

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à installer une caméra de surveillance fixée sur un nouveau poteau dans le Parc du Cinquantenaire.

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone de parc et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que le projet se situe sur le territoire communal d'Etterbeek ;
3. Vu l'arrêté royal classant comme site le Parc du Cinquantenaire à Bruxelles du 18 novembre 1976 ;
4. Considérant que la demande de permis porte sur l'installation d'une caméra de surveillance sur un nouveau mât dans le parc du Cinquantenaire ;
5. Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant : 0.3 Actes et travaux dans les zones d'espace vert (sauf code forestier) ;
6. Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant : 0.3 Actes et travaux dans les zones d'espace vert (sauf code forestier) ;
7. Considérant que l'accusé de réception a été envoyé en date du 16/07/2025 ;
8. Considérant que la CRMS n'a pas émis son avis dans les délais prescrits par le CoBAT ;
9. Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 et que 1 observation a été introduite ; que l'observation porte sur la non opposition du ministère de la Défense au projet ;
10. Considérant qu'un poteau de caméra est déjà installé au milieu de l'axe paysager; que le poteau existant a été installé de manière infractionnelle; qu'une procédure administrative est en cours concernant ce poteau ;
11. Considérant que le projet porte sur l'installation d'un poteau de caméra dans le parc du Cinquantenaire;
12. Considérant que le poteau est installé dans le parc du Cinquantenaire, sur le territoire de la commune d'Etterbeek, entre l'esplanade et les escaliers, près du mur de soutènement central côté avenue de Tervueren, à hauteur de l'avenue de la Chevalerie, entre l'avenue des Gaulois et l'avenue de l'Yser;
13. Considérant que l'objectif de l'installation de la caméra est la sécurisation de la partie est du parc;
14. Considérant que le poteau est installé de manière décentrée par rapport à l'axe paysager vers et depuis les arches;
15. Considérant que le poteau fait 6 m de haut; que la caméra est installée à 5 m de haut; que la caméra est un modèle 360° de faible dimension;
16. Considérant qu'un boîtier électrique de dimension 400x200x200 mm est installé en dessous de la caméra;
17. Considérant que le poteau est de teinte vert foncé (RAL6009); qu'il y a lieu que l'ensemble des équipements reprennent la même teinte vert foncé (RAL6009);
18. Considérant qu'une fondation en béton est installée 30 cm en sous-sol; que les dimensions de la fondation sont 700x700x1000 mm;
19. Considérant que le raccordement électrique et réseau est effectué dans les locaux techniques du tunnel Cinquantenaire sur un branchement existant; que le câblage du raccordement est enterré jusqu'à la trappe de secours du tunnel;

dossier 12487

20. Considérant que le câblage est effectué sur une distance de 16 m; que le revêtement en dolomie est remis en état; que seul le poteau est visible;
21. Considérant que le nouveau poteau est décentré par rapport à la perspective historique du parc ;
22. Considérant que les teintes visent à une meilleure intégration du dispositif dans son environnement ;
23. Considérant que l'impact même du dispositif sur le site classé est relativement faible ;
24. Considérant que sur le long terme, il est espéré que le poteau central et infractionnel disparaisse ;

AVIS FAVORABLE.

dossier 12152 - ART 126

09h00 – 1ère CC le 03/12/2024

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale, aménager un garage au rez et une terrasse au 3ème étage ainsi qu'agrandir la terrasse du 1er étage en façade arrière, rue des Aduatiques 97.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale, et fait partie d'un ensemble de trois maisons (n°97 à 101) construites sur trois niveaux en style Beaux-Arts suivant demande de permis de 1923-1924 par l'architecte Franz Vandenbroucke ;
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 la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du CoBAT (inventaire du patrimoine immobilier) ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+ 2 niveaux dans la toiture mansardée et un niveau au sous-sol ;
6. le permis d'urbanisme (11514) notifié le 25/10/2022, tendant à rénover une maison unifamiliale, construire une terrasse au 1er étage et régulariser la construction d'une annexe au rez ;
7. que les travaux relatifs à ce permis ont été clôturés en date du 15/08/2024 ; que certains travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis obtenu ;
8. que la demande **initiale** visait à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale, aménager un garage au rez et une terrasse au 3ème étage ainsi qu'agrandir la terrasse du 1er étage en façade arrière ;
9. qu'au rez, la demande vise à créer un garage au fond de l'ancienne entrée cochère en plaçant une cloison amovible ; que la cloison séparant le hall et le jardin d'hiver a été reculée et qu'une structure en hauteur a été créée, afin de disposer d'un espace de rangement supplémentaire ; qu'il convient de n'apposer une interdiction de stationner sur la porte que si le stationnement est effectif dans cet espace ;
10. que l'espace de rangement et la création de la mezzanine dénaturent l'architecture originelle de l'entrée ; qu'il convient de prévoir la fermeture de cet espace avec un élément s'intégrant dans l'architecture du bien tel que prévu dans le permis précédent (11514) ;
11. que la coupole prévue sur la toiture plate du jardin d'hiver n'a pas été réalisée ;
12. que les surfaces de toitures plates aux 1er et 3ème étages ont été intégralement aménagées en terrasse ; que la demande prévoit de revoir les aménagements de ces terrasses ;
13. qu'au premier étage, la demande prévoit la terrasse sur une largeur de 5,24m au lieu des 3m initialement prévus, et sur toute la profondeur de la toiture ; que la demande vise à placer un treillis végétalisé d'une hauteur de 1,9m contre le mitoyen gauche ; que cette rehausse mitoyenne n'est pas conforme aux règles en la matière en ce qu'il convient de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur ;
14. que ces aménagements ne sont pas conformes au Code Civil ; que la terrasse dispose de vues importantes vers l'intérieur d'îlot et le voisin de gauche ; que le bien dispose en outre d'un vaste jardin ;
15. qu'afin de limiter les nuisances vers l'intérieur d'îlot, il convient de respecter l'implantation de la terrasse autorisée au précédent permis d'urbanisme (11514) ; que cette surface de 12m² constitue un prolongement extérieur confortable de l'espace de séjour ; que le jardin permet de disposer d'un espace extérieur de grande taille au rez, accessible depuis le jardin d'hiver ;

