que la façade arrière est revue ; qu'elle est isolée et revêtue d'un enduit de finition blanc ; que les menuiseries sont en pvc noir ;
29. que des travaux intérieurs de stabilité sont envisagés, comme la suppression des corps de cheminées ;
30. que la demande prévoit des transformations et un réaménagement des espaces intérieurs de la manière suivante :
 - Au sous-sol : deux caves ;
 - Au rez : hall d'entrée, salon, cuisine, salle à manger, débarras et wc ;
 - Au 1^{er} étage : hall, deux chambres, salle de douche, wc et local de rangement ;
 - Combles : deux chambres et deux salles de douche ;
31. qu'au sous-sol, l'utilisation de l'ancien local à charbon n'est pas précisée ; qu'il conviendrait de le faire ;
32. qu'aucune information n'est communiquée quant à la citerne figurant sur les plans de 1908 ; qu'il convient de préciser si cette citerne est toujours fonctionnelle et le cas échéant, de la raccorder aux wc et machines ;
33. que la circulation verticale est inchangée ;
34. qu'au rez-de-chaussée, le séjour se trouve côté rue, la cuisine au centre, la salle-à-manger à l'arrière, et l'annexe de droite comprend le débarras et le WC ;
35. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la surface nette éclairante du séjour qui est de 2,38 m² au lieu des 2.72m² requis ;
36. que cette dérogation est minime et qu'il s'agit d'une baie existante en façade à rue ; que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
37. que le 1^{er} étage comprend une chambre côté rue avec une salle-de-douche privative, une seconde chambre à l'arrière, un WC et une seconde salle-de-douche au centre ;
38. que le balcon donnant dans la chambre arrière est maintenu ; que ni son revêtement, ni la hauteur du garde-corps qui le délimite ne sont précisés ; qu'il convient de le faire ;

dossier 12421

39. que la surface de ce balcon est agrandie en raison de la démolition de l'ancienne remise ; qu'elle est d'environ 3,40 m² ;
40. que la limite du balcon se trouve à 1.67m de distance par rapport à l'axe mitoyen de droite, ce qui est inférieur au 1m90 requis par le code civil ; qu'il convient de prévoir une partie inaccessible au balcon, afin que le 1m90 de recul soit respecté ;
41. que l'élément qui recouvre ce balcon est supprimé ;
42. qu'au 2^e étage, la demande prévoit d'aménager 2 chambres supplémentaires dont chacune dispose d'une salle-de-douche privative ;
43. que la nouvelle lucarne donne dans la chambre arrière ;
44. que la maison comprend donc 4 chambres à coucher au total, et 4 salle-de-douche attenantes à une chambres ;
45. que l'ensemble des salles-de-douche sont exiguës ; que pour une maison unifamiliale, il conviendrait de prévoir au moins une salle-de-bain plus spacieuse ;
46. que la toiture plate de l'extension au 1^{er} étage est végétalisée ; que ni la nature de celle de l'annexe au rez côté droit ni de celle de la lucarne ne sont spécifiées ; qu'il convient de prévoir des toitures végétalisées et pour la toiture de la lucarne, si la toiture végétalisée est techniquement compliquée de prévoir au minimum un revêtement clair ;
47. 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 ;
48. 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 ;
49. que la demande vise notamment à la régularisation du remplacement des châssis de la façade à rue, effectués en 2012 ;
50. qu'il s'agit d'une demande de régularisation sans intention d'effectuer les travaux requis afin de répondre à l'exigence ventilation ; il convient cependant de respecter les procédures PEB en ce qui concerne la « Déclaration PEB » ;
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'un Conseiller PEB n'est pas requis pour la présente demande, il convient que la procédure PEB soit suivie par l'architecte désigné par le demandeur ;
53. 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.) ;
54. 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 ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre :
 - Titre I, article 4 (profondeur) ; annexes
 - Titre I, article 6 (hauteur) ; annexe sur 2 niveaux (partiellement)
 - Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ; jardin en situation de droit
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : salon
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 n'a donné lieu à aucune réaction ;
57. que moyennant les modifications demandées, cette maison unifamiliale est qualitative ;

dossier 12421

58. 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 retirer la goutte en PVC de la corniche et de rendre apparente la corniche en bois peinte en blanc ;
2. au sous-sol, de préciser l'utilisation de l'ancienne cave à charbon ;
3. de préciser si l'ancienne citerne est toujours fonctionnelle et le cas échéant de la raccorder aux wc et machines ;
4. de préciser sur quelle surface de la cour les buissons sont plantés, et s'il s'agit d'une surface en pleine terre ;
5. de préciser le revêtement du balcon, du garde-corps et la hauteur de celui-ci ;
6. de prévoir une partie inaccessible au balcon du 1er étage, afin que le 1m90 de recul soit respecté par rapport à l'axe mitoyen de droite et de se conformer au code civil sans rehausse mitoyenne ;
7. de prévoir au moins une salle-de-bain plus spacieuse ;
8. de prévoir une toiture végétalisée pour la toiture plate de l'annexe de droite ;
9. pour la toiture plate de la lucarne, de prévoir une toiture végétalisée si cela est techniquement possible ou au minimum un revêtement de teinte claire.

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

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

dossier 12384

10h10

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser l'immeuble d'un niveau + toiture mansardée afin de passer d'un commerce et un logement à un commerce et 3 logements, aménager deux terrasses et régulariser la couverture de la cour, Avenue d'Auderghem 141-143.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que 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 la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) du PRAS ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison de commerce comprenant un commerce au rez et un logement aux étages, de gabarit R+2+ toiture, avec un niveau en sous-sol ;
6. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien :
 - couverture de la cour au rez ;
 - placement de buses en façade avant ;
 - remplacement des menuiseries extérieures aux étages ;
 - création d'un 2^{ème} logement ;
7. que la demande vise à rehausser l'immeuble d'un niveau + toiture mansardée afin de passer d'un commerce et un logement à un commerce et 3 logements, aménager deux terrasses et régulariser la couverture de la cour ;
8. qu'au rez, la demande vise à régulariser la couverture de la cour et rehausser la toiture, en la remplaçant par une toiture plate ; qu'une terrasse desservant la chambre du logement du 1^{er} étage est installée sur cette toiture ;
9. que la construction de cette annexe déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), et aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (profondeur), l'annexe étant plus profonde que les ¾ de la parcelle et jusqu'à 4,2m plus haute et 5,69m plus profonde que les gabarits mitoyens ;
10. qu'elle nécessite en outre la rehausse du mur mitoyen, sur une hauteur de 1,58m et une longueur de 1,6m ;
11. que la parcelle est ainsi bâtie sur toute sa surface ; que la cour existante en situation de droit permet à cet immeuble de disposer d'un espace extérieur ; qu'il convient de maintenir cet espace libre et de le prévoir en pleine terre, afin de favoriser la perméabilité des sols ;
12. qu'en toiture, la demande vise à rehausser l'immeuble de gabarit R+2+toiture d'un étage, de déplacer la corniche d'un étage et de la remplacer par une corniche moulurée en bois ; qu'une toiture de type mansardée, avec partie supérieure plate et façade arrière droite est prévue ;
13. que 3 baies similaires à celles des étages inférieurs sont prévues au 3^{ème} étage ; que la toiture comporte 2 lucarnes de dimensions similaires à celles existantes et démolies ;
14. qu'en façade arrière du niveau sous toiture, une terrasse de 3m² est créée dans le prolongement du séjour ;
15. qu'elle est aménagée en recul de 1,9m des limites mitoyennes ; que la parcelle est proche de l'angle de 2 rues et que la terrasse surplombe le mitoyen droit ; qu'elle peut ainsi disposer de

dossier 12384

vues importantes vers l'intérieur d'îlot et les maisons voisines, ce qui peut être sources de nuisances, bien que ses dimensions soient réduites ;

16. que le nouveau volume déroge aux prescriptions du RZAC, article 18 (conservation des éléments de façade) et article 14 (toiture) ;
17. que la façade comporte des ornements sous la corniche qu'il convient de maintenir ; que la restauration de la corniche est à favoriser ;
18. que la forme de la toiture est hybride et ne s'apparente pas à une toiture mansardée ; que les lucarnes sont prolongées au-delà du brisis et ne s'intègrent donc pas dans la toiture projetée ; que cela est peu harmonieux ;
19. qu'une rehausse semble cependant acceptable, étant donné les hauteurs des constructions mitoyennes ;
20. qu'il convient de maintenir la façade et la corniche existantes, et de prévoir une extension de maximum 1 niveau + combles, s'intégrant dans un volume de toiture proportionné avec la hauteur de la façade existante ;
21. que la façade arrière est isolée ;
22. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'isolation permet d'améliorer significativement le confort et les performances énergétiques du bien, et la dérogation limitée ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
23. que les aménagements de l'ensemble sont revus et certaines baies modifiées en façade arrière ;
24. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au sous-sol : local vélo, 4 caves privatives, local compteurs, local poubelles ;
 - au rez : commerce avec entrée privative à rue et wc dans l'annexe existante en fond de parcelle ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} entresol : 1 pièce séparée de type rangement / atelier / buanderie ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un appartement 1 chambre à chaque niveau (avec terrasse pour l'appartement du 1^{er} étage) ;
 - au 3^{ème} étage : niveau inférieur du duplex : hall/buanderie, 3 chambres, salle de bains et wc séparé ;
 - sous combles : niveau supérieur du duplex : séjour et accès terrasse en façade arrière ;
25. que l'entrée du commerce et l'entrée des logements sont inchangées et séparées ; que les pièces de l'annexe existante sont indépendantes des logements ; qu'il convient cependant de préciser à quelle unité chaque local est rattaché ;
26. que le plan du rez ne détaille pas de porte séparant ce niveau du sous-sol ;
27. que la densité est fortement augmentée de sur le bien ; qu'il pourrait convenir d'aménager le local vélos au rez afin de faciliter son accès et son usage ;
28. que le sas d'entrée des logements des 1^{er} et 2^{ème} étages semble peu praticable (conflits d'ouverture de portes) ; qu'il conviendrait d'améliorer ce point ;
29. que la cage d'escaliers est privatisée pour le logement des niveaux supérieurs à partir du palier du 2^{ème} étage ; que la position de la nouvelle cloison ne permet pas l'ouverture de la porte à 90° ; qu'il convient de revoir sa position afin de s'assurer de la praticabilité des circulations ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 13, en ce que les hauteurs sous plafonds du 3^{ème} étage et du niveau sous toiture sont inférieures au minimum requis (2,5m au lieu de 2,6m) ;
31. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que le duplex 3 chambres répond à ce principe ;

dossier 12384

32. que cependant sa position en partie supérieure du bien (séjour au 4^{ème} étage) peut présenter des difficultés d'accès ; que l'espace extérieur est réduit ;
33. que la façade avant est rénovée et peinte en blanc ; que les éléments de décoration en pierre bleue sont décapés ; que les moulures sont enduites et repeintes en blanc ; qu'il convient de préciser la teinte exacte envisagée (code RAL) et de prévoir une teinte claire s'accordant avec l'architecture du bien ;
34. que les ferronneries existantes sont repeintes en noir ;
35. que l'ensemble des menuiseries sont repeintes en noir ou remplacées à l'identique si elles sont en mauvais état ; que les documents graphiques ne précisent pas la matérialité des châssis, et que les châssis des étages ne respectent pas les cintrages des baies en situation de fait ;
36. qu'il convient de prévoir des nouveaux châssis en bois respectant les cintrages et divisions d'origine, afin de se conformer aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ;
37. que des garde-corps sont prévus devant les châssis des 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade avant ; que leur dessin ne s'accorde pas avec la composition de la façade ;
38. que la corniche est en bois et peinte en noir ; qu'il convient de prévoir une teinte proche de celle de la façade (voir voisin n°145, par exemple) ;
39. que la toiture est en ardoises (brisis) et tuiles rouge-brun (terrasson) ; que les façades des lucarnes sont enduites et peintes en blanc ; que les cheminées existantes sont démolies ; qu'aucune nouvelle cheminée n'est dessinée dans les documents graphiques ;
40. que le revêtement de la toiture plate du bâtiment principal n'est pas mentionné ; qu'il convient de la végétaliser, ainsi que celui de l'annexe existante, si techniquement possible, afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur ;
41. que les terrasses sont en bois, et la partie non accessible de la toiture de l'annexe du rez végétalisée ;
42. que la façade arrière est peinte en blanc, avec menuiseries extérieures en PVC de teinte noire et garde-corps en ferronnerie de teinte noire ;
43. que les couvre-murs des façades arrière sont en terre cuite et en aluminium laqué blanc ; que l'aluminium n'est pas autorisé pour les murs mitoyens ; qu'il convient de prévoir des couvre-murs en terre vernissée semblable à l'existant ;
44. que le projet est situé en zone d'aléas d'inondations, 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 intégrant si possible une citerne dans le projet ;
45. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 03 avril 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
46. 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 ;
47. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
48. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
49. 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.) ;
50. que la proposition PEB relative à la demande concernant 5 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :

dossier 12384

- article 4 (profondeur de la construction) : annexe et terrasse, isolation de la façade arrière ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe et terrasse, isolation de la façade arrière ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
- article 6 (limite arrière de construction) ;
 - article 13 (hauteur sous plafond) : chambres au 3^{ème} étage et séjour sous toiture ;
 - article 14 (toiture) ;
 - article 18 (conservation des éléments de façade) : corniche ;
 - article 21 (menuiseries) ;
53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
54. l'avis sans objection de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité daté du 03/07/2025 ;
55. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 28/07/2025 ;
56. que celui-ci précise entre autres que l'entrée du logement des derniers niveaux doit être revue, de manière à avoir une largeur utile minimale de 0,70m ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12286 – ART 126