dossier 12152 - ART 126

16. qu'au 3^{ème} étage, la demande prévoit une terrasse de 16m² ; que celle-ci s'étend sur une largeur de 4 à 5m contre le mitoyen droit, et sur une profondeur de 3,9m ; que le reste de la toiture est végétalisée ; que la terrasse est 2,7m plus profonde que le mitoyen droit, le plus profond ; que la demande déroge ainsi aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que cette terrasse nécessite en outre la rehausse du mur mitoyen de droite ; qu'elle offre des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot et les parcelles voisines ;
17. que le logement dispose d'un vaste jardin et d'une terrasse au 1^{er} étage ; que de plus, cette terrasse est accessible via une chambre et n'améliore pas spécifiquement l'habitabilité du logement ; qu'en ce sens, il convient de ne pas prévoir de terrasse à ce niveau ; que des éléments fixes doivent être placés devant les châssis concernés afin d'empêcher l'accès à la toiture ; qu'il convient en outre de végétaliser les toitures plates non accessibles ;
18. que certains aménagements intérieurs ont été modifiés :
 - au rez, aménagement d'une toilette dans le prolongement de la cage d'escaliers des caves, création d'un salon tv et abaissement de l'allège vers le jardin d'hiver ;
 - au 1^{er} étage, suppression de la toilette et du vestiaire et agrandissement de la cuisine ;
 - au 2^{ème} étage, création de toilettes séparées des salles de bains et modification de l'espace de dressing des chambres ;
 - au niveau inférieur des combles (3^{ème} étage), agrandissement de la chambre 3 et création d'une toilette séparée de la salle de bains ;
 - au niveau supérieur des combles, aménagement d'un grenier ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre 1 au 2^{ème} étage ne dispose pas de la superficie nette éclairante requise (3,5m² au lieu des 5,26m² requis) ; que la chambre est vaste, et est agrandie par un espace dressing d'environ 12m² ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
20. que la façade avant est inchangée ; qu'en façade arrière, les châssis ont été réalisés en aluminium laqué ; que les divisions ont été modifiées au rez et les allèges baissées au 1^{er} étage ;
21. que l'usage des eaux de pluie n'est pas précisé dans les documents graphiques ; que le raccordement des wc, machine à laver et l'arrosage du jardin étaient prévus dans le permis précédent (11514) ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse au 3^{ème} étage ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse au 3^{ème} étage ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre 1 au 2^{ème} étage ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
 - le non-respect des conditions des précédents permis d'urbanisme, notamment en ce qui concerne l'aménagement des toitures aux 1^{er} et 3^{ème} étage (terrasse et toiture verte) et l'entrée cochère ;
 - la perte d'ensoleillement induite par la rehausse mitoyenne prévue ;
 - des problèmes de voisinages, notamment en ce qui concerne l'entretien (arbre) et le bruit ;
25. **qu'en sa séance du 03/12/2024, la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sur la demande sous réserves :**
 - **de n'apposer une interdiction de stationner sur la porte que si le stationnement est effectif ;**
 - **de respecter l'implantation de la terrasse autorisée au précédent permis d'urbanisme (11514) au 1^{er} étage ;**
 - **de ne pas prévoir de terrasse au 3^{ème} étage et de placer des éléments fixes devant les châssis concernés afin d'empêcher l'accès à la toiture ;**
 - **de végétaliser les toitures plates non accessibles ;**
 - **de préciser l'utilisation prévue pour les eaux de pluie récupérée (citerne) ;**

dossier 12152 - ART 126

- **de vérifier la situation de droit (dernier permis délivré) et d'adapter les plans et formulaires en conséquence ;**

26. que la dérogation au RRU titre II article 10 (éclairage) a été acceptée ;

27. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 14/02/2025 et complétés en dates du 25/04/2025 et du 04/07/2025, en application de l'article 126 du Cobat ;

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

29. qu'aucune précision n'est donnée sur l'utilisation de l'espace de garage prévu au rez ; que selon les photos jointes au dossier, celui-ci s'apparente à un local rangement / vélos ; qu'il convient de modifier la dénomination de cet espace et de n'apposer aucune interdiction de stationner sur la porte à rue ;

30. qu'au 1^{er} étage, les dimensions de la terrasse sont revues ; qu'elle est prévue sur une largeur de 3,94m au lieu des 3m initialement prévus, et sur toute la profondeur de la toiture, pour une surface de 16,5m² ; qu'un recul de 1,9m depuis le mitoyen gauche est prévu, avec bacs à plantes et toiture végétalisée, afin de se conformer au Code Civil ;

31. que le bien dispose d'un vaste jardin ; que la terrasse au 1^{er} étage est accessoire

32. qu'il convient, comme demandé lors de la précédente Commission de Concertation, d'en revoir les dimensions afin de respecter l'implantation de la terrasse autorisée au précédent permis d'urbanisme (11514) ;

33. qu'au 3^{ème} étage, la demande prévoit une terrasse de plus petites dimensions (4m² au lieu de 16m² initialement prévus) ; que celle-ci est accessible depuis la chambre en façade arrière et s'étend sur une largeur de 3,7m contre le mitoyen droit, sur une profondeur de 1,19m ; que la baie depuis le hall est pourvue d'un garde-corps, afin d'empêcher l'accès à la toiture végétalisée ;

34. que cette terrasse est conforme au titre I du RRU et au Code Civil ; que ses dimensions sont réduites, et les nuisances en ce sens limitées pour l'intérieur d'ilot ; que cette terrasse est en ce sens acceptable ;

35. que le mitoyen droit semble cependant avoir été rehaussé sans autorisation préalable au 3^{ème} étage, selon les photos transmises dans le dossier ; qu'il convient de le remettre en pristin état et de fournir des photos en attestant ;

36. que la façade arrière a été isolée (12cm) en situation de fait ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la partie supérieure du 2^{ème} étage ;

37. que les dérogations sont limitées et que l'isolation permet d'améliorer les performances énergétiques et le confort de ce logement ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;

38. que le plan de toiture est revu afin de correspondre à la situation de fait ; que celle-ci comporte 10 panneaux photovoltaïques et une coupole ; qu'aucune rehausse n'est prévue ;

39. que les toitures plates non accessibles sont végétalisées ;

40. que les aménagements intérieurs sont inchangés ;

41. que l'utilisation prévue pour les eaux de pluie récupérées (citerne) est précisée ; que 2 wc, une machine à laver et un robinet d'entretien (jardin) y sont raccordés ;

42. que le plan d'implantation précise les aménagements extérieurs ; que le jardin est en pleine terre (parterre planté) sur une surface de 37m² ; qu'il comporte également une partie en graviers (20m²), une plateforme sur plots (12m²) en fond de parcelle et une zone bétonnée (4m²) devant le jardin d'hiver ; que plusieurs arbres sont présents dans ce jardin ;

43. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 6 juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

dossier 12152 - ART 126

44. qu'il pourrait convenir, lors d'un prochain aménagement, d'augmenter les zones de pleine terre plantées ;
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 relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
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 aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : isolation en façade arrière ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : isolation en façade arrière ;
50. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre 1 au 2^{ème} étage ;
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de voisins et porte sur :
 - le non-respect répétitif des conditions des précédents permis d'urbanisme et l'introduction de demandes successives dans ce dossier ;
 - une demande de clarification sur les dimensions précédemment autorisées ;
 - les nuisances de l'extension de la terrasse au 1^{er} étage pour les biens voisins et une hauteur de mitoyen inférieure au minimum requis (1,6m au lieu de 1,9m contre le mitoyen gauche) ;
 - la tentative de privatisation de l'espace public (zone de stationnement) par l'aménagement d'un garage dans un passage cocher non adapté aux véhicules (largeur insuffisante et présence de bornes en pierre bleue au sol, impossibilité d'ouverture d'une porte, même d'un petit véhicule) et condamné par les nouvelles constructions ;
 - des problèmes concernant l'entretien d'un arbre et la perte d'ensoleillement induite ;
52. que, moyennant les adaptations demandées, les modifications apportées respectent l'architecture du bien et améliorent son confort ;
53. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de modifier la dénomination du garage au rez (en local rangement / vélos) et de l'entrée carrossable, et de n'apposer aucune interdiction de stationner sur la porte à rue ;
2. de revoir les dimensions de la terrasse au 1er étage et de prévoir un recul de minimum 1m depuis le bord de toiture afin de respecter l'implantation de la terrasse autorisée au précédent permis d'urbanisme (11514) ;
3. de fournir des documents permettant de vérifier la hauteur du mitoyen gauche au 1er étage afin de vérifier sa conformité au Code Civil ;
4. de remettre le mitoyen droit au 3ème étage en pristin état et de fournir des photos en attestant.