10h40 – 1^{ère} CC le 01/04/2025**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale en quatre logements et un bureau, aménager une terrasse en toiture, régulariser la construction d'annexes, d'un balcon et de quatre lucarnes (deux par versant), Rue Baron Lambert 45.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+ toiture à versants, construite selon permis d'urbanisme délivré en 1912 ;
5. que le bien comporte, en situation de fait :
 - au sous-sol : caves et niveau inférieur du duplex avec le rez-de-chaussée ;
 - au rez : niveau supérieur du duplex 2 chambres ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un appartement 2 chambres à chaque étage ;
 - sous combles : grenier ;
6. que la demande **initiale** visait à diviser une maison unifamiliale en quatre logements et un bureau, aménager une terrasse en toiture, régulariser la construction d'annexes, d'un balcon et de quatre lucarnes (deux par versant) ;
7. qu'en situation de fait, des modifications ont été apportées au bien ; qu'il s'agit notamment de la division en sept logements et un bureau, et de la construction d'annexes et de lucarnes ;
8. qu'en ce qui concerne la volumétrie, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe à l'arrière du sous-sol ; qu'il semble qu'elle ait été bâtie en même temps que le reste du bâtiment ; que cette annexe mesure 2.9m de profondeur et 2,35m de largeur ; qu'elle se situe du côté gauche et qu'elle comprend une cave ;
9. que la demande vise à régulariser une seconde annexe construite à l'arrière du rez-de-chaussée, dans le prolongement de l'annexe existante ; qu'elle mesure 2,77m de largeur 2,64m de profondeur ; que cette annexe semble avoir été construite avant 1953 selon les photos d'époque, et qu'elle comprend une salle-de-bain ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne l'annexe au rez ; que vu l'ancienneté de cette annexe, sa hauteur limitée au rez-de-chaussée et le fait qu'elle améliore l'habitabilité du logement, les dérogations peuvent être acceptées ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre II article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la hauteur sous plafond de la salle de bain au rez qui est de 2,01 m au lieu des 2,20 m requis ; que vu qu'il ne s'agit pas d'une pièce de vie et que la construction date depuis de nombreuses années, la dérogation peut être acceptée ;
12. que la demande vise également à régulariser la construction des 4 lucarnes, dont 2 en façade avant et 2 en façade arrière ; que leur construction date de 1953 selon les photos aériennes disponibles sur BruGIS ; que le volume et le balcon à l'arrière du 1^{er} étage figurent sur les plans de 1912 ; qu'ils sont conformes à la situation de droit ;
13. que la demande prévoit de modifier et de réaménager l'ensemble de l'immeuble en quatre logements et un bureau, répartis comme suit :
 - sous-sol : 5 caves privatives, 1 local vélos et un local compteurs
 - rez : 1 bureau et 1 logement 1 chambre ;
 - 1^{er} étage : 1 logement 3 chambres ;

dossier 12286 – ART 126

- 2^{ème} étage : 1 logement 3 chambres ;
 - combles + mezzanine : 1 logement 3 chambres ;
14. que tous les logements et le bureau sont accessibles par la double porte d'entrée ; que l'escalier existant est maintenu et qu'il distribue tous les niveaux de l'immeuble ; qu'au sous-sol, le local vélos mesure 11,6m² et qu'il peut contenir 8 vélos ; que le vestibule et le début de l'entrée cochère sont conservés ; qu'il ne s'agit plus d'une entrée cochère car elle ne permet plus le passage de véhicule ;
 15. que la superficie du vestibule est réduite au profit du bureau et du logement arrière, et pour créer un sas d'accès vers le sous-sol ; que du côté du bureau, l'excroissance due au wc est peu qualitative ; que bien que des photos intérieures soient fournies, il n'y a aucune photo du vestibule et de l'escalier ; qu'il est difficile de juger de l'impact du cloisonnement proposé sur le vestibule ; qu'il convient de fournir des photos complémentaires et de maintenir le volume du vestibule au rez au maximum ;
 16. que le bureau aménagé dans la pièce avant présente une surface utile de 20m² et constitue une petite unité indépendante ; qu'au vu de ses dimensions et de la densité proposée, il conviendrait soit d'en faire un espace commun, soit de rattacher cette pièce à un des logements ;
 17. que le logement une chambre à l'arrière comporte un hall d'entrée, un local de rangement, un wc séparé, un séjour avec cuisine intégrée, une chambre et une salle de bain ; que le cloisonnement ne suit pas la disposition originelle des espaces ; qu'une partie du séjour est dans l'ancien passage cocher et que la chambre empiète sur le séjour ; que ce logement bénéficie du jardin à l'arrière, accessible via le séjour ;
 18. que le logement trois chambre au 1^{er} étage comprend un hall d'entrée, un séjour avec cuisine intégrée de 34m², trois chambres, avec trois salles de bain attenantes, un wc séparé et deux locaux de rangement ;
 19. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, Titre II, article 8 (wc) en ce qui concerne la profondeur du wc au 1^{er} étage qui est de 1m au lieu de 1,20m requis ; qu'il s'agit du seul WC séparé de ce logement 3 chambres ; qu'il semble possible d'agrandir ce WC, quitte à intervertir le local rangement et le WC ; que par conséquent, la dérogation ne paraît pas acceptable et qu'il conviendrait d'agrandir ce WC afin que la pièce soit conforme au règlement en vigueur ;
 20. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, Titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la superficie d'éclairage du séjour/cuisine au 1^{er} étage (5,2 m²) qui n'atteint pas le 1/5^{ème} de la superficie de plancher (6,7m² pour une pièce de 34,40m²) ; qu'il est préférable de ne pas agrandir les baies en façade avant, afin de conserver le caractère architectural du bâti ; que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
 21. que ce logement dispose du petit balcon existant en façade arrière ; qu'il est accessible par une chambre et présente une surface de 3,60m² ; que cet espace est peu qualitatif pour un logement trois chambres ;
 22. que s'agissant de la division d'une maison unifamiliale en situation de droit, il conviendrait de prévoir au moins un grand logement bénéficiant du jardin ; qu'il conviendrait de lier le rez et le 1^{er} étage en un grand duplex bénéficiant du jardin ;
 23. que le logement trois chambres au 2^{ème} étage est de plan similaire au 1^{er} étage, sauf en ce qui concerne la cuisine qui est séparée du séjour par une porte vitrée ;
 24. que la demande vise à construire un balcon de 3m² à l'arrière de ce niveau ; que la structure est en métal et qu'elle est délimitée par un garde-corps métallique de 110 cm de hauteur ; que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, Titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que ce balcon au 2^{ème} étage dépasse les bâtis voisins ;
 25. que néanmoins, cette terrasse est conforme au code civil en matière de vues ; qu'elle est petite et qu'elle améliore l'habitabilité du logement en lui offrant un espace extérieur ; que par conséquent, les dérogations peuvent être acceptées ;

dossier 12286 – ART 126

26. que le 4^{ème} logement se situe au niveau des combles (3^{ème} étage) et comprend un niveau sous le faite du toit ;
27. que l'escalier commun est privatisé à partir du 2^{ème} étage où se trouve l'entrée du dernier logement ; que le premier niveau sous combles (3^{ème} étage) comprend un séjour, une cuisine, trois chambres, deux salles de bain, un wc séparé et un local de rangement, sur un plan similaire aux étages inférieurs ; que le niveau supérieur comporte un hall, un grenier et une pièce appelée mezzanine servant d'accès vers une terrasse ; que la pièce intitulée mezzanine ne semble pas ouverte sur le séjour à l'étage inférieur ; que ce n'est donc pas une mezzanine et qu'il convient d'en revoir l'intitulé ;
28. que cette terrasse de 12 m² est aménagée côté jardin ; qu'elle est créée « en creux » dans le volume existant de la toiture, le long du mitoyen droit ; qu'une zone de 3 m² est végétalisée et inaccessible du côté droit afin de se conformer au code civil en matière de vues ; que cette terrasse est conforme aux règlements en vigueur ;
29. que la toiture comprend quatre fenêtres de toit ; deux de chaque côté de l'immeuble ; que dans l'ensemble du bâtiment, certains corps de cheminées sont démolis ;
30. qu'il est indiqué que les décors seront conservés en partie ; qu'un reportage photographique est fourni ;
31. qu'en ce qui concerne la façade avant, le revêtement au rez-de-chaussée est en pierre bleue ; qu'aux étages, il est en simili pierre ton beige ; que les châssis actuels sont en pvc et la porte cochère en bois ton gris anthracite ;
32. que la demande vise à conserver cette porte et à remplacer les châssis en pvc par des châssis profilés à l'ancienne et en bois de ton blanc ; que les châssis au rez comprennent un seul vantail avec imposte fixe ; que ceux aux étages 1 et 2 sont à deux divisions avec imposte fixe ; que les portes-fenêtres sont pleines dans le bas ; que le châssis de la lucarne à gauche est à deux divisions tandis que celle à droite en a trois dont une partie fixe au centre ;
33. que les balcons, les garde-corps latéraux et les seuils sont en pierre bleue, et les garde-corps frontaux en métal peints en blanc ; que la corniche est en bois ton blanc et la descente d'eau est en zinc ; qu'elle paraît se déverser dans la descente d'eau du voisin de droite ; que le dauphin en fonte ne figure pas dans les plans ; qu'il convient de le faire et de le noter dans le légende des matériaux ;
34. que l'habillage des lucarnes est en ardoises ton gris anthracite ; qu'elles intègrent une DEP-gouttière en zinc ton gris ; que le bas de la toiture, à l'avant et à l'arrière, est en tuiles ton rouge-brun ; que le haut de la toiture est recouvert d'une membrane d'étanchéité ; que les cheminées sont revêtues d'un cimentage ton beige ;
35. qu'en façade arrière, le nouveau revêtement est un crépi ton blanc au rez-de-chaussée et les briques existantes sont peintes en blanc aux étages (selon note explicative) ; que la légende sur plan indique que la façade arrière est en cimentage avec joints ton beige ; qu'il convient de préciser quel est le bon revêtement ;
36. que les châssis, les seuils, la DEP (sans dauphin), la corniche et les deux lucarnes sont de mêmes matériau et teinte que ceux côtés rue ; que les linteaux sont en métal ton blanc ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du RRU :
 - Titre I article 4 (profondeur) : l'annexe au rez et la terrasse au 2^{ème} étage ;
 - Titre I article 6 (hauteur) : l'annexe au rez et la terrasse au 2^{ème} étage ;
 - Titre II article 4 (hauteur sous plafond) : la salle de bain au rez ;
 - Titre II article 8 (wc) : la profondeur du wc au 1^{er} étage ;
 - Titre II article 10 (éclairage naturel) le séjour-cuisine au 1^{er} étage ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
39. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 13/03/2025 ;

dossier 12286 – ART 126

40. qu'en sa séance du 01/04/2025, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :

- de fournir des photos complémentaires de l'escalier et du vestibule au rez et de maintenir le volume du vestibule au rez au maximum ;
- de faire de la pièce avant du rez, au vu de ses dimensions et de la densité proposée, soit un espace commun, soit de la rattacher à un des logements ;
- de lier le rez et le 1^{er} étage en un grand duplex bénéficiant du jardin ;
- d'agrandir le WC au 1^{er} étage afin que la pièce soit conforme au règlement en vigueur ;
- de revoir l'intitulé de la pièce sous combles car il ne s'agit pas d'une mezzanine ;
- de représenter le dauphin en fonte en bas de la descente d'eau sur l'élévation avant et de le noter dans le légende des matériaux ;
- en façade arrière, de préciser le revêtement des étages et de modifier les documents en fonction (différent sur la légende des plans et dans la note explicative) ;
- de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