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 12472
09h25**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le permis d'urbanisme 11861 en ce qui concerne les aménagements intérieurs et les modifications extérieures, Rue Philippe Baucq 68.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande 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 avant délivrance du permis d'urbanisme 11861, il s'agissait d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants ;
5. le permis d'urbanisme 11861 notifié le 27/08/2024 et en cours d'exécution, tendant à agrandir et rénover une maison unifamiliale afin de la diviser en 3 logements ;
6. qu'après exécution complète de ce permis d'urbanisme (11861), le bien comportera, en situation de droit :
 - au 2^{ème} sous-sol : caves privatives, local poubelles, local compteurs et local vélos ;
 - au 1^{er} sous-sol et rez : duplex 2 chambres avec bureau ;
 - au 1^{er} étage : studio ;
 - au 2^{ème} étage et sous combles : duplex 2 chambres ;
7. que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme 11861 en ce qui concerne les aménagements intérieurs, la construction d'une annexe au 1^{er} étage, l'agrandissement de la terrasse au 2^{ème} étage et le remplacement de la lucarne par une verrière en toiture ;
8. que la dénomination des niveaux ne correspond pas à celle d'origine ; qu'il convient d'adapter les documents graphiques en conséquence ;
9. que l'entrée et les circulations sont revues ; que l'accès au 2^{ème} sous-sol se fait depuis un nouvel escalier, implanté le long du hall commun ;
10. que cela complique la circulation, ainsi que l'accès au local vélos, réalisé par un escalier de faible largeur et présentant un quart-tournant ; que ce n'est pas acceptable ;
11. qu'en outre, cela dénature l'entrée du bien, caractéristique de son architecture d'origine ; que ce point n'est pas documenté ;
12. que ce n'est pas acceptable tel que présenté ; qu'il convient de revoir cet aménagement, afin de maintenir des circulations de qualité et un accès aisé au local vélos, et de documenter ce point ;
13. que l'organisation du 2^{ème} sous-sol et du duplex des niveaux inférieurs (sous-sol et rez) est revue suite au déplacement de cet escalier ; que le sous-sol comporte un bureau à rue et le séjour en partie arrière ; que l'étage comporte 2 chambres, une salle de bains et une salle de douche ;
14. qu'une annexe est construite au rez, en prolongement du mitoyen gauche, afin de permettre l'aménagement d'une 3^{ème} chambre pour ce logement ;
15. que la construction de cette annexe déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), cette annexe étant 3,97m plus profonde que le mitoyen droit, le moins profond ;
16. que l'immeuble est situé proche de l'angle de 2 rues ; que l'ajout d'une annexe en façade arrière crée des vues supplémentaires vers l'intérieur d'îlot, particulièrement dense à cet endroit ; qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ;

dossier 12472

17. qu'il convient de maintenir l'alignement initial de la façade arrière ;
18. que la terrasse du 1^{er} étage est prolongée sur la toiture de cette annexe et contre le mitoyen droit ; que des bacs à plantes la délimitent, afin de limiter l'impact visuel vers les voisins et le logement des niveaux inférieur ;
19. que l'aménagement de cette terrasse déroge également aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
20. qu'une rehausse du mitoyen droit est en outre prévue ; que cela est impactant pour les immeubles voisins et l'intérieur d'îlot ; que la terrasse prévue initialement était de dimensions proportionnées (4,9m²) par rapport à la taille de ce logement (studio) ;
21. qu'il convient de ne pas prévoir de rehausse mitoyenne et de maintenir la terrasse initialement autorisée ;
22. que la façade arrière est isolée ; que la demande prévoit des retours d'isolants contre les mitoyens, en surplomb des parcelles voisines ; qu'il convient d'obtenir une servitude de débord des voisins et de l'acter avant la réalisation des travaux ;
23. que l'organisation interne des logements des niveaux supérieurs est modifiée ; que leur taille est inchangée (studio au 1^{er} étage et duplex 2 chambres aux niveaux supérieurs) ;
24. que sous combles, la demande ne prévoit plus la construction d'une lucarne ; qu'une verrière est prévue en façade arrière ; que la demande prévoit la construction d'un escalier afin d'accéder aux combles supérieurs, aménagés en mezzanine ;
25. qu'en façade à rue, les divisions du châssis du sous-sol sont modifiées ; que la teinte des menuiseries extérieures est prévue en bleu-gris moyen ; qu'il convient d'en transmettre les référence (type n° RAL) et de veiller à leur intégration dans le contexte bâti environnant ;
26. qu'en façade arrière, les baies sont toutes modifiées et que les châssis sont en PVC de teinte blanche ; que des garde-corps en métal laqué ton gris-bleu moyen sont placés devant les baies au rez et au 1^{er} étage ;
27. que la légende ne précise pas le revêtement des toitures plates ; qu'il convient de les végétaliser et de le représenter dans les documents graphiques ;
28. que le versant arrière intègre une verrière, remplaçant la lucarne initialement prévue, ainsi qu'une cheminée pour la chaudière ;
29. que l'ancienne citerne d'eau de pluie est comblée ; qu'une nouvelle citerne de 3000 litres est enterrée sous la terrasse ; qu'elle est raccordée à un robinet extérieur et aux 2 wc du duplex des niveaux inférieurs ;
30. que la terrasse est ainsi imperméabilisée ; qu'un escalier extérieur de 3 marches fait la liaison avec le jardin ;
31. qu'étant donné qu'il s'agit d'un permis modificatif, la procédure PEB est liée au permis initial (PU 11861) et devra tenir compte des modifications liées au présent permis ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : nouveau volume au rez et terrasse au 1^{er} étage ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : nouveau volume au rez et terrasse au 1^{er} étage ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - le fait qu'une partie des travaux sont déjà en cours et n'ont pas été autorisés ;
 - l'opposition à la construction de la nouvelle annexe, induisant des vues vers les voisins et une perte d'intimité pour ceux-ci, ainsi qu'une plus grande imperméabilisation de l'intérieur d'îlot ;
 - la crainte de nuisances liées à l'agrandissement de la terrasse au 1^{er} étage ;
 - les nuisances liées au chantier ;
 - la crainte que 3 logements ne causent des nuisances supplémentaires (bruits, promiscuité, parking, etc.) ;

dossier 12472

34. que moyennant les modifications demandées, les appartements sont qualitatifs et respectent les parcelles voisines ;
35. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 26/08/2025 et l'avis précédent du 04/06/2024 ;
36. que cet avis précise notamment qu'un exutoire doit être prévu dans la partie supérieure de la cage d'escaliers ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;
37. qu'étant donné qu'il s'agit d'un permis modificatif, les échéances et délais sont ceux du permis initial ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1.de revoir l'aménagement de l'entrée afin de maintenir des circulations de qualité et un accès aisé au local vélos, et de documenter ce point ;
- 2.de ne pas construire de nouvelle annexe au rez et de maintenir la volumétrie telle que précédemment autorisée ;
- 3.de ne pas prévoir de rehausse mitoyenne au 1^{er} étage et de maintenir la terrasse initialement autorisée ;
- 4.de préciser la teinte des menuiseries extérieures en façade avant et de veiller à leur intégration dans le contexte bâti environnant ;
- 5.de végétaliser les toitures plates et de le représenter dans les documents graphiques ;
- 6.d'adapter la dénomination des niveaux dans les documents graphiques selon les plans d'origine ;
- 7.d'obtenir le cas échéant une servitude de débord auprès des voisins en ce qui concerne l'isolation prévue et de l'acter avant la réalisation des travaux ;
- 8.de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ; en particulier, de prévoir un exutoire en partie supérieure de la cage d'escaliers.

dossier 12410
09h50

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications de la façade avant (châssis, porte d'entrée et oriel au 4^{ème} étage), créer deux lucarnes (à l'avant et à l'arrière) et des terrasses en façade arrière ainsi que réaménager l'ensemble de l'immeuble comprenant cinq logements (extension du logement du rez vers le sous-sol et du 4^{ème} vers les combles), Rue de Tervaele 87.