41. que les dérogations au RRU titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ont été acceptées ; que la dérogation au RRU titre II article 10 (éclairage naturel) a été acceptée ;

42. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 28/05/2025, et complétés en date du 25/06/2025, en application de l'article 126 du Cobat ;

43. que l'objet de la demande **actuelle est inchangé ;**

44. qu'un reportage photographique intérieur du vestibule est intégré à la demande ; que l'organisation du vestibule au rez est revue et que la plupart des éléments de décor et détails initiaux sont conservés ; que des cloisons répondant aux conditions imposées par le SIAMU seront réalisées derrière ces éléments d'origine ;

45. qu'au rez, en façade avant, le bureau est maintenu ; qu'un escalier est aménagé afin de le lier à un espace au sous-sol comportant kitchenette et wc ; que la surface utile au rez est réduite par l'emprise de l'escalier ;

46. que ce bureau constitue une unité indépendante ; que le nombre d'unités dans l'immeuble est important ; qu'au vu de sa surface et de sa localisation il convient de rattacher ce bureau à un des logements, comme précédemment suggéré ou d'en faire un espace commun ;

47. que l'aménagement du local vélos à cet endroit permettrait à cet immeuble, dont la densité est totalement augmentée, de disposer d'un local vélos de dimensions suffisantes (2m² par vélo et 1 vélo par chambre) et aisément accessible ;

48. que l'organisation des logements du rez et du 1^{er} étage est revue ;

49. qu'au rez, le logement est aménagé en studio ; qu'il dispose d'une partie de la terrasse (5,7m²) et d'une petite partie du jardin (11,5m²) ;

50. que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que la superficie nette éclairante est d'environ 5m² au lieu des 5,62m² requis ; que la dérogation est limitée et dès lors acceptable ;

51. que la hauteur sous plafond de la salle de bains déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4, en ce que la hauteur sous plafond est de 2,01m au lieu des 2,2m requis ; que la dérogation est acceptable pour une pièce non habitable, comme signalé dans l'avis précédent ;

52. qu'au 1^{er} étage, l'organisation de la partie centrale est revue, afin de se conformer aux prescriptions, du titre II, article 8 (wc) ; qu'un escalier vers le rez est intégré dans le logement afin de lui donner accès à une partie du jardin, via un bureau aménagé au rez ;

53. que ce logement 3 chambres dispose ainsi d'une terrasse de 6,8m² et d'un jardin de 56,10m² ; que l'espace de séjour est situé en façade avant, au 1^{er} étage, et l'espace extérieur en façade arrière, au rez ; que l'accès à l'espace extérieur est ainsi peu praticable ; que le jardin est en outre cloisonné en 2 parties ; que cela n'est pas qualitatif ;

dossier 12286 – ART 126

54. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale disposant d'un jardin, dont la taille a été portée à environ 75m² suite à la construction d'annexes ; que ce jardin ne se prête pas à une division ;
55. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien de logements de grande taille sur le territoire d'Etterbeek ; qu'il convient d'y privilégier un accès direct au jardin ;
56. qu'aucun logement, mis à part le studio du rez, ne dispose d'un accès direct de l'espace de séjour vers un espace extérieur de taille proportionnée à la taille du logement (3 appartements 3 chambres aux étages) ;
57. qu'il convient de supprimer le studio au rez et de prévoir un logement de grande taille sur les 2 premiers niveaux, avec accès au jardin directement depuis l'espace de séjour ;
58. qu'au 2^{ème} étage, l'organisation du logement est inchangée ;
59. qu'au 3^{ème} étage, l'organisation générale du duplex est inchangée ; que la pièce sous faite présente une ouverture vers le séjour et sa dénomination ainsi maintenue en mezzanine ; qu'elle est accessible depuis la cage d'escaliers principale, privatisée pour le duplex aux étages supérieurs ;
60. qu'en façade avant, le dauphin en fonte en bas de descente d'eau est représenté dans les documents graphiques ; que sa hauteur (0,6m) est inférieure au minimum requis (2m) ; qu'il convient de prévoir un dauphin de 2m de hauteur afin de se conformer à l'article 91 du Règlement Général sur les Bâtisses ;
61. que le revêtement de la façade arrière, aux étages, est prévu en cimentage de teinte beige ;
62. que la rénovation de façades pourrait être une occasion pour implanter des nichoirs et promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
63. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que les plans ne précisent pas l'usage qu'il en sera fait ; qu'il convient de le faire et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
64. que le revêtement des terrasses au rez n'est pas précisé ; qu'il convient de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs, et de prévoir un revêtement à joints ouverts ;
65. qu'il pourrait convenir, si techniquement possible, de végétaliser les toitures plates des annexes et de la toiture principale au prochain changement, ou de prévoir un revêtement de teinte claire, afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur ;
66. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19/12/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
67. 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 ;
68. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, notamment au dépôt des documents PEB: « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
69. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
70. 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.) ;
71. que la proposition PEB relative à la demande concernant 5 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 ;
72. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : l'annexe au rez et la terrasse au 2^{ème} étage ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : l'annexe au rez et la terrasse au 2^{ème} étage ;

dossier 12286 – ART 126

73. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
- article 3 (superficie) : séjours aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
 - article 4 (hauteur sous plafond) : la salle de bain au rez ;
 - article 10 (éclairage naturel) : la pièce de vie du studio au rez et le séjour-cuisine au 1^{er} étage ;
74. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
75. que moyennant les modifications demandées, les unités sont qualitatives et que les modifications respectent le cadre bâti ;
76. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 28/07/2025 et l'avis précédent du 13/03/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de rattacher le bureau du rez à un des logements ou d'en faire un espace commun (local vélos) ;
2. de supprimer le studio au rez, et de lier le rez et le 1^{er} étage en un duplex bénéficiant d'un accès direct du séjour au jardin ;
3. de prévoir un dauphin de 2m de hauteur afin de se conformer à l'article 91 du Règlement Général sur les Bâtisses ;
4. de préciser l'usage de l'eau de pluie et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
5. de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs, et de prévoir un revêtement à joints ouverts ;
6. de végétaliser les toitures plates des annexes et de la toiture principale au prochain changement, ou de prévoir un revêtement de teinte claire, afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
La dérogation au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond), est acceptée.

dossier 12293

11h05

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir deux maisons unifamiliales, dont une avec commerces liés, et construire un immeuble R+3+ toiture comportant trois logements, Rue d'Oultremont 84 - 86.

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 aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) du PRAS ;
3. 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. qu'en situation de droit, il s'agit de 2 maisons unifamiliales avec commerces liés au rez, de gabarit R+2+toiture, avec un niveau de sous-sol, faisant partie d'un ensemble de 3 maisons (n°84-86-88) construites en 1905 ;
5. que la demande vise à démolir deux de ces maisons (n°84 et 86) et construire un immeuble de gabarit R+3+toiture comportant trois logements ;
6. qu'une note structurelle est jointe au dossier ; qu'elle détaille les éléments suivants :
 - fissures dans les murs ;
 - infiltrations d'eau et moisissures, voire pourriture de certains planchers ;
 - effondrement d'un escalier ;
7. qu'elle conseille la démolition, pour les raisons reprises ci-dessus et pour les suivantes :
 - espaces moins exigus ;
 - mutualisation des circulations ;
 - planchers de plain-pied ;
 - efficacité énergétique ;
 - conformité aux normes actuelles ;
8. que cependant la note structurelle ne signale pas d'incompatibilité de préserver les ouvrages existants et que la transformation est techniquement faisable ; qu'une partie des raisons soulevées en faveur de la démolition concernent des raisons intrinsèques au programme du nouveau projet et l'aménagement d'un immeuble de 3 logements sur 2 parcelles destinées initialement à des maisons unifamiliales ;
9. que les 2 parcelles sont rassemblées ; qu'il convient cependant de détailler leurs limites dans les documents graphiques ;
10. que le nouveau volume est jusqu'à 1,5m plus haut que le profil du bâtiment existant ;
11. qu'il s'étend sur toute la profondeur au rez, en maintenant un jardin d'environ 8m², côté droit, en fond de parcelle ; que les étages sont alignés avec le profil du mitoyen droit (n°88), le moins profond ;
12. que les parcelles sont construites sur la totalité de leur profondeur ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur), en ce que cela dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
13. que la demande n'est pas claire sur la composition et la démolition ou nouvelle construction des murs mitoyens, en particulier en ce qui concerne la parcelle de droite (n°86) ; qu'il convient de le clarifier ;
14. qu'au 1^{er} étage, une terrasse de 9m² est aménagée sur la toiture du rez ; qu'elle est située à 1,04m de retrait de l'axe mitoyen ; que ce n'est pas conforme au Code Civil en matière de vues ; que dans le cas où une servitude de vues est prévue, il convient de fournir des informations à ce sujet ;

dossier 12293

15. qu'au 3^{ème} étage, une terrasse de 11m² est aménagée côté rue ; que le garde-corps est en recul d'environ 0,2m de l'alignement à rue ; que des bacs à plantes sont prévus à environ 1,1m de recul de cet alignement ; que la terrasse est partiellement couverte par la toiture ;
16. que la parcelle est proche d'un angle et la terrasse visible depuis l'espace public ; qu'elle peut être source de nuisances, et n'est pas acceptables en l'état ;
17. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au sous-sol : 3 caves privatives, local de nettoyage, 2 locaux compteurs ;
 - au rez : local vélos de 11m², local poubelles, studio avec accès au jardin ;
 - au 1^{er} étage : appartement 1 chambre avec terrasse ;
 - au 2^{ème} étage : niveau inférieur du duplex : hall, 3 chambres, salle de bains, wc séparé ;
 - au 3^{ème} étage : séjour du duplex, buanderie, terrasse ;
 - combles : partiels et liés au duplex ;
18. que les combles sont partiels ; que leur étendue n'est pas représentée en plan ; qu'il convient de les détailler ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre IV, article 6 (porte d'entrée) et article 9 (couloirs), en ce que les portes jusqu'à l'entrée du logement au rez ne disposent pas d'un passage libre de 0,95m, et le couloir a une largeur inférieure au minimum requis (149cm au lieu de 150cm) ; que s'agissant d'un immeuble neuf, il conviendrait de s'y conformer ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre VIII, article 6 (emplacements de parcage), en ce qu'aucun emplacement de parking n'est prévu ;
21. que le demandeur justifie ce point par la bonne desserte du quartier en transports en commun, l'aménagement d'un local vélos facilement accessible, la petite taille des parcelles et l'augmentation du nombre de logements dans un contexte de densification urbaine ; que la dérogation paraît acceptable d'autant que l'immeuble dispose d'un local vélos aisément accessible ;
22. que les façades sont réalisées en briquettes collées de ton rouge-orangé avec bandeaux en appareillage vertical ; qu'un soubassement en pierre bleue d'une hauteur moyenne d'environ 50cm est prévu en façade avant au rez ;
23. que les menuiseries extérieures sont en aluminium thermolaqué de ton rouge orangé, avec encadrements de même teinte, et garde-corps en verre ;
24. que la toiture est en tuiles de terre cuite ; que les corniches sont en zinc, et le profil de rive de la terrasse en façade avant de teinte noire ;
25. que le pan avant de la toiture intègre 2 cheminées et 8 panneaux photovoltaïques ; que la géométrie des panneaux est simple ; que le pan arrière comporte 1 cheminée et 1 exutoire de fumée ;
26. que le revêtement des terrasses n'est pas précisé ;
27. que l'axonométrie ne présente pas de rendu des matériaux ; qu'il conviendrait de fournir un montage photographique comprenant le bien et les maisons avoisinantes permettant de juger de l'adéquation des façades avec le cadre bâti ;
28. que les niveaux visibles en façade sont beaucoup plus bas que les immeubles voisins ; qu'il en ressort une impression de tassement de la façade ; que la porte d'entrée est peu identifiée ; que les baies paraissent placées aléatoirement et que la façade avant manque de rythme et de relief ;
29. que la rue et le quartier sont patrimoniallement riches et comptent de nombreux biens inscrits à l'inventaire du patrimoine ;
30. qu'il n'apparaît pas clairement que la façade avant a fait l'objet d'une recherche architecturale ; qu'il conviendrait de détailler ces éléments ;