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 et locaux communs ;
 - au rez : appartement 1 chambre avec accès au jardin ;
 - du 1^{er} au 4^{ème} étage (combles inférieurs) : un appartement 2 chambres à chaque niveau ;
 - sous combles : grenier ;
4. qu'en situation de fait, certaines modifications semblent avoir été apportées au bien, notamment :
 - la fermeture des balcons et la modification des aménagements aux étages ;
 - la modification des ouvertures de toiture et des menuiseries extérieures en façade avant ;
 - certaines modifications de volumétrie en façade arrière ;
5. que la demande vise à régulariser les modifications de la façade avant (châssis, porte d'entrée et oriel au 4^{ème} étage), créer deux lucarnes (à l'avant et à l'arrière) et des terrasses en façade arrière ainsi que réaménager l'ensemble de l'immeuble comprenant cinq logements (extension du logement du rez vers le sous-sol et du 4^{ème} vers les combles) ;
6. que la toiture est de type à la Mansart ; que le 4^{ème} étage est intégré dans le brisis de cette toiture ; que les ouvertures dans cette toiture ne sont pas conformes à la situation de droit en façade avant ;
7. que côté droit, l'ouverture s'aligne avec l'oriel des étages inférieurs et en reproduit le langage en interrompant la corniche ; que côté gauche, la corniche est reculée ; que ces éléments semblent dater de la construction et s'intègrent dans l'architecture du bien ;
8. que deux lucarnes sont créées dans le terrasson (une dans chaque versant) ; qu'elles sont implantées en pied de versant ;
9. qu'en façade avant, le langage s'apparente à une rehausse de façade ; que cela ne s'intègre pas dans la volumétrie et le langage architectural du bien ; qu'un second niveau de lucarnes n'est pas acceptable en façade avant ; qu'il convient de prévoir des ouvertures intégrées dans le versant de la toiture (fenêtres de toit) ;
10. qu'en façade arrière, le brisis est supprimé et la façade prolongée ; qu'une partie de la toiture est plate, et la toiture à versant située en recul d'environ 2,6m du nu de la façade ; que la lucarne est implantée en pied de ce versant, sur une hauteur de 2,3m et une largeur de 4,1m ; qu'elle s'intègre dans la volumétrie de la toiture ainsi modifiée ;
11. que du 2^{ème} au 5^{ème} étage, la demande vise à régulariser les fermeture des balcons existants en situation de droit, et à créer de nouveaux balcons en prolongement de la cuisine ;
12. que la fermeture des balcons semble dater de nombreuses années et n'a pas fait l'objet de plaintes du voisinage ; qu'elle permet l'intégration de la cuisine en prolongement de l'espace de séjour et la création d'un hall d'entrée et d'une salle de bains, à l'endroit initialement prévu pour la cuisine ;
13. que les nouveaux balcons sont situés dans le prolongement de ceux existants en situation de droit ; que les volumes mitoyens sont 3,15m à 5m plus profonds, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

dossier 12410

14. qu'il semblerait qu'une poutre soit placée entre les mitoyens pour soutenir ces balcons ; qu'il convient de détailler ce point en plan et coupe, et de veiller à l'intégration de cet élément dans la composition de la façade ;
15. qu'au 4^{ème} étage, une partie du balcon est plus haute et plus profonde que les constructions voisines ;
16. que la demande déroge ainsi aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
17. que contre le mitoyen droit, un pare vue en bois est prévu ; qu'une rehausse du mitoyen droit d'une profondeur d'environ 2m sur une hauteur de 1m serait nécessaire, afin de se conformer au Code Civil ;
18. qu'il convient de supprimer ce balcon ou d'en revoir l'implantation afin de respecter le titre I du RRU et le Code Civil sans rehausse mitoyenne ; que le maintien du balcon existant en situation de droit permettrait de rencontrer ces exigences ;
19. qu'au sous-sol et au rez, la demande vise à construire des annexes, contre le mitoyen gauche au sous-sol et au rez, et contre le mitoyen droit au sous-sol ; que des terrasses sont aménagées en toiture de ces nouveaux volumes ;
20. que l'escalier extérieur menant du rez au jardin est supprimé ; qu'un auvent couvre une partie de la terrasse aménagée en prolongation du sous-sol ;
21. que certaines modifications semblent déjà réalisées ; qu'il convient de documenter ce point et de détailler les excavations prévues ;
22. que la prolongation de ces niveaux permet d'agrandir le logement du rez, étendu vers le sous-sol ; que cependant le séjour ne dispose plus d'un accès direct au jardin, ce qui n'est pas qualitatif ;
23. qu'il convient de revoir l'implantation des annexes afin de garantir un accès direct au jardin depuis le séjour ;
24. qu'au 1^{er} étage, la nouvelle terrasse présente des vues plongeantes vers le jardin, lié au logement du rez ; qu'il convient de supprimer cette partie ou de prévoir un recul depuis le bord de toiture de minimum 1,5m ;
25. que la façade arrière et la toiture plate sont isolées ; que cela permet d'améliorer les performances énergétiques du bien et le confort des logements ;
26. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - sous-sol : caves privatives et locaux communs en partie avant, niveau inférieur du duplex en partie arrière ;
 - rez : niveau supérieur du duplex 2 chambres ;
 - 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : un appartement 1 chambre avec bureau à chaque niveau ;
 - combles inférieurs (4^{ème} étage) et supérieurs : duplex 3 chambres ;
27. qu'aucun local vélos n'est prévu dans les locaux communs ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 (local vélos) ; que le nombre de logements est inchangé ; que cependant 2 logements sont étendus ;
28. qu'il conviendrait de prévoir un local pour les vélos aisément accessible, au sous-sol et/ou au rez, et de tenter de prévoir 1 vélo par chambre et 2m² par vélo, vu l'augmentation de densité ;
29. qu'au rez, le logement est étendu vers le sous-sol, en partie arrière ; que l'entrée est revue et se fait côté gauche ; qu'un hall d'entrée est prévu, ainsi qu'un escalier liant le rez au sous-sol ;
30. que cependant l'entrée semble entraver le passage vers la cage d'escaliers menant au sous-sol ; qu'il conviendrait de revoir cet aménagement ;
31. que le sous-sol comporte une chambre, une salle de douche, un wc séparé et un accès à une terrasse de 20m² et au jardin ; que le rez comporte le séjour avec cuisine intégrée, ainsi que la chambre à rue, maintenue ;

dossier 12410

32. que celle-ci dispose de peu d'intimité ; qu'il pourrait convenir de prévoir un séjour traversant et de revoir l'implantation de la cuisine et du nouveau volume, afin de maintenir un accès du séjour vers le jardin, et de ne pas prévoir de chambre en façade à rue ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne les sanitaires (wc et salle de douche) et le dégagement au sous-sol, dont la hauteur sous-plafond est de 2,15m au lieu des 2,2m requis ; qu'il s'agit d'espaces existants ; que s'il ne s'agit pas du seul accès vers le jardin, la dérogation est limitée, et en ce sens acceptable ;
34. que le niveau des locaux habitables est modifié et la dalle abaissée ; qu'il convient de détailler ce point et de préciser les éventuels rempiètements prévus ;
35. que l'aménagement des logements du 1^{er} au 3^{ème} étage est revu ; que cette réorganisation permet à ces logements 1 chambre de disposer d'un hall d'entrée, d'une salle de bain de dimensions adaptée et d'une chambre en façade avant avec bureau attenant ; que la cuisine est ouverte sur le séjour ;
36. que cet aménagement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) et article 10 (éclairage), en ce que les séjours ne disposent pas de la superficie minimale requise (22m² au lieu de 28m²) et de l'éclairage minimal requis (3,8m² au lieu de 4,4m²) ;
37. que cependant une partie des ouvertures sont existantes en situation de droit, et d'autres agrandies ; que le logement dispose d'espaces complémentaires généreux (hall d'entrée, bureau) pour un logement une chambre ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
38. que sous combles, la demande prévoit l'aménagement d'un duplex 3 chambres ; que le niveau inférieur comporte un hall de nuit, une chambre (avec douche) et une salle de douche en partie avant, le hall d'entrée, un wc séparé et le séjour avec cuisine ouverte en partie arrière ; que le niveau supérieur comporte 2 chambres ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour, qui dispose de 3,9m² de superficie éclairante au lieu des 5,3m² requis ;
40. que la dérogation est importante ; que le séjour est de dimensions limitées (28m²) pour un appartement de 3 chambres ; que comme signalé précédemment, il conviendrait de supprimer ou revoir l'implantation de l'espace extérieur afin de respecter le titre I du RRU et le Code Civil sans rehausse mitoyenne ;
41. qu'en ce sens, il pourrait convenir de revoir l'organisation du logement et de prévoir un séjour traversant, de dimension suffisante par rapport au nombre de chambres, avec accès à un espace extérieur au niveau inférieur, et 2 chambres au niveau supérieur ;
42. que la façade avant est en briques de parement ton rouge, avec éléments en béton lavé gris ; que les seuils sont en pierre bleue ; que la porte d'entrée est vitrée et en acier peint en noir avec ferronneries ;
43. que les châssis ont été modifiés et ne comportent plus de divisions au niveau des impostes ; que les impostes des châssis du 4^{ème} étage (sous combles) sont supprimées ; que les divisions au rez ont été modifiées (partie inférieure divisée en deux) ; que les châssis sont en PVC blanc ;
44. que la façade arrière est revêtue d'un enduit de ton blanc cassé ; que les menuiseries sont en PVC blanc ;
45. que les ferronneries des terrasses sont de teinte anthracite ; que leur matérialité, la structure et le revêtement des terrasses ne sont pas précisés ; qu'il convient de le faire et de veiller à l'intégration des nouveaux balcons dans la composition de la façade ;
46. qu'en toiture, le brisis est en ardoises ton gris foncé et le terrasson en tuiles rouges ; que les corniches sont en bois peint en blanc ;
47. que les lucarnes sont en ardoises avec châssis PVC de teinte anthracite ;
48. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de végétaliser les toitures plates inaccessibles ;

dossier 12410

49. qu'en façade avant, une descente d'eau semble avoir été placée sans autorisation préalable ; qu'elle n'est pas représentée dans les documents graphiques ; qu'il convient de détailler ce point et si possible de prévoir l'évacuation en façade arrière ;
50. que si techniquement non réalisable, il convient de prévoir une descente d'eau en zinc ; que la saillie ne peut dépasser 18cm et qu'il convient de prévoir un dauphin en fonte sur une hauteur de 2m minimum, afin de se conformer à l'article 91 du Règlement Général sur les Bâtisses ; que le raccordement au réseau public doit être précisé ; qu'il ne peut se faire que depuis la propriété, et non en voirie ; que le raccordement à la citerne est à favoriser, afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle ;
51. 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 ;
52. qu'il convient de préciser le revêtement de la terrasse en prolongement du sous-sol et de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs ; que le reste du jardin est maintenu en pleine terre ;
53. que le PU 11069 visant à abattre un arbre suggérait de replanter un arbre de 2^{ème} catégorie ; qu'il conviendrait de le prévoir ;
54. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29 avril 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
55. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
56. qu'il conviendra 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 ;
57. 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.) ;
58. que la proposition PEB relative à la demande concernant 6 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (4URS+ 2URL) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse au 4^{ème} étage ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse au 4^{ème} étage ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : séjours 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
 - article 4 (hauteur sous plafond) : dégagement, wc et salle de bains au sous-sol ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjours 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
 - article 17 (local vélos) : non prévu ;
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
62. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 16/09/2025 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 11953 – ART 126

10h20 - 1^{ère} CC le 26/03/2024 / 2^{ème} CC le 17/12/2024**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison en 2 logements et régulariser la construction d'annexes et d'une terrasse (entresol entre les 1^{er} et 2^{ème} étages) en façade arrière, Rue de l'Orient 28.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone de forte mixité ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale, de gabarit R+1+toiture à versants ;
4. que les modifications suivantes ont été réalisées avec permis d'urbanisme :
 - construction d'une annexe côté droit, dans le prolongement de la cage d'escaliers, jusqu'au palier entre rez et 1^{er} étage ;
 - construction d'une annexe côté gauche, dans le prolongement des pièces de vie, au rez ;
 - prolongement de la façade arrière au 2^{ème} étage, dans le prolongement des pièces de vie ;
5. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées :
 - aménagement d'un escalier et de murets pour accès du sous-sol vers le jardin, côté droit ;
 - prolongation de l'annexe au 1^{er} étage, côté gauche, et aménagement d'une terrasse en toiture ;
 - ajout d'un volume à l'entresol entre les 1^{er} et 2^{ème} étages, côté droit, et aménagement d'une terrasse en toiture de l'annexe existante ;
 - division de l'immeuble en 3 logements ;
6. que la **première demande** visait à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, la construction d'annexes et d'une terrasse (entresol entre les 1^{er} et 2^{ème} étages) en façade arrière ainsi que percer trois baies sous la corniche en façade avant ;
7. que l'organisation proposée est la suivante :
 - au sous-sol: 4 caves, compteurs et 1 emplacement pour poubelles
 - au rez-de-chaussée (bel-étage) : un logement 1 chambre
 - au 1^{er} étage : un logement 2 chambres
 - au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre avec buanderie et grenier sous combles
8. qu'au sous-sol, un escalier est aménagé pour accéder directement depuis une cave vers le jardin, situé 1,6m au-dessus ; que c'est le seul accès à cette cave ; qu'au rez en façade arrière, la baie de l'annexe autorisée est agrandie ; que l'escalier extérieur menant vers le jardin est déplacé au centre de cette baie ;
9. qu'au 1^{er} étage, la demande vise à régulariser l'extension de ce volume ; que celui-ci s'étend sur des dimensions d'environ 2,8m de largeur, 5,15m de profondeur et 3,5m de hauteur ; que ce volume comporte une ouverture en façade arrière et une fenêtre de toit ; que ce volume n'a nécessité aucune rehausse mitoyenne ;
10. qu'à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe existante ; que le nouveau volume s'étend sur environ 3,25m de largeur, 1,25m de profondeur et 2,85m de hauteur, contre le mitoyen droit ; qu'il comporte 2 baies (1 porte et une fenêtre), comprend un wc et un sas et donne accès à la terrasse ;
11. que la terrasse s'étend sur environ 6 m², sur toute la largeur et environ 2m de profondeur sur la toiture plate de l'annexe existante en façade arrière ;