dossier 12293

31. qu'en situation de droit, une citerne est présente pour chaque maison ; qu'en situation projetée, une citerne de 4,8m³ est prévue pour la récolte des eaux pluviales ; qu'il convient d'y prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
32. que le jardin est en pleine terre et planté ;
33. qu'à priori, il n'est possible de démolir un bien à Etterbeek que si une rénovation est impossible et que le bien présente des désordres structurels empêchant sa réhabilitation ; que l'ajout d'une unité de logement et les simplifications techniques ne permettent pas de justifier la démolition ;
34. que l'architecture des maisons existantes s'intègre dans le contexte bâti du quartier et fait partie d'un ensemble cohérent de 3 maisons ; que certaines maisons voisines sont inscrites à l'inventaire et le bien situé à proximité directe du périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
35. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
36. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 24 décembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
37. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
38. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
39. qu'un conseiller PEB est requis, et a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
40. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
41. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en construction neuve – (4 UN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : profondeur de construction supérieure aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre IV :
 - article 6 (porte d'entrée) : portes jusqu'à la porte d'entrée du logement du rez ;
 - article 9 (couloir) : couloir du rez ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre VIII :
 - article 6 (emplacements de parcage) : aucun emplacement prévu ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2015 au 15/09/2015 a donné lieu à 5 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - des craintes liées au chantier de démolition : pollution sonore, pollution de l'air, risques structurels, une demande de mesure de compensation des nuisances et un calendrier des travaux ;
 - des regrets quant à la démolition de ces bâtisses anciennes et le manque de justification à ce sujet ;
 - un problème d'isolation par rapport au 88 et à la terrasse en toiture ;
 - une demande d'isolation acoustique et le risque de nuisances sonores ;
 - des questions sur la stabilité et le fait de creuser un sous-sol ;
 - des questions sur l'intégration architecturale de la nouvelle construction dans le quartier ;

dossier 12293

- le fait que la 3^{ème} maison faisant partie de l'ensemble a récemment été rénovée et le souhait de conserver l'aspect à rue de cet ensemble ;
 - l'impact de la rehausse sur l'ensoleillement en hiver ;
 - des questions sur la destination future du bien (location, vente ?) ;
 - en général, un souhait que ces biens soient rénovés mais dans le respect du patrimoine et du quartier ;
46. qu'en séance, un document complémentaire est transmis (rendu de matériaux en façade avant) ;
47. 4l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 01/09/2025 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier PU12375 – PE1849
11h35 - PUFD

8. Avis sur la demande de permis mixte tendant à
URBANISME : transformer un rez-de-chaussée commercial en un espace dédié à une activité de car-wash,
ENVIRONNEMENT : transformer un rez-de-Chaussée commercial en un car-wash,
Avenue des Casernes, 43-45.

REPORT

dossier PU12330

13h30

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications intérieures et extérieures apportées à un immeuble de trois logements (annexe, lucarne, terrasses, aménagements intérieurs, répartition des logements...) et construire une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée, Avenue de la Chasse 200.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) e zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale : maison bourgeoise d'habitation de style éclectique construite pour William Saubert en 1913 ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble à appartements composé comme suit :
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée : appartement 1 chambre ;
 - 1^{er} étage : appartement 1 chambre ;
 - 2^e étage : appartement 1 chambre ;
 - Combles : mansardes ;
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. que des modifications ont été apportées et la situation de fait ne correspond pas aux plans des archives ;
6. que l'annexe arrière a un étage de plus ; que ce volume est cependant déjà visible sur les orthophotoplans de 1930 ;
7. qu'entre 2012 et 2014 une lucarne a été construite à l'arrière afin de permettre l'accès à une terrasse aménagée sur la plateforme à la même période ;
8. que selon les orthophotoplans une marquise vitrée a été construite au niveau du rez-de-chaussée entre 2020 et 2021 ;
9. que la demande vise à régulariser les modifications intérieures et extérieures apportées à un immeuble de trois logements (annexe, lucarne, terrasses, aménagements intérieurs, répartition des logements...) et construire une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;
10. que le sous-sol est inchangé ; qu'il a été précisé en CC que l'eau récoltée dans la citerne existante est utilisée pour les sanitaires du rez et le robinet extérieur ;
11. qu'au rez-de-chaussée une marquise a été construite à l'arrière afin de couvrir la terrasse arrière ; que sa profondeur est de 3,70m depuis l'alignement ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la parcelle ; que la hauteur sous plafond depuis le niveau de la terrasse est variable de 3,04m à 2,58m ; que la demande vise la fermeture de cette structure afin de créer une véranda ;
12. que la construction dépasse le voisin de droite de 6m ; que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'aucune rehausse mitoyenne n'a été nécessaire ; que l'impact est donc limité ; que les dérogations sont acceptables ;
13. qu'un appartement 1 chambre y est aménagé ; que la chambre se trouve dans la pièce vers la rue ; que le living composé des salon, salle à manger et cuisine se trouve dans les trois pièces en enfilade vers l'arrière, le long du mitoyen de gauche ; que l'ancienne cuisine et l'ancien wc laissent place à une salle de bain, un hall, un sas et un nouveau wc ;
14. que la surface totale du living est de 36,86m² ; qu'avec la création de la véranda à l'arrière la totalité de la pièce de vie est éclairée en second jour ; que la dérogation est importante et pourrait avoir un impact sur l'habitabilité et la salubrité de la pièce qui est autrement vaste et

dossier PU12330

confortable ; que la fermeture de la marquise n'est donc pas qualitative et n'est pas acceptable ;

15. que le mur de la façade arrière est isolé avec 12cm d'EPS ;
16. qu'au 1^{er} étage un appartement 1 chambre est aménagé, composé de chambre et cuisine en façade avant, living vers la façade arrière et salle de bain dans l'annexe de droite ; que l'ancienne courette donnant accès au wc extérieur est désormais fermée par un châssis ; que le wc est conservé ;
17. qu'un deuxième châssis se trouve entre la pièce de vie et le sas extérieur, appelé véranda en situation projetée ; que de ce fait le living n'a pas de fenêtre donnant directement vers l'extérieur ; que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
18. que la cuisine a une surface de 7,7m² au lieu des 8m² réglementaires, soit 0,3m² de moins ; que la pièce de vie a une surface de 16,8m² au lieu des 20m² réglementaires, soit 3,2m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 3 (superficie minimale) ;
19. que l'ensemble de ces dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il convient de revoir l'aménagement de ce logement afin de se conformer au mieux aux normes d'habitabilité ;
20. qu'une terrasse est aménagée sur la plateforme arrière ; que le garde-corps dépasse la profondeur des deux voisins de 2,30m ; que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
21. que la profondeur maximale est de 5,05m ; que la terrasse s'étend sur toute la largeur de la parcelle ; que du côté droit, le mitoyen a une hauteur de zéro par rapport au niveau de la terrasse ; que le garde-corps délimite la terrasse de ce côté ; que le mitoyen de gauche a une hauteur maximale par rapport au niveau de la terrasse de 1,84m ;
22. que la terrasse n'est donc à ce jour pas conforme au code civil en matière de vues ; que la demande prévoit la pose d'un claustra en bois d'une hauteur de 1,90m par rapport au niveau de la terrasse du côté du mitoyen gauche ; que ce type de rehausse n'est pas conforme au code civil qui prévoit une rehausse en maçonnerie pleine ;
23. qu'il convient de limiter la terrasse en profondeur afin de limiter l'impact pour l'intérieur de l'îlot en prévoyant un recul de 1m depuis l'alignement du rez et de revoir les dimensions afin de se conformer au code civil, et ce par rapport les deux parcelles voisines, quitte à diminuer son étendue et baisser le niveau du plancher afin d'atteindre 1,90m du côté du mitoyen de droite ;
24. que les deux étages supérieurs sont aménagés en duplex ; que la porte d'entrée se trouve au niveau du palier intermédiaire entre le 1^{er} et le 2^e étage ; qu'elle n'est précédée d'aucun palier ce qui est peu qualitatif ; qu'il convient de prévoir un palier de part et d'autre de la porte ;
25. qu'au 2^e étage la rehausse de l'annexe du 1^{er} étage arrière a été construite sans l'obtention d'un permis ; que la rehausse semble dater de l'époque de la construction du bien ;
26. que le deuxième étage est composé d'une salle à manger et une cuisine en façade avant, un salon dans la pièce du milieu et un bureau à l'arrière ; que l'ancien balcon existant a également été fermé afin d'intégrer le wc dans l'espace intérieur ;
27. que la cuisine a une surface de 7,7m² au lieu des 8m² réglementaires, soit 0,3m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 3 (superficie minimale) ; que la dérogation est minime et ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce ; qu'une arrière cuisine existe entre la cuisine et la cage d'escalier ; que la somme de la surface de ces deux locaux dépasse le minimum réglementaire de 4,2m² et de ce fait la dérogation est acceptable ;
28. que la surface éclairante de la pièce de vie est de 2,2m² au lieu des 6,48m² réglementaires, soit 4,28m² de moins ; qu'il s'agit de la fenêtre en façade avant, qui n'est pas modifiée ;
29. que le châssis arrière éclaire la pièce en second jour du fait de la fermeture du balcon ; que la suppression de ce châssis en second jour entraînerait une autre dérogation (RRU, titre 2, article 8 [wc]) ; qu'il s'agit d'une petite véranda avec toiture en verre qui laisse passer une bonne

dossier PU12330

quantité de lumière ; que cela ne nuit donc pas à l'habitabilité de la pièce et la dérogation est acceptable ;

30. qu'au niveau de l'entresol entre le 2^e étage et les combles, une annexe a été construite afin de permettre l'accès à la plateforme arrière ; que l'annexe dépasse le voisin gauche de 55cm en hauteur ; que cette construction déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'impact est minime et la dérogation est donc acceptable ;
31. qu'une terrasse est aménagée sur la totalité de la plateforme ; qu'un recul de 2,61m est observé depuis l'axe mitoyen de gauche ; que le mitoyen du côté droit a une hauteur de 2,20m depuis le niveau du sol de la terrasse ; que la terrasse est conforme aux règlements en vigueur ;
32. que cependant l'accès se fait via une fenêtre présentant une allège de 1,08m ; qu'aucune marche n'existe selon les plans ; que le niveau de la terrasse est environ 1m plus haut que le niveau du palier ; que la terrasse n'a donc pas un accès aisé ; qu'il convient de revoir l'accès à cette terrasse ou de la démonter ;
33. qu'au 3^e étage sont aménagées deux chambres et une salle de bain ; qu'un escalier permettant l'accès du grenier a été aménagé entre les deux chambres ;
34. que chacune des chambres est éclairée par un velux d'une surface vitrée de 0,91m² ; que ces velux sont suffisants pour éclairer une surface de 10,92m², soit 4,68m² de moins pour la chambre avant et 3,08m² pour la chambre arrière ; que les chambres dérogent aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que les dérogations sont limitées et ne nuisent pas à l'habitabilité des chambres ; qu'elles sont donc acceptables ;
35. qu'il n'est pas clair si la pièce dans les combles est habitable ou destinée au rangement ; qu'en séance il a été mentionné que la pièce sous les combles est destinée à l'usage d'atelier de couture et rangement ;
36. qu'il a été précisé en séance qu'il s'agit d'un atelier ;
37. qu'il convient de le spécifier en plan ;
38. que la façade arrière est recouverte d'un enduit teinte jaune clair ; que la structure de la véranda est métallique teinte blanche ; que les châssis sont en PVC blanc ; qu'il est mentionné en plan que les garde-corps des deux terrasses sont en métal ton noir ; que selon les photos il sont en bois ; qu'il convient de clarifier la situation et de corriger les plans en fonction ;
39. que la rehausse au 3^e étage est revêtue d'un bardage en bois ton blanc ; que les corniches sont aussi en bois ton blanc ; que la toiture est en tuile terre cuite ton brun foncé ;
40. qu'en façade avant selon les photos, la corniche a été recouverte de lambris en PVC blanc ; que le demandeur a spécifié en séance que la corniche a été remise en pristin état depuis ; qu'il convient de fournir une photo en attestant ;
41. que les menuiseries sont en bois ton brun/bordeaux ; qu'elles respectent les formes, épaisseurs et divisions d'origine ; que les garde-corps sont en métal peint ton noir ;
42. que la façade est recouverte de briques teinte brun clair ; que le soubassement ainsi que les seuils, décors et balcons, sont en pierre bleue ;
43. que l'allège de la fenêtre au 2^{ème} étage de la travée de rue contient un sgraffite, qu'il serait intéressant de le restaurer, qu'il est possible de faire appel au subside « petit patrimoine » auprès d'Urban ;
44. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 31 janvier 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
45. 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 ;
46. 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

dossier PU12330

travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ; qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;

47. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
48. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
49. que la Déclaration PEB comprendra l'entièreté des points repris dans la proposition PEB pour les trois unités, en ce compris ceux dont l'exigence ne sera pas respectée ;
50. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : véranda, terrasse au 1^{er}, partie de l'annexe au 3^e ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : véranda, terrasse au 1^{er}, partie de l'annexe au 3^e ;
 - Titre II, article 3 (superficie minimale) : cuisines au 1^{er} et 2^e ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : living au rez, living et chambre au 1^{er} étage, living au 2^e étage et chambres au 3^e étage ;
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
52. que moyennant les modifications proposées la demande est en accord avec le cadre bâti environnant ;
53. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 23/08/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas fermer la marquise au rez ;
2. de revoir l'aménagement du logement du 1^{er} étage afin de se conformer au mieux aux normes d'habitabilité ;
3. de limiter la terrasse en profondeur afin de limiter l'impact pour l'intérieur de l'ilot en prévoyant un recul de 1m et de revoir les dimensions afin de se conformer au code civil, et ce par rapport les deux parcelles voisines, quitte à diminuer son étendue ;
4. de prévoir un palier de part et d'autre de la porte d'entrée du duplex supérieur ;
5. de revoir l'accès de la terrasse au 2^e étage afin d'améliorer l'accessibilité ou de démonter la terrasse ;
6. de spécifier en plan que la pièce sous combles n'est pas habitable et qu'il s'agit d'une pièce de rangement ;
7. de clarifier la situation en ce qui concernent le matériau des garde-corps des terrasses à l'arrière et d'adapter les plans en fonction ;
8. de fournir une photo de la corniche après remise en pristin état ;
9. 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, articles 3 (superficie minimale) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

dossier 12294

13h55

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'un escalier extérieur au rez-de-chaussée en façade arrière d'un immeuble à appartements, Rue Cardinal Lavigerie 48.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble comptant 4 appartements, 1 par étage ;
3. qu'il n'a pas été construit conformément aux plans du permis de construire de 1948 ; que les volumes arrières et le volume en toiture au 3e étage (toiture à versants) en situation de droit, ne correspondent pas à la situation actuelle ;
4. qu'un escalier a également été construit depuis le balcon arrière de l'appartement du rez-de-chaussée vers le jardin ;
5. que ces modifications semblent dater de l'époque de la construction du bâtiment et sont visibles sur les orthophotoplans depuis 1953 ;
6. que la demande vise à régulariser la construction d'un escalier extérieur au rez-de-chaussée en façade arrière d'un immeuble à appartements ;
7. que la construction a 2,31m de profondeur depuis le nu du balcon et 96,5cm de largeur totale ; que l'escalier a une largeur libre de 76,5cm ;
8. que la construction dépasse le voisin de gauche (plus profond) de 3,29m ; que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que la situation existe depuis au moins 70 ans ; que l'impact est limité ; que cela permet l'accès aisé du jardin par les usagers de l'appartement du rez ; que de ce fait les dérogations sont acceptables ;
9. que le niveau du jardin se trouve 1,98m plus bas que le niveau du balcon ; que l'escalier compte 11 marches ;
10. que depuis l'axe mitoyen de gauche il existe un recul de 71cm ; que les 8 premières marches vers le bas présentent des vues droites vers la parcelle de gauche ;
11. que l'escalier n'est donc pas conforme au Code Civil en matière de vues ; que la servitude de vue est néanmoins existante depuis plus de 30 ans ; qu'aucune opposition a été formulée ; que dans ce cas une prescription trentenaire est acquise ; qu'il convient cependant de s'en assurer auprès d'un notaire ;
12. que les autres parties du bâtiment ne sont pas concernées par la présente demande ; qu'il conviendra de régulariser les autres irrégularités dans les plus brefs délais ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'escalier dépasse les bâtiments voisins ;
14. que ces modifications améliorent les logements, existent depuis de nombreuses années et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
15. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
16. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE

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

dossier 12229 – ART 126

14h20 – 1^{ère} commission le 11/03/2025

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications intérieures et extérieures apportées à l'immeuble (façades, annexes, escaliers,...) comportant dix logements et deux commerces, isoler les façades arrière et la toiture, remplacer les châssis, les corniches et rénover les façades avant, rue des Ménapiens 42, 44 et 46.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'elle se trouve à proximité du liseré d'un noyau commercial et de deux zones de protection de biens classés ;
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'un lot) ;
4. que la demande concerne deux maisons construites selon permis de bâtir de 1907-1909 ;
5. que la demande **initiale** vise à régulariser les modifications intérieures et extérieures apportées à l'immeuble (façades, annexes, escaliers,...) comportant dix logements et deux commerces ainsi qu'isoler les façades arrière et la toiture ;
6. que les deux immeubles comprennent cinq niveaux et un sous-sol ; que les 10 logements existants de droit et les 2 commerces sont répartis comme suit :
N° 42 :
 - sous-sol : caves
 - rez avant : commerce
 - rez arrière : 1 appartement 1 chambre
 - 1er étage : 1 appartement + bureau
 - entresol arrière entre 1er et 2ème : 1 studio
 - 2e étage : 1 appartement 1 chambre
 - 3e étage avant + combles : 1 duplex 2 chambres
 - 3e étage arrière : 1 studio
N° 44-46
 - sous-sol : caves
 - rez : commerce
 - entresol arrière entre rez et 1er : 1 studio
 - 1er étage : 1 appartement 1 chambre
 - 2e étage : idem
 - 3e et 4e étages : duplex 2 chambres
7. que plusieurs transformations soumises à permis d'urbanisme ont été réalisées ; que les aménagements des appartements sont modifiés ;
8. qu'il s'agit de la construction d'annexes au n°44-46, d'une construction au rez, d'une construction au niveau de l'entresol et d'une extension des annexes aux 1er et 2e étages ;
9. qu'au n°44-46, il s'agit également d'un agrandissement d'une baie à l'entresol ;
10. que de plus, les châssis des n°42 et 44-46 ne correspondent pas à la situation de droit ;
11. que ces modifications ont été effectuées à des périodes différentes ;
12. que concernant le n° 42, la façade avant est en briques rouges avec des éléments en pierre (bandeaux, console, encadrements, seuils, soubassement...) ;
13. que la façade au rez est peinte en blanc ;
14. que le rez-de-chaussée comprend 2 portes d'entrées ; que celle du commerce est à gauche en façade ; qu'elle comprend une partie pleine et un vitrage selon les plans transmis ; que l'autre porte de droite donne également dans le commerce mais qu'elle n'est pas utilisée ;
15. que l'entrée des logements se fait via le n°44-46 ;

dossier 12229 – ART 126

16. que le matériau et la teinte des châssis et la couleur de la façade du rez-de-chaussée ne sont pas précisés sur les plans ; qu'il convient de le faire ;
17. qu'une marquise est fixée au-dessus du rez et s'étend sur toute la largeur de la façade;
18. que les baies aux étages ainsi que celle à droite au niveau du rez sont cintrées ; que celles au 1er étage comportent des châssis en bois peint en blanc à deux divisions ;
19. qu'au 1er chaque imposte, séparée par un seuil en pierre, est vitrée dans le bas et pleine dans le haut ; que ces impostes ne sont pas qualitatives, et diffèrent de celles du 2e étage ;
20. qu'il convient de les modifier, de les rendre entièrement vitrées et d'y intégrer des croisillons, afin d'uniformiser l'ensemble de la façade ;
21. qu'au 2e étage, les châssis sont en pvc blanc à deux divisions ;
22. que les impostes sont également séparées par des seuils en pierre, mais que les croisillons posés sur le vitrage reflètent le dessin figurant sur le plan de 1907 ;
23. qu'au 3e étage, le matériau de la porte-fenêtre donnant sur le balcon et du châssis à sa gauche qui comprend un fronton cintré n'est pas mentionné ; qu'il convient de le préciser ;
24. qu'il convient de veiller à unifier les matériaux des châssis en façade avant ;
25. que le garde-corps du balcon est en fer forgé peint en noir ;
26. que la corniche qui s'étend sur le second immeuble concerné par la demande est en pvc blanc; que cela est peu qualitatif et n'est pas en accord avec l'architecture du bien ;
27. que le niveau en toiture présente un petit versant dont le revêtement est en tuiles rouges ;qu'il intègre deux fenêtres de toit ; que le reste de la toiture est une toiture plate ;
28. que la demande prévoit d'isoler (isolant PIR 18 cm et crépi blanc de finition) le pignon de gauche ;
29. que concernant le n°44-46, la façade avant (1er, 2e et 3e étages) est en briques peintes en rouge avec des éléments en pierre (consoles, encadrements, seuils...) ;
30. que le soubassement comporte deux ouvertures sans ferronnerie ;
31. qu'une partie des briques de la façade au 3e étage est peinte gris ;
32. que l'entrée du commerce est situé à gauche ; qu'un coffre à volet ton brun est fixé entre la porte et l'imposte qui sont tous deux vitrés ; que cette situation n'est pas qualitative et pas acceptable ; qu'il convient de supprimer ce coffre à volet ;
33. que l'entrée à droite qui est en retrait mène vers les logements des deux immeubles ;
34. que les châssis au rez, hormis celui relatif à l'entrée du commerce sont en bois ton brun foncé ;
35. qu'une marquise est fixée au-dessus du rez et s'étend sur toute la largeur de la façade;
36. qu'une enseigne verticale est posée au-dessus de la marquise, à droite du bow window ;
37. que le bow window au 1er étage est en pvc blanc et comprend trois vitres ;
38. que sur les plans d'origine, la partie basse du bow window est moulurée, et que les châssis comportent des impostes ;
39. que ces modifications déparent la façade qui est à proximité de plusieurs biens classés ;
40. qu'il convient de modifier ce bow window, de le rendre plus qualitatif, de le réaliser en bois et de proposer un dessin et une division des châssis qui se rapproche plus du dessin d'origine ;
41. que sa toiture est en ardoises teinte gris foncé ;
42. que les châssis hormis ceux au rez sont également en pvc blanc ;qu'ils sont à deux divisions avec imposte pour les 1er et 2e étages ; que la porte-fenêtre au 2e étage est pleine dans le bas ; qu'un garde-corps en fer forgé ton noir est placé devant ;

dossier 12229 – ART 126

43. que le niveau en toiture présente un petit versant légèrement en retrait par rapport à celui du n° 42, mais que la corniche en PVC est alignée et continue pour les deux bâtiments ;
44. que d'après les plans de droit, le bâtiment comprenant à l'origine une corniche en bois moulurée ;
45. qu'il convient, pour les deux bâtiments, de revenir à une corniche en bois moulurée, indépendante pour chacun des deux bâtiments, afin de se rapprocher le plus possible du dessin d'origine ;
46. que le revêtement de ce versant est aussi en tuiles rouges, et le reste de la toiture est un toit plat ; qu'il intègre une seule fenêtre de toit ;
47. que selon les photos aériennes disponibles sur l'application BruCiel, les toitures ont été modifiées après 1953 ; que leur revêtement est en bitume ;
48. qu'une partie arrière de la toiture de l'immeuble au n° 44-46 est en pente ; que le recouvrement est en tuiles orange-brun ; que deux fenêtres de toit y sont intégrées ;
49. que la façade arrière en retrait (au 5e niveau) est en ardoises noires ;
50. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) , article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) du Titre 1 en ce que l'isolation en façade arrière au n° 42 dépasse les mitoyens ;
51. que cela n'entraîne pas de nuisances pour les parcelles voisines et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;
52. que les toitures plates de cette annexe et du volume la jouxtant au rez sont également isolées et revêtues d'une surface bitumeuse ; que les gouttières sont en pvc blanc ;
53. que pour ces deux immeubles, les châssis posés présentent plusieurs matériaux (bois, pvc et aluminium) et couleurs (blanc et brun) ;
54. que les garde-corps de l'immeuble à gauche sont en métal noir, ou en verre ;
55. que ces éléments ne sont pas uniformes ; que néanmoins, vu qu'il s'agit de la façade arrière non visible depuis l'espace public, cette situation peut être acceptée ;
56. que la demande prévoit d'isoler (isolant PIR 18 cm) les murs mitoyens ;
57. que l'isolation déborde sur les parcelles voisines allant du n° 13 au 31 de la rue Bâtonnier Braffort et du n° 40 de la rue des Ménapiens ;
58. qu'il convient dès lors d'établir une convention de servitude d'empiètement pour chacune des propriétés voisines aux immeubles concernés par la demande ;
59. que les deux immeubles sont réunis aux niveaux du sous-sol et du rez-de-chaussée ;
60. que les sous-sols de ces immeubles comprennent les caves, les citernes et les compteurs ;
61. que les étages ne sont pas clairement identifiés en plan ; que cela prête à confusion et qu'il conviendrait de le faire ; qu'il convient de prévoir des plans séparés pour les entresols et d'indiquer clairement les étages par rapport à la façade avant ;
62. qu'au rez du n° 42, le commerce comprend une zone destinée à la clientèle, un espace de travail à l'arrière donnant accès à un wc, à la cour et à un local de stockage permettant d'accéder au sous-sol ;
63. qu'à l'arrière de ce commerce, l'immeuble comprend un appartement une chambre (nommé APP sur les plans projetés) ;
64. que ce logement bénéficie d'un espace extérieur (cour) qui est accessible depuis la chambre ;
65. que certaines parties des murs de ces deux cours sont isolés par l'extérieur ;