dossier 11953 – ART 126

12. qu'il conviendrait, le cas échéant, de proposer un aménagement sans rehausse mitoyenne et de limiter les vues vers les voisins et l'intérieur d'îlot ; que, le cas échéant, l'aménagement d'une terrasse à un niveau inférieur pourrait être privilégié ;
13. que la demande prévoit, en façade avant, de créer trois fenêtres en-dessous de la corniche ;
14. que chaque niveau de l'immeuble est accessible par la cage d'escaliers commune qui est privatisée à partir du 1^{er} étage ;
15. que la demande ne prévoit pas de local vélos séparé ; que cela déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 17 ;
16. que le logement du rez comprend une chambre à rue, l'espace de séjour au centre et en partie arrière du logement, ainsi qu'une salle de douche et une cuisine en façade arrière ; que 2 portes ne séparent pas le wc du séjour ; que cela déroge au RRU, titre II, article 8 (wc) ; que la demande déroge au RRU, titre II, article 10 (éclairage) ; que la chambre, disposée en façade à rue, ne dispose pas en outre de l'intimité requise pour ce type de local ;
17. qu'au 1^{er} étage, le projet prévoit l'aménagement d'une chambre et salle de bains à rue, l'espace de séjour au centre, ainsi que la cuisine et une 2^{ème} chambre en partie arrière ;
18. que les niveaux supérieurs sont réservés au dernier logement ; que la demande vise à régulariser la pose d'un escalier en colimaçon, pour un accès aux combles supérieurs depuis le 2^{ème} étage ; qu'il permet d'accéder au grenier et à une buanderie ; que ces espaces sont donc privatifs ;
19. que la demande déroge au RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que les espaces suivants ne disposent pas d'une superficie nette éclairante suffisante :
 - séjour au rez (6,9m² au lieu des 8,6m² requis) ;
 - séjour au 1^{er} étage (1,15m² et 0,75m² en toiture au lieu des 6m² requis) ;
 - séjour au 2^{ème} étage (1,95m² et 1,6m² en toiture au lieu des 5,8m² requis) ;
 - 2^{ème} chambre au 1^{er} étage (1,4m² au lieu des 1,9m² requis) ;
 - chambre au 2^{ème} étage (1,75m² au lieu des 2,8m² requis) ;
20. que le revêtement de la toiture à versants est en tuiles de terre cuite ton naturel ; que les façades sont pourvues de descentes d'eau en zinc ;
21. que l'ensemble de la façade arrière est revêtue d'un cimentage blanc, hormis la partie haute (entre le rez et le 1^{er} étage) de l'annexe existante côté droit qui est recouverte d'un bardage en ardoises artificielles ton naturel ; que toutes les menuiseries en façade arrière sont en pvc blanc ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
 - article 8 (wc) : salle de bains du rez ;
 - article 10 (éclairage) : séjours aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages, 2^{ème} chambre au 1^{er} étage, chambre au 2^{ème} étage ;
 - article 17 (local vélos) ;
23. que la première enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 a donné lieu à trois lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - les craintes de nuisances sonores et visuelles suite à la création d'une terrasse supplémentaire dans l'intérieur d'îlot, et à la transformation d'une fenêtre en porte fenêtre pour accéder à la toiture ;
 - la perte d'intimité et les conflits de voisinage induits par l'installation d'une terrasse ;
 - que cette terrasse a été aménagée sans autorisation ; qu'elle continue à être utilisée malgré les courriers envoyés ;
 - la configuration de l'îlot qui induit des effets de résonnance et d'écho ;
 - la perte de jouissance et de valeur des biens voisins suite à ces aménagements ;
24. que certaines de ces lettres nous sont parvenues après clôture de l'enquête, leurs auteurs ayant démontré être à l'étranger ;

dossier 11953 – ART 126

25. qu'en séance il est ajouté des questions sur :
 - la réalisation des travaux
 - les faibles performances acoustiques des constructions existantes
 - la vue depuis la baie de l'annexe au 1^{er} étage vers le voisin ;
26. qu'en outre, plusieurs plaintes avaient été précédemment réceptionnées suite à l'aménagement de la terrasse ;
27. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ; qu'ils ne répondent pas au principe de maintien et création de logements de grande dimension à destination de familles sur le territoire communal du Plan Communal de Développement (PCD) ; que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble et que la terrasse proposée nuit à l'intimité de l'îlot ;
28. que seul un projet diminuant la densité sur la parcelle, limitant l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot et offrant des logements de qualité et se rapprochant des prescriptions et règlements en vigueur pourrait être accepté ;
29. **qu'en sa séance du 26/03/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
30. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 24/10/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
31. que la **deuxième version de la demande** visait à diviser une maison en 2 logements et régulariser la construction d'annexes et d'une terrasse (entresol entre les 1^{er} et 2^{ème} étages) en façade arrière ;
32. que l'organisation proposée est la suivante :
 - au sous-sol : 4 caves (dont 1 accessible depuis le jardin), un local compteurs et 1 local vélos ;
 - au rez-de-chaussée (bel-étage) et 1^{er} étage : un appartement 3 chambres ;
 - sous combles (2^{ème} étage et combles supérieurs) : un appartement 2 chambres ;
33. que les annexes à régulariser ne sont pas modifiées ;
34. qu'en toiture arrière, la demande vise à construire une lucarne afin d'aménager une chambre au niveau supérieur du logement des combles ; qu'il convient de se limiter à des fenêtres de toiture inclinée à ce niveau, et le cas échéant à de ne pas y prévoir de local habitable ;
35. qu'au 1^{er} étage et à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, la demande de régularisation des annexes est maintenue ; que l'annexe du 1^{er} étage comporte une baie donnant vers le fond de parcelle ; qu'il s'agit de la baie d'une chambre, située à 1,07m de l'axe mitoyen de droite ; qu'elle est conforme aux règles en la matière ;
36. que ces volumes dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'au 1^{er} étage, l'annexe est environ 0,3 à 0,8m plus haute que le bâti mitoyen gauche, le plus haut ; que le mur mitoyen est cependant plus élevé (de 1,5 à 2m) ; qu'en ce sens les nuisances sont réduites et les dérogations acceptables pour ce volume ;
37. qu'à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, le profil existant de droit est plus profond que les voisins ; que l'annexe dépasse ainsi le profil mitoyen droit, le plus profond, d'environ 1,5m, et le profil mitoyen gauche, le plus haut, d'environ 2,5m ; que ce volume est présent depuis au moins 1996 ; que les dérogations sont acceptables pour ce volume ; que ce petit volume abrite un wc accessible depuis le palier, ainsi qu'un sas d'accès à la terrasse ;
38. que la terrasse est maintenue sur la toiture de l'annexe contre le mitoyen droit ; qu'une rehausse du mur mitoyen est prévue sur une hauteur de 1,9m et une profondeur de 2m ; que comme signalé dans l'avis précédent, cet aménagement est impactant pour les parcelles voisines et l'intérieur d'îlot ; que l'implantation de la terrasse déroge également aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que ce n'est pas acceptable ; que seule une terrasse ne nécessitant pas de rehausse mitoyenne pourrait être acceptée ;

dossier 11953 – ART 126

39. qu'au rez et au 1^{er} étage, un escalier intérieur est placé dans la travée centrale, afin de lier les 2 niveaux de l'appartement 3 chambres ; que le rez comporte un bureau en façade avant et le séjour avec cuisine en partie centrale et arrière, ainsi qu'un wc et une buanderie ; que l'étage comprend une chambre en partie avant et deux chambres en partie arrière ; que chaque chambre dispose d'une salle de bains et wc, et la chambre principale d'un dressing ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que le séjour dispose d'un éclairage naturel d'environ 5,35m² au lieu des 7,4m² requis ; que le séjour est de belles dimensions pour un appartement 3 chambres ; qu'il est prolongé par l'espace bureau ; que la dérogation est acceptable ;
40. que sous combles, un appartement 2 chambres est aménagé ; que le niveau inférieur comporte le séjour ainsi qu'une chambre de 10m² et une salle de douche en façade avant ; qu'un wc est accessible depuis le palier inférieur, et donne accès à la terrasse ; que le niveau supérieur, accessible depuis l'escalier en colimaçon, comporte une chambre et une salle de bain ; que le niveau sous combles dispose d'une hauteur de 2,30m sous faite ; qu'il ne présente pas les qualités d'habitabilité requises pour un local habitable ; que la chambre du niveau inférieur (2^{ème} étage) ne dispose pas des dimensions suffisantes si elle devient l'unique chambre du logement ; qu'il convient de revoir l'aménagement de ce logement, quitte à prévoir un studio à ce niveau ;
41. qu'en façade avant, la demande ne prévoit plus le percement de baies ; que 4 fenêtres de toit sont prévues sur le pan avant de la toiture (3 en partie inférieure et 1 en partie supérieure) ; que la façade avant est prévue recouverte d'un cimentage ton pierre de France ; que les éléments originels en pierre bleue sont décapés ; qu'il est prévu de rétablir la corniche d'origine, ou à défaut, de placer une corniche en bois moulurée, peinte en blanc ; que la teinte actuelle de la façade semble vive sur photo ; qu'il convient de préciser la teinte exacte prévue en façade avant (code RAL) ;
42. que la demande prévoit le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant ; que les châssis et la porte d'entrée sont prévus en bois peint en blanc ; que les proportions des divisions des châssis sont revues et adaptées à l'architecture originelle du bien ; qu'un dauphin en fonte d'une hauteur de 2m est placé en partie inférieure de la descente d'eau en façade avant ;
43. que les toitures plates non accessibles sont végétalisées ; qu'une coupole est créée dans la toiture de l'annexe existante (palier entre le rez et le 1^{er} étage) ;
44. que le jardin est en partie engazonné, en partie en gravier ; qu'afin de respecter le RRU , il convient de prévoir au moins la moitié de la surface non-bâtie plantée et en pleine terre ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexe 1^{er} étage, entresol entre 1^{er} et 2^{ème} étages, terrasse ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe 1^{er} étage, entresol entre 1^{er} et 2^{ème} étages, terrasse ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour rez ;
47. que la deuxième enquête publique qui s'est déroulée 20/11/2024 au 04/12/2024 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
48. que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - le maintien des craintes formulées lors de la 1^{ère} enquête publique ;
 - les nuisances (visuelles et acoustiques) portées par la création d'une terrasse en toiture au 2^{ème} étage et par la rehausse du mur mitoyen, même si les dimensions de la terrasse ont été réduites ; l'existence actuelle de conflits de voisinage suite à l'occupation irrégulière de cette terrasse et l'effet d'écho en intérieur d'îlot ; la faible qualité de cet espace extérieur pour le logement en question, accessible depuis des locaux de service (wc/buanderie) ;
 - la création de vues plongeantes et la perte d'ensoleillement pour les parcelles voisines par la construction d'une lucarne en toiture ;

dossier 11953 – ART 126

- les vues vers les biens voisins depuis la fenêtre créée au 1^{er} étage et le souhait que l'ouverture et la vue (vitrage opalin) soient réduites ;
- l'existence de nuisances sonores suite à la juxtaposition de pièces de vie avec des chambres dans les maisons voisines, et l'absence d'isolation acoustique prévue ;
- le contexte de transformation de nombreuses maisons en immeubles de rapport dans le quartier, et les nombreuses nuisances qui en découlent (sonores, visuelles/perde d'ensoleillement, parking, gestion des poubelles et des impétrants, etc.) ; la non-conformité aux permis délivrés des travaux réalisés, au détriment des qualités d'aménagement des biens et de l'intérieur d'îlot ;

49. qu'en sa séance du 17/12/2024, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable unanime sous réserves :

- **de ne pas construire de lucarne dans la partie supérieure de la toiture et de revoir l'aménagement du logement sous combles en conséquence ;**
- **de représenter l'isolation acoustique du logement supérieur en plan ;**
- **de supprimer la terrasse aménagée sur la toiture plate à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ;**
- **de préciser la teinte exacte prévue en façade avant, ton pierre de France (code RAL) ;**
- **d'aménager au moins la moitié de la surface non bâtie en pleine terre plantée, dans le respect du RRU ;**
- **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;**

50. que les dérogations au RRU titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ont été acceptées ;

51. que la dérogation au RRU titre II article 10 (éclairage) a été acceptée ;

52. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 28/04/2025 et complétés en date du 14/05/2025, en application de l'article 126 du Cobat ;

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

54. que le projet ne prévoit plus la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

55. qu'au 2^{ème} étage, une terrasse est maintenue ; que son implantation est modifiée ; qu'elle est située à 1,9m des limites mitoyennes et à 1m du bord de toiture, sur une largeur de 2,2m et d'une profondeur de 2,8m ;

56. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce que cette terrasse dépasse les profils mitoyens ; qu'en outre, la terrasse est située sur 2 toitures de hauteurs différentes ; que cela nécessite donc la rehausse de cette construction d'environ 60cm par rapport aux versions précédentes, ce qui augmente les dérogations et nuisances envers les parcelles voisines ;

57. que comme signalé précédemment, ce n'est pas acceptable ; qu'il convient dès lors de ne pas aménager de terrasse sur cette toiture ;

58. que sous combles, l'organisation du logement est revue ; que seul le niveau inférieur comporte des locaux habitables ; que le niveau supérieur est dédié à une buanderie et une mezzanine, selon les plans ; que cependant ce local ne semble pas ouvert sur le séjour ; qu'il convient d'en modifier la dénomination (rangement) ou de clarifier la coupe ;

59. que le niveau inférieur comporte le séjour en façade avant, et une chambre en façade arrière ; que la baie existante en façade arrière est agrandie, afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ;

60. que la superficie du séjour semble inférieure au minimum requis ; que les plans mentionnent une superficie de 28m², mais que cette surface comporte l'escalier d'accès au niveau supérieur des combles, ainsi qu'une plateforme d'accès à la fenêtre de toit en façade avant ; qu'en outre, cette pièce ne dispose pas d'une vue directe vers l'extérieur ; que ce n'est pas qualitatif ;

dossier 11953 – ART 126

61. qu'il pourrait convenir de revoir l'organisation de ce logement, afin de se conformer aux prescriptions du RRU, quitte à prévoir un studio à ce niveau ;
62. qu'une isolation est prévue contre le mitoyen gauche pour ce logement ;
63. que la teinte pour la façade est détaillée ; que sa dénomination n'est cependant pas standardisée (ref beige 5050 Trimetal) et ne permet pas de vérifier son adéquation avec l'environnement bâti ; que comme signalé précédemment, il convient de détailler la teinte dans une palette standardisée (RAL), en s'inspirant du bâti environnant (exemple : n°24 ou 26) ;
64. qu'un arbre est planté au milieu du jardin ; qu'il convient de le représenter dans les documents graphiques ;
65. que le reste de la demande est inchangé ;
66. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29 novembre 2023, 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, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
69. 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.);
70. que le projet concernant 3 Unités 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 ;
71. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexes, terrasse ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexes, terrasse ;
72. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour rez ;
73. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - les nuisances actuellement existantes suite à l'occupation non autorisée de la terrasse existante en situation de fait, malgré le mur mitoyen présentant une hauteur de 1,9m, et l'entretien souvent négligé d'éléments de type bacs à plantes ;
 - l'implantation prévue de la terrasse, encore plus proche du voisin de gauche et plus haute (rehausse de 56cm), les possibilités d'intrusion d'une parcelle à l'autre et les vues importantes induites malgré le respect du Code Civil ;
 - le questionnement sur la capacité des toitures existantes à supporter l'aménagement d'une terrasse ;
 - la proximité des voisins et notamment d'espaces nécessitant de l'intimité -notamment salle de bains- ;
 - l'effet de réverbération sonore et d'écho dans cet intérieur d'îlot, et la crainte que cela soit amplifié par la prolongation de murs mitoyens, déjà hauts ;
 - les nuisances d'odeurs et bruits, sources de conflits de voisinage, tant pour les bâtiments voisins que pour les futurs occupants des autres étages de cet immeuble, et la crainte que ces nuisances apparaissent, quelle que soit la dimension de la terrasse ;
 - les vues induites vers les voisins par l'agrandissement prévu des baies ;
 - la création d'un espace de séjour au 2^{ème} étage pour un logement à côté d'une chambre du bâtiment voisin et les craintes de nuisances acoustiques ;