dossier 12229 – ART 126

66. que le R+1 comporte un appartement trois chambres (APP.3) à la place de l'appartement une chambre + bureau existant de droit ; qu'une terrasse existant de fait et accessible depuis la cuisine est supprimée ; qu'elle devient une toiture plate inaccessible ;
67. qu'il s'étend sur deux niveaux dans l'annexe arrière ;
68. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la cuisine (7.9m² au lieu des 8m² requis) et le séjour (15 au lieu des 20m² requis) de ce logement ;
69. que ces dérogations ne sont pas acceptables et trop importantes pour un logement 3 chambres;
70. qu'il conviendrait d'agrandir l'espace de vie et de proposer un logement plus qualitatif et se conformant aux prescriptions du RRU ;
71. que l'entresol entre le 1er et le 2ème étage comprend un appartement une chambre (APP.1) ; que le hall et la salle de bain sont en contrebas de la chambre et du living ; qu'un escalier relie les deux niveaux de ce logement ;
72. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne le séjour avec cuisine (19.50m² au lieu de 28m²) et la chambre (6.6m² au lieu des 14m² requis) de ce logement ;
73. que ces dérogations ne sont pas acceptables et trop importantes pour un logement 1 chambre;
74. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) article 4 du Titre 2 relatif à la hauteur sous plafond de la chambre et de la salle de bain ; que la HSP de la chambre est de 2.47m et la HSP de la salle-de-bain est de 2.04m ;
75. que cette dérogation peut être acceptable dans le cas d'un logement de type studio ;
76. qu'il convient de proposer un aménagement plus qualitatif, quitte à supprimer la chambre et proposer un aménagement de type studio ;
77. que le R+2 inclut un appartement une chambre (APP.5) ; que les pièces qui le composent sont disposées sur différents niveaux ; que des escaliers les relient ;
78. que le R+3 abrite un studio (APP.7) à l'arrière ; que ce logement bénéficie d'un balcon accessible depuis l'espace de vie ;
79. que ce studio mesure 13.5m² et qu'il est mono-orienté en façade arrière ; qu'il est existant de droit bien que peu qualitatif ;
80. que l'avant du R+3 comporte le niveau inférieur d'un duplex deux chambres (APP.9) ;
81. que le second niveau intègre un séjour-cuisine et une salle de bain ; qu'un escalier en colimaçon réunit les deux étages de ce logement ;
82. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne les chambres et le séjour de ce logement ; que ce logement est cependant existant de droit ;
83. que l'aménagement de ce logement n'est pas qualitatif avec la salle-de-bain au milieu du séjour et à un niveau différent des chambres ;
84. qu'il pourrait convenir de revoir l'aménagement complet, quitte à supprimer une des deux chambres, de placer la salle-de-bain au niveau de la chambre et d'agrandir ainsi le séjour ;
85. qu'à ce niveau (R+4) une terrasse d'environ 12,75 m² est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du R+4 ; qu'elle est accessible depuis le séjour-cuisine ;
86. qu'un bac à plantes est installé au fond à gauche et permet un recul d'un mètre par rapport à la façade et d'environ 2,15 m depuis l'axe mitoyen gauche ; qu'un bac potager est également prévu sur toute la profondeur de la terrasse et permet un recul de 60 cm depuis l'axe mitoyen droit ; qu'un brise-vue est placé à droite, au-delà de l'axe mitoyen ; que ce type de brise vue n'est pas conforme au code civil en ce qui concerne la nature de la rehausse mitoyenne ;

dossier 12229 – ART 126

87. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) du Titre 1 en ce qui concerne la terrasse au R+4 du n°42 ;
88. que cette terrasse induit un effet promontoire de par sa hauteur et la proximité de l'angle ; qu'elle entraîne des vues vers les parcelles voisines et qu'elle n'est pas conforme au code civil en matières de vue ;
89. que par conséquent, il convient de ne pas aménager de terrasse à ce niveau ou de la réduire de façon significative ;
90. qu'au rez du n° 44-46, le commerce comprend deux pièces en enfilade ; qu'un local de stock et un wc alloués au commerce, séparés des pièces avant, sont accessibles depuis la zone commune ; qu'un local de rangement est également disponible depuis cette même zone ; que son attribution n'est pas mentionnée ; qu'il convient de le faire ;
91. que l'entresol entre le rez et le 1er étage comporte un studio (APP.2) ;
92. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne ce logement qui mesure 14.2m² ; que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) article 4 du Titre 2 relatif à la hauteur sous plafond de ce studio qui est de 2.25m ;
93. que cet appartement est peu qualitatif bien qu'existant de droit ;
94. que la fonction de logement ne paraît pas adaptée à cet espace et qu'il pourrait convenir de proposer une autre affectation ou autre aménagement (rangement, locaux annexes à un logement..) ;
95. que le R+1 inclut un appartement une chambre (APP.4) ; qu'il est qualitatif vu l'espace disponible et existant de droit ;
96. que la toiture plate à l'arrière de ce logement reste inaccessible ;
97. que le R+2 comprend un appartement une chambre (APP.6) ;
98. qu'au vu de la disposition existante des pièces, cet aménagement est fonctionnel ;
99. que le R+3 accueille le niveau inférieur d'un duplex deux chambres (APP.8) ; que le second niveau comporte deux chambres ; qu'un escalier relie les deux étages de ce logement ;
100. que les logements sont uniquement accessibles par la porte d'entrée située à droite en façade avant de l'immeuble situé au n° 44-46 ;
101. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
 - titre I, article 4 : la profondeur des terrasses et de l'isolation en façade arrière au n° 42 ;
 - titre I, article 6 : la hauteur des terrasses et de l'isolation en façade arrière au n° 42 ;
 - titre II, article 3 § 1 et 2 quant à : la superficie minimale de l'APP. 1 (living et chambre), APP. 2 (espace de vie), APP. 3 (séjour), APP. 4 (salon), APP. 6 (séjour-cuisine), APP. 7 (espace de vie), APP. 9 (séjour-cuisine et chambres) ;
 - titre II, article 4 : la hauteur sous plafond de la chambre et de la salle de bain de l'APP. 1, et de l'espace de vie de l'APP. 2 ;
102. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
103. que les aménagements proposés dans la demande initiale ne sont pas qualitatifs, de même que les matériaux et les teintes non homogènes en façade avant ;
104. que seul un projet réduisant les dérogations, offrant des logements de qualité et rétablissant le caractère des façades avant peut-être accepté ;
105. qu'il convient de ne pas augmenter la densité par rapport à la situation de droit, cette densité étant déjà très importante ;

dossier 12229 – ART 126

106. qu'à ces conditions, la demande paraît être acceptable ; que cependant les modifications sont importantes et ne permettent pas de statuer favorablement sur le dossier ;
107. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 31/03/2025 ;
108. qu'il conviendra de s'y conformer et d'adapter les plans en conséquence ;
- 109. qu'en sa séance du 11/03/2025, la commission de concertation a émis un avis défavorable (unanime) sur la demande ;**
- 110. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 26/06/2025, en application de l'article 126 du Cobat ;**
111. que l'objet de la demande **actuelle** vise à régulariser les modifications intérieures et extérieures apportées à l'immeuble (façades, annexes, escaliers,...) comportant dix logements et deux commerces, isoler les façades arrière et la toiture, remplacer les châssis, les corniches et rénover les façades avant ;
112. que les façades ont été modifiées ; que les briques rouges existantes sont remises en valeur (retrait des peintures grises et blanches appliquées à certains endroits) ;
113. que l'ensemble des châssis des étages des deux façades avant sont remplacés à termes par des châssis en bois peints en blanc ; que le châssis du bow-window du n°44 est également remplacé par un châssis mouluré en bois de ton blanc, semblable au dessin d'origine ; que les châssis des deux rez-de-chaussée sont en bois de ton brun ;
114. que le revêtement actuel en PVC des corniches est remplacé par un revêtement en bois mouluré de ton blanc ; que les deux corniches sont séparées afin de rendre les deux façades bien distinctes ;
115. que le coffre à volet ton brun fixé entre la porte du commerce de gauche et l'imposte n'est pas représenté sur les plans ; que cette situation n'est pas qualitative et pas acceptable ; qu'il convient de supprimer ce coffre à volet et de le préciser sur les plans ;
116. qu'au 1^{er} étage du n°42, chaque imposte séparée par un seuil en pierre, est rendue entièrement vitrées et des croisillons y sont intégrés, ce qui uniformise l'ensemble de la façade ;
117. qu'au niveau des façades arrières, la demande vise à isoler l'ensemble des façades à l'arrière de ces immeubles (isolant PIR 18 cm) ; que le crépi de finition appliqués sur l'isolation est de teinte blanc cassé ; que la teinte est uniformisée par rapport à la demande initiale ; que cette couleur claire permet de rendre plus lumineux l'intérieur de l'îlot et de lutter contre les îlots de chaleur ;
118. qu'en ce qui concerne l'isolation des murs mitoyens, la note explicative précise que les demandeurs veilleront à avoir l'accord des voisins ; que seuls les murs mitoyens ayant reçus l'accord seront isolés ;
119. que l'annexe arrière du n°44 est isolée sur tout le pourtour ; que l'isolant est de même type que celui appliqué aux façades arrière des bâtiments principaux ; que le crépi de finition est de ton gris clair pour la façade côté intérieur et de même ton que l'existant (blanc) pour les deux autres ;
120. qu'en ce qui concerne les plans et les aménagements intérieurs, les modifications suivantes ont été apportées ;
121. qu'au niveau des caves, les demandeurs précisent que celles-ci ne comprennent plus de citernes ni de cuves ;
122. que l'ensemble des plans ont été adaptés pour une meilleure lecture des niveaux, suivant la logique des façades à rue ;
123. que l'appartement 3 (APP.3) au R+1 a été modifié et qu'il comprend deux chambres et un bureau à la place de l'appartement une chambre + bureau existant de droit ; qu'une terrasse existante de fait et accessible depuis la cuisine est supprimée ; qu'elle devient une toiture plate inaccessible ;

dossier 12229 – ART 126

124. que les deux chambres sont aménagées côté rue, que le bureau donne sur la cour arrière et que le séjour/cuisine qui a été agrandi se trouve dans l'annexe arrière ; que le logement est conforme aux règlements en vigueur et qu'il est acceptable ;
125. que l'appartement 1 (APP.1) situé à l'entresol entre le 1er et le 2ème étage a été modifié ; que le projet actuel vise à aménager un studio à la place du logement 1 chambre ; que le coin chambre est ouvert sur l'espace living ; que l'espace de vie du studio présente ainsi une surface de 28m², conforme aux règlements ;
126. que le hall et la salle de bain sont en contrebas de l'espace de vie ; qu'un escalier relie les deux niveaux de ce logement ;
127. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) article 4 du Titre 2 relatif à la hauteur sous plafond du coin nuit et de la salle de bain ; que la HSP du coin nuit est de 2.47m au lieu des 2.50m requis et la HSP de la salle-de-bain est de 2.04m au lieu des 2.20m requis ;
128. que cette dérogation est acceptable car il s'agit d'un logement de type studio et qu'elle est limitée ;
129. qu'en ce qui concerne l'appartement duplex 9 (APP.9) situé à l'avant du R+3 et R+4, des modifications ont été apportées ; que le niveau inférieur comprend deux chambres côté rue ;
130. que le second niveau intègre un séjour-cuisine et une salle de bain ; qu'un escalier en colimaçon réunit les deux étages de ce logement ;
131. que la surface de la salle-de-bain a été réduite afin d'augmenter l'espace du séjour ; qu'une porte vitrée a été placée afin de créer un sas entre la salle-de-bain et le séjour
132. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre principale (11.7m² au lieu des 14m² requis) et le séjour de ce logement (24.5m² au lieu des 28m² requis) ;
133. que la situation de droit reconnaît un logement deux chambres mais dont l'agencement est différent (séjour au R+3 et chambres au R+4) ; que l'inversion du séjour et des chambres est qualitative en terme de luminosité et d'espace ;
134. que les dérogations sont acceptables ;
135. qu'à ce niveau (R+4) une terrasse d'environ 12,75 m² est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du R+4 ; qu'elle est accessible depuis le séjour-cuisine ; que celle-ci est inchangée par rapport à la demande précédente ;
136. qu'un bac à plantes est installé au fond à gauche et permet un recul d'un mètre par rapport à la façade et d'environ 2,15 m depuis l'axe mitoyen gauche ; qu'un bac potager est également prévu sur toute la profondeur de la terrasse et permet un recul de 60 cm depuis l'axe mitoyen droit ; qu'un brise-vue est placé à droite, au-delà de l'axe mitoyen ; que ce type de brise vue n'est pas conforme au code civil en ce qui concerne la nature de la rehausse mitoyenne ;
137. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la terrasse au R+4 du n°42 ; qui dépasse les voisins ;
138. que cette terrasse induit un effet promontoire de par sa hauteur et la proximité de l'angle ; qu'elle entraîne des vues vers les parcelles voisines et qu'elle n'est pas conforme au code civil en matières de vue ;
139. que par conséquent, il convient de la réduire de façon significative, en se limitant à une profondeur de maximum 1.20m et en observant des retraits latéraux de 1.90m depuis chaque axe mitoyen afin qu'elle soit conforme au code civil en matière de vues et de limiter l'impact sur l'ilot ; qu'il convient de végétaliser le reste de la toiture et de placer un garde-corps afin de limiter la zone accessible ;
140. que cela permet de maintenir un petit espace extérieur pour ce logement ; que les dérogations restantes sont limitées et acceptables ;

dossier 12229 – ART 126

141. qu'en ce qui concerne le studio 2 (APP.2) situé à l'entresol entre le rez et le 1er étage, la note explicative indique que ce logement a été déclaré habitable tel quel et qu'il est existant de droit ; que la demande ne prévoit pas d'autre affectation, et que le logement est maintenu ;
142. que bien que peu qualitatif, ce logement est existant de droit ;
143. que cependant l'avis SIAMU indique que ce logement ne dispose pas de deux possibilités d'évacuation ; qu'il ne peut donc être conservé en l'état ;
144. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 15 octobre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
145. 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 ;
146. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ; qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
147. 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.) ;
148. que la proposition PEB relative à la demande concernant 12 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 ;
149. que l'objet PEB demande concerne exclusivement l'isolation des murs et plateforme, et bien que celle-ci soit dispensée de l'exigence ventilation, il convient de veiller à tendre vers une ventilation hygiénique performante de chacune des habitations individuelles ;
150. qu'en matière de PEB, la note indique que des grilles de ventilation invisibles seront intégrés aux nouveaux châssis, lors du prochain changement ;
151. que la demande actuelle déroge donc au règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
 - titre I, article 4 : la profondeur des terrasses et de l'isolation en façade arrière au n° 42 ;
 - titre I, article 6 : la hauteur des terrasses et de l'isolation en façade arrière au n° 42 ;
 - titre II, article 3 § 1 et 2 quant à : la superficie minimale de l'APP. 2 (espace de vie), APP. 4 (salon), APP. 6 (séjour-cuisine), APP. 7 (espace de vie), APP. 9 (séjour-cuisine et chambre principale) ;
 - titre II, article 4 : la hauteur sous plafond du coin nuit et de la salle de bain de l'APP. 1, et de l'espace de vie de l'APP. 2 ;
152. qu'une nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 01/09 au 15/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
153. que de manière générale, les modifications apportées tiennent compte de l'avis de la commission de concertation du 11/03/2025 ;
154. que l'ensemble du projet vise à améliorer le confort des logements, l'esthétisme des façades et les performances énergétiques des deux bâtiments ;
155. que le nombre d'unités n'est pas modifié ;
156. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié, demandé le 17/07/2025 et non reçu à ce jour ;
157. que cependant l'avis précédent implique d'importante modification ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence, en particulier pour le studio arrière (APP2) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de supprimer le coffre à volet situé au-dessus de la porte d'entrée du commerce de gauche et de le préciser sur les plans ;
2. de réduire la terrasse au R+4 (APP.9) de façon significative, en se limitant à une profondeur de maximum 1.20m et en observant des retraits latéraux de 1.90m depuis chaque axe mitoyen afin qu'elle soit conforme au code civil en matière de vues et de limiter l'impact sur l'ilot ;
3. de végétaliser l'ensemble des toitures plates non accessibles et de placer un garde-corps afin de limiter la zone accessible ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence, en particulier pour le studio arrière.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3§ 1et 2 (superficie minimale) et article 4 (Hauteur sous plafond), sont acceptées.

dossier 12422

14h45

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à étendre l'appartement du 1er étage vers les combles afin d'en faire un triplex 3 chambres, rehausser la toiture, aménager une terrasse au 2e étage et construire une lucarne, Chaussée Saint-Pierre 26.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte 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'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 (actes et travaux en intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. qu'il s'agit d'une maison de style néoclassique datée de 1890 ;
6. que le bien comporte, en situation de droit, deux logements répartis comme suit :
 - au sous-sol : caves et niveau inférieur du duplex avec le rez-de-chaussée
 - au rez-de-chaussée : niveau supérieur du duplex 1 chambre
 - au 1er étage : un appartement 1 chambre
 - sous combles (mansardés) : grenier
7. que la demande vise à étendre l'appartement du 1er étage vers les combles afin d'en faire un triplex 3 chambres, rehausser la toiture, aménager une terrasse au 2e étage et construire une lucarne ;
8. que dans les faits, le bien comprend 3 logements répartis comme suit :
 - au sous-sol : caves et niveau inférieur du duplex avec le rez-de-chaussée
 - au rez-de-chaussée : niveau supérieur du duplex 1 chambre
 - au 1er étage : un appartement 1 chambre
 - sous combles (mansardés) : un duplex 1 chambre
9. que la demande vise à revenir à 2 logements, dont un triplex 3 chambres de 157m² au 1^{er} étage et combles;
10. que seul le 1^{er} étage et les combles sont concernés par la demande ; que les niveaux inférieurs sont inchangés ;
11. qu'au 1^{er} étage, le projet prévoit l'aménagement de la pièce de vie traversante du triplex, avec le séjour et un coin bureau côté rue, la salle-à-manger au centre, et la cuisine à l'arrière ; qu'un espace vestiaire et un WC séparé sont aménagés dans le prolongement de la cage d'escalier ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 8 (WC) en ce qui concerne le WC du 1^{er} étage dont la largeur est inférieure au 80cm requis (76cm) ;
13. que néanmoins, la dérogation est minime ; que le WC est existant dans les faits et qu'il dispose d'une longueur suffisante (1m40) ; que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour au 1^{er} étage en ce que la surface d'éclairage naturel est de 8.10m² au lieu des 8.86m² requis ;
15. que la pièce de vie est spacieuse et traversante, que la dérogation est minime et que par conséquent, elle est acceptable ;

dossier 12422

16. que la porte d'entrée du triplex se situe sur le palier du 1^{er} étage ; que la cage d'escalier est rendue privative à partir de ce niveau ;
17. que l'annexe existante de l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage comprend un WC ;
18. que le 2^e étage (sous combles) comprend 2 chambres et une salle-de-bain avec WC ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond minimale) en ce qui concerne le 2^e étage ;
20. que la hauteur sous plafond est de 2,53m au lieu des 2,60m requis ; que cette dérogation est de faible importance et que le niveau est existant ; que de plus, la hauteur est conforme au règlement régional d'urbanisme ; qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
21. qu'à ce niveau, la demande vise à aménager une terrasse de 5.11m² sur une partie de la toiture plate arrière ; qu'afin de pouvoir accéder à la terrasse, la baie arrière est transformée en porte-fenêtre ;
22. qu'une partie plantée de 50cm de largeur est prévue à gauche et au bout de la terrasse ;
23. que la distance de recul par rapport à l'axe mitoyen de gauche est de 90cm ; que la demande prévoit la pose d'un brise vue en claustra de ce côté, de 1.90m de hauteur ;
24. que néanmoins, un tel claustra n'est pas conforme au code civil en matière de vue ;
25. qu'il conviendrait de réduire la partie accessible de la terrasse et de prévoir 1m90 de recul par rapport à l'axe mitoyen de gauche, ou d'obtenir une servitude de vue de la part du propriétaire voisin ;
26. qu'un escalier à quart tournant placé dans le prolongement de l'escalier existant, le long du mitoyen droit, permet d'accéder à la partie haute des combles ; que ce niveau comprend la 3^e chambre du triplex, un local débarras et un WC séparé ;
27. que le projet prévoit de démolir et reconstruire la toiture en modifiant sa pente et en créant une lucarne en façade arrière ; que le faite est rehaussé d'1.30 m ;
28. que le niveaux des corniches à l'avant et à l'arrière est conservé ;
29. qu'en façade à rue, la nouvelle toiture s'aligne à la toiture mitoyenne de droite (n°28) et est située sous le niveau de la toiture mitoyenne de gauche ; que la rehausse est donc conforme aux règlements en vigueur ;
30. qu'en façade arrière, la nouvelle lucarne s'étend sur une largeur de 3,34m, centrée, supérieure au 1/3 de la largeur de la façade (5,5m) ; que la hauteur de la lucarne est de 1.95m ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) en ce qu'elle dépasse le 1/3 de la largeur totale de la toiture ;
32. qu'elle est cependant conforme au RRU et située en façade arrière ; que la dérogation est acceptable ;
33. que la toiture est réalisée en tuiles rouges, similaires à l'existant ; qu'elle comprend 3 fenêtres de toit ;
34. que la lucarne arrière est en panneau de type trespa plein avec châssis PVC blanc et seuil en aluminium thermolaqué ;
35. qu'au niveau des locaux communs, un local technique et une buanderie sont prévus dans l'annexe à l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 17 (local vélo) en ce qui concerne l'absence d'un tel local ;
37. que le sous-sol est en grande partie intégré au duplex inférieur ; que l'accès commun à ce niveau se fait via un escalier étroit, rendant le passage difficile pour des vélos ; que le local commun de l'entresol pourrait abriter un vélo pour le logement supérieur, et enfin que le nombre de logement est inchangé par rapport à la situation de droit, et que le bien ne comprend pas de local vélos pour deux logements ;

dossier 12422

38. que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
39. que la façade avant est inchangée ; que les châssis et la porte d'entrée sont en bois de teinte foncé ; que les deux lucarnes sont en bois peint en blanc ;
40. que la façade arrière est en enduit de ton blanc ; que les châssis sont en PVC de ton blanc, sauf celui du 1^{er} étage qui est en bois de ton vert ;
41. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 9 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;
44. qu'il s'agit d'une demande de régularisation sans intention d'effectuer les travaux requis afin de répondre à l'exigence ventilation; il convient cependant de respecter les procédures PEB en ce qui concerne la « Déclaration PEB »;
45. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
46. qu'un conseiller PEB a été désigné - mais non requis - par le demandeur, afin de suivre la procédure PEB, en ce compris la partie travaux ;
47. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
48. que la proposition PEB relative à la demande concernant 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 ;
49. que la demande déroge donc au RRU, titre II :
 - article 8 (WC) ; au 1^{er} étage
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour au 1^{er}
 - article 17 (local vélos) : pas de local
50. que la demande déroge donc au RZAC, chapitre II :
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarne arrière
 - article 13 (hauteur sous-plafond) : 2^e étage
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent de voisins et portent sur :
 - le réel nombre de logements prévus et le souhaits qu'ils soient occupés par des familles ;
 - l'absence de local vélo et le manque de rangements ;
 - les dérogations requises ;
 - le fait que la terrasse n'est pas conformer au code civil en matière de vues ;
52. que moyennant les modifications demandées, ce logement est confortable et qualitatif ; que le nombre d'unité n'est pas modifié par rapport à la situation de droit (2 logements) ; que la densité est acceptable ;
53. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 11/08/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réduire la partie accessible de la terrasse du 2^e étage en prévoyant 1m90 de recul par rapport à l'axe mitoyen de gauche, afin de se conformer au code civil en matière de vues, ou d'obtenir une servitude de vue de la part du propriétaire voisin ;
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 II, article 8 (WC), article 10 (Eclairage Naturel) et article 17 (local vélos), sont acceptées.