dossier 11953 – ART 126

- l'impact de la création de la lucarne sur les constructions voisines (perte d'intimité et d'ensoleillement) ;
 - l'absence de jardin sur le bien en situation de fait, et la crainte que le jardin ne soit pas aménagé ; les discordances entre ce qui semble prévu et ce qui est réalisé ;
 - l'existence d'une terrasse en contrebas, en situation de droit, supprimée par un volume construit sans autorisation ;
 - des discordances dans les documents du demandeur et l'absence de représentation des constructions voisines ;
 - la crainte d'une occupation dense de l'immeuble et de nuisances en découlant – déjà existantes en situation de fait –, les divisions de bien nombreuses dans le quartier, par des promoteurs cherchant la rentabilité financière au détriment de la qualité de la vie de quartier, et la non-concordance des travaux réalisés avec les permis obtenus dans de nombreux cas ;
 - le non-respect des précédentes recommandations émises par la Commission de Concertation, le maintien d'une situation illégale par le propriétaire (location de 3 logements), des interventions policières répétées sur ce bien ;
 - la crainte de dévalorisation des biens voisins par les modifications envisagées ;
 - le souhait de voir des aménagements équilibrés et respectueux dans le projet de réaménagement de ce bien ;
74. qu'en séance, un reportage photographique est remis par le demandeur ;
75. que moyennant les modifications demandées, les logements proposés seront qualitatifs et s'inscriront dans le respect du contexte bâti environnant et de l'intérieur d'îlot ;
76. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale datant du 30/12/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas aménager de terrasse au 2^{ème} étage ;
2. de revoir l'aménagement du logement des combles afin de se conformer au titre II du RRU ;
3. de transmettre le détail de la teinte prévue pour la façade avant ;
4. de représenter l'arbre présent dans le jardin dans les documents graphiques ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

dossier 12467
10h45**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer l'intérieur d'une maison unifamiliale, aménager les combles, isoler les façades par l'intérieur, isoler la toiture par l'extérieur (sarking) et régulariser les châssis en façade avant, rue Commandant Ponthier 54.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. qu'il s'agit d'une maison 3 façades datant de 1920, de gabarit R+1+combles (toiture à un versant) ; que la maison fait partie de la cité jardin du Foyer Etterbeekoïse qui est inscrite à l'inventaire du patrimoine ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 § 3 du COBAT (bien à l'inventaire);
5. que la demande vise à transformer l'intérieur d'une maison unifamiliale, aménager les combles, isoler les façades par l'intérieur, isoler la toiture par l'extérieur (sarking) et régulariser les châssis en façade avant;
6. que dans la situation de droit, la maison comprend une cave au sous-sol ; que le rez-de-chaussée comprend le salon côté rue, la salle-à-manger au centre, une salle-de-bain et la cuisine dans l'annexe arrière, et que le 1^{er} étage comprend deux chambres ;
7. que l'escalier s'arrête au niveau du 1^{er} étage ; qu'un grenier non aménagé occupe les combles ;
8. que le projet vise à réaménager les trois niveaux afin d'optimiser et de moderniser les espaces ;
9. qu'au rez-de-chaussée, les pièces de vies sont conservées en enfilade avec le séjour côté rue, la salle-à-manger au centre et la cuisine à l'arrière ;
10. que la salle-de-bain existante à ce niveau est supprimée afin d'agrandir la cuisine ; qu'un nouveau WC séparé par un sas est prévu entre le séjour et la salle-à-manger ;
11. qu'un lanterneau incliné et divisé en trois parties est installé sur la toiture plate de l'annexe arrière existante ; que ce lanterneau permet d'améliorer l'éclairage naturel de la pièce centrale (salle-à-manger) ;
12. que le reste de la toiture plate est prévu en toiture végétalisée extensive, entourée de galets ;
13. que les baies arrière de l'annexe sont modifiées afin de créer une double portes-fenêtres qui permet l'accès au jardin ; qu'une seconde petite baie est prévue à droite ;
14. qu'au 1^{er} étage, une chambre est maintenue en façade avant ; que la partie arrière est transformée en salle-de-bain et buanderie ;
15. que la chambre côté rue mesure 12.64m² ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre 1 au 1^{er} étage qui mesure moins que les 14m² requis;
16. que néanmoins, cette chambre ne mesure que 11.90m² en situation de droit ; qu'au vu de la typologie de la maison, il ne paraît pas possible d'augmenter la superficie de la chambre, et que celle-ci paraît néanmoins confortable ; que par conséquent, la dérogation peut être acceptable ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 1 au 1^{er} étage dont l'éclairage naturel est de 1.5m² au lieu des 2.5m² requis ;

dossier 12467

18. que la baie en façade avant est existante et qu'il ne paraît pas envisageable de la modifier sans dénaturer le caractère architectural de la maison ; que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
19. qu'un nouvel escalier tournant est construit contre le mur mitoyen de droite ; qu'il mène aux combles ; qu'à ce niveau, la demande prévoit l'aménagement d'une chambre côté rue et d'un bureau à l'arrière ;
20. qu'afin d'améliorer les performances énergétiques de la maison, une isolation intérieure de 10cm d'épaisseur est prévue sur l'ensemble des façades ;
21. que la toiture inclinée est isolée par l'extérieur, selon la méthode sarking, sur une épaisseur de 8cm ;
22. 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'isolation en toiture ; que celle-ci dépasse légèrement la hauteur de la toiture mitoyenne ;
23. que néanmoins, l'isolation de la toiture est nécessaire afin d'améliorer le confort énergétique de la maison ; que la rehausse est minime et qu'elle ne porte pas préjudice à la parcelle voisine ; que par conséquent, les deux dérogations sont acceptables ;
24. que 6 fenêtres de toiture inclinées sont prévues, afin d'éclairer les deux pièces des combles et la cage d'escalier ;
25. que la toiture plate existante de l'annexe est également isolée ;
26. que les matériaux des façades sont inchangés ;
27. que le réseau d'égouttage est inchangé ;
28. que la demande vise à régulariser les châssis actuels et à les remplacer par des châssis en PVC de ton blanc structuré plus performants ;
29. que ces châssis ne respectent pas le cintrage de la baie ; qu'à l'origine, les châssis comportaient des impostes avec petits bois tel qu'encore visible sur certaines maisons de la cité ;
30. que cette cité présente une qualité architecturale ; qu'elle est inscrite à l'inventaire et située en Zichée ;
31. qu'il convient de prévoir des châssis en bois de ton blanc avec imposte pour les grandes baies et qui respectent le cintrage des baies pour tous les châssis visibles depuis l'espace public (façades avant et latérale) ;
32. que