Les dérogations au RZAC, article 13 (Hauteur sous plafond) et article 24 (lucarne), sont acceptées.

dossier 12423

15h15

13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à mettre en conformité les modifications intérieures et extérieurs apportées à une maison unifamiliale (volume au 1^{er} étage et lucarne arrière, modifications intérieures, châssis en façade avant), rue Champ du Roi 36.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation;
2. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale datant de 1922, de gabarit R+2+toiture à versants, et un niveau en sous-sol ;
3. que la demande vise à mettre en conformité les modifications intérieures et extérieurs apportées à une maison unifamiliale (volume au 1^{er} étage et lucarne arrière, modifications intérieures, châssis en façade avant) ;
4. que dans les faits, des modifications ont été apportées au fil des années ;
5. qu'en ce qui concerne les annexes arrières situées du côté gauche, le volume de l'annexe présent à l'origine au rez-de-chaussée a été maintenu ; que ce volume comprend la cuisine ;
6. que les baies extérieures de cette annexe ont été légèrement modifiées ;
7. que l'annexe arrière existante à l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage a été agrandie de 4.45m² ; qu'elle comprend une salle-de-bain avec WC ;
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 l'annexe au 1^{er} étage qui dépasse de 21 cm la profondeur du profil mitoyen de gauche ;
9. que cette extension de l'annexe existante permet d'aménager une salle-de-bain spacieuse, que les dérogations sont minimales et qu'elles ne portent pas préjudice à la parcelle voisine ; que par conséquent, les dérogations sont acceptables ;
10. que l'annexe du rez-de-chaussée est plus profonde que celle de l'entresol ; que la toiture plate devant la salle-de-bain comprend un revêtement en bois ;
11. qu'il convient de prévoir une toiture végétalisée et inaccessible ; qu'il en va de même pour l'ensemble des toitures plates des annexes arrières, à tous les étages ;
12. que l'annexe existante située à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^e étage est maintenue et abrite une salle-de-douche et un WC séparé ; que la baie arrière de cette annexe a été réduite en hauteur ;
13. que concernant les différents niveaux, le sous-sol comprend des caves et la chaufferie ;
14. que les plans indiquent une ancienne citerne à eau de pluie à l'arrière ; qu'il convient à terme de rendre cette citerne fonctionnelle et si possible d'y raccorder les wc, machines de la maison et un robinet extérieur pour le jardin ;
15. que l'avant du rez-de-chaussée comprend la salle-à-manger et dans le prolongement, le séjour et une véranda donnant vers le jardin ; que la cuisine se situe dans l'annexe arrière de gauche ; qu'un WC séparé est aménagé dans le prolongement du hall d'entrée ;
16. que les deux baies intérieures, entre la salle-à-manger et le séjour, et entre le séjour et la véranda ont été agrandies (murs porteurs) ;
17. que le jardin d'origine situé entre l'annexe et le mur mitoyen a été transformé en cour pavée de 19.23m² ; que le jardin en pleine terre situé à l'arrière est maintenu ; que sa surface est de 24.2m² ;
18. que des modifications intérieures ont été apportées au 1^{er} étage ; que la pièce avant comprend une seule chambre de 25.85m² ;

dossier 12423

19. que la véranda arrière a été refermée ; que sa superficie est intégrée à la chambre arrière qui mesure 20.41m² ; que la baie entre la chambre et l'ancienne véranda a été agrandie (mur porteur) ;
20. que le second étage a également été modifié ; qu'une chambre est aménagée côté rue ; qu'une autre chambre est aménagée à l'arrière, à la place des 2 mansardes d'origine ;
21. que l'escalier d'origine menant aux combles supérieurs est démonté, et un nouvel escalier est construit dans la chambre arrière, le long du mur mitoyen de droite ; qu'il mène à la mezzanine ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les 2 chambres du 1^{er} étage et la chambre côté rue du 2^e étage ; que l'éclairage naturel de la chambre côté rue est de 3.9m² au lieu des 5.17m² requis ; que l'éclairage naturel de la chambre arrière est de 3m² au lieu des 4.2m² requis ; et 3.77m² au lieu des 4.88m² requis pour la chambre côté rue du 2^e étage ;
23. que les chambres sont très spacieuses et que les baies sont existantes ; qu'il est préférable de maintenir la typologie des façades existantes sans agrandir les baies, et que par conséquent les dérogations sont acceptables ;
24. qu'une lucarne a été construite au 2^e étage arrière ; qu'elle mesure 2m de largeur et 1.35m de hauteur ; que la lucarne est conforme aux règlements en vigueur ;
25. que deux nouvelles fenêtres de toit ont été placées dans le versant à rue, dans la partie supérieurs des combles afin d'éclairer la mezzanine ;
26. qu'en façade avant, la demande vise à régulariser les châssis qui ont été remplacés après 2003 ; que ces châssis, bien que différents de ceux d'origine, sont en bois de teinte vert gris clair ; que le cintrage est respecté et qu'ils permettent de respecter le caractère architectural de la maison ;
27. que la maison est en brique rouge et comprend des encadrements sculptés et des bandeaux en pierre de taille ; que le soubassement est en pierre bleue ; que la corniche est en bois ;
28. que la façade arrière est en briques peintes en blanc ; que seul le parement de l'annexe du 1^{er} étage est en bois ;
29. que l'objet de la demande concerne la régularisation des travaux exclusivement effectués avant la date de mise en application de l'ordonnance sur la performance énergétique des bâtiments du 2 Juillet 2008;
30. que la demande déroge donc au RRU, titre I:
 - article 4 (profondeur) ; annexe au 1^{er} étage
 - article 6 (hauteur) ; annexe au 1^{er} étage
31. que la demande déroge donc au RRU, titre II:
 - article 10 (éclairage naturel) ; séjour au rez , chambres au 1^{er} et chambre avant au 2^e
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09 au 15/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. que l'ensemble de ces modifications améliorent l'habitabilité de la maison ;
34. 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 12423

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. à terme, de rendre cette citerne fonctionnelle et, si possible, d'y accorder les wc, machines de la maison et un robinet extérieur pour le jardin ;
2. de prévoir des toitures végétalisées inaccessibles (accessible uniquement pour l'entretien) pour l'ensemble des toitures plates des annexes arrières.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), est acceptée.

dossier 12446

15h40

14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement, agrandir et étendre l'appartement du 3^e étage vers les combles afin de créer un triplex 4 chambres, isoler la façade arrière et remplacer les châssis de la façade avant, rue Philippe Baucq 50.

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 dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de 1910 de gabarit R+3+toiture à versants comprenant 1 commerce et 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : 5 caves, un local compteurs et une citerne d'eau pluviale
 - rez-de-chaussée : un commerce
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre
 - 2^e étage : un appartement 1 chambre
 - 3^e étage : un appartement 1 chambre
 - Combles : grenier
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 modifier l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement, agrandir et étendre l'appartement du 3^e étage vers les combles afin de créer un triplex 4 chambres, isoler la façade arrière et remplacer les châssis de la façade avant ;
5. que les appartement des 1^{er} et 2^e étages sont inchangés et ne sont pas concernés par la demande ;
6. qu'au sous-sol, le local compteurs est déplacé dans la cave de gauche côté rue ; qu'un local vélos de 16.15m² est créé dans la cave de droite côté rue ; que chacun des 4 logements dispose d'une cave privative ;
7. qu'il serait conseiller de prévoir des arceaux de type U inversé dans le local vélos afin de garantir la sécurité ;
8. que la citerne d'eau pluviale semble être conservée ;
9. qu'il convient si possible de la rendre fonctionnelle et le cas échéant, d'y connecter les wc et les machines des logements et un robinet extérieur pour le jardin ;
10. qu'au rez-de-chaussée, la demande prévoit de changer l'affectation du commerce en logement une chambre ;
11. que la chambre avec une salle-de-bain attenante se trouve côté rue ; que la vitrine de l'ancien commerce se prête à une affectation de logement ;
12. que le séjour se trouve dans la pièce centrale, la salle-à-manger à l'arrière, et la cuisine dans l'annexe arrière ; que ces trois pièces sont ouvertes les unes sur les autres et forment un espace de vie de 51.5m² ; qu'une petite buanderie donne dans la cuisine ;
13. que la porte d'entrée se situe dans le prolongement de la cage d'escalier commune ; qu'elle donne dans un sas d'entrée avec un WC séparé ;
14. que le petit volume extérieur arrière (WC) est démoli ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour au rez-de-chaussée, dont la surface d'éclairage naturel est de 8.86m² au lieu des 10.3m² requis (salon – sam – cuisine) ;
16. que la pièce est vaste et ouverte vers le jardin ;

dossier 12446

17. que la demande prévoit d'élargir la baie dans le mur porteur entre le séjour et la salle-à-manger, afin d'augmenter au maximum l'apport d'éclairage dans le séjour ;
18. que compte tenu de la typologie existante, la dérogation est acceptable ;
19. que la cour arrière et le jardin en pleine terre sont maintenus ; qu'ils sont privatifs au logement du rez-de-chaussée ;
20. qu'il serait préférable d'augmenter la surface plantée ;
21. que la demande vise également à modifier le logement du 3^{ème} étage, de l'étendre vers les combles afin de créer un triplex (avec les combles supérieurs) 4 chambres ;
22. que l'entrée de ce logement se trouve sur le palier du 2^e étage ; que la cage d'escalier commune est ainsi privatisée au triplex à partir du 2^e étage ;
23. que la porte d'entrée est située au ras des marches et n'est pas suivie d'un palier ; que cette disposition ne permet pas un accès aisé au logement ; qu'il convient de prévoir un palier de part et d'autre de cette porte d'entrée ;
24. que le 3^e étage comprend le séjour côté rue, la salle-à-manger au centre et la cuisine à l'arrière ; que les cloisons existantes sont démolies afin d'agrandir la pièce de vie ; qu'un WC séparé est aménagé sur le palier ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la pièce de vie au 3^e étage, dont la surface d'éclairage naturel est de 10.55m² au lieu des 13.4m² requis ;
26. que les baies existantes sont maintenues, afin de conserver le caractère architectural du bâtiment ; que le séjour est très spacieux et qualitatif ; que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
27. que l'escalier menant au 4^e étage est existant et maintenu ;
28. que la demande vise à aménager 3 chambres au 4^e étage (combles) , dont une côté rue, avec une salle-de-bain attenante, deux à l'arrière, et une salle-de-bain et un WC séparé dans la partie centrale ;
29. que l'escalier menant aux combles supérieurs est remplacé par un nouvel escalier mieux dimensionné, situé au même emplacement que celui d'origine ;
30. que la demande vise à aménager une 4^e chambre à ce niveau, ainsi qu'une salle-de-douche attenante ;
31. que 6 fenêtres de toiture sont intégrées à la toiture ; qu'elles permettent d'éclairer les 4 chambres ;
32. qu'en ce qui concerne la façade à rue, la porte de l'ancien commerce est conservée afin de garder le style architectural du bâtiment ; que cette porte est néanmoins condamnée ;
33. que la demande vise à remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en bois de ton noir ;
34. que les deux grands châssis du rez-de-chaussée sont simplifiés par rapport au dessin d'origine ; que les impostes sont droites au lieu d'être courbes dans la situation de droit ;
35. que néanmoins, les divisions dans toutes les impostes sont maintenues, que le style architectural de la maison est conservé et que les châssis proposés sont qualitatifs ;
36. que la façade est nettoyée afin de remettre en valeur la brique rouge, les bandeaux et les linteaux en pierre bleue ; que les garde-corps des balcons sont en fer forgé noir ; que la corniche en bois est peinte en noir ;
37. qu'en façade arrière, les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium de ton noir ; que les seuils sont en pierre bleue ;
38. que la demande prévoit d'isoler la façade arrière avec un isolant EPS de 14cm, avec un crépis sur isolant de ton blanc ;

dossier 12446

39. que les terrasses arrières existantes en arc de cercle sont maintenues ; que néanmoins, la demande prévoit de renforcer leur structure en béton ; que les garde-corps sont en acier de ton noir ;
40. que la corniche en bois est peint en noir ;
41. que chaque logement dispose de sa propre chaudière individuelle et d'une cave privative au sous-sol ;
42. que la rénovation de la façade arrière serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
43. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 04 juin 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
44. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
45. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
46. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ; 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.) ;
47. que le projet concernant 4 Unité(s) PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), 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 donc au RRU, titre II :article 10 (éclairage naturel)) : le séjour au rez et au 3^e étage ;
49. que les deux nouveaux logements sont qualitatifs et de typologie variée, et que le nombre d'unités sur la parcelle est inchangé ;
50. que la volumétrie est inchangée, hormis le petit volume du WC extérieur au rez-de-chaussée qui est démoli ;
51. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 8/09/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de rendre, si possible, la citerne fonctionnelle et, le cas échéant, d'y connecter les wc et les machines des logements et un robinet extérieur pour le jardin ;
2. de prévoir un palier de part et d'autre de la porte d'entrée du 2^{ème} étage ;
3. de se conformer à l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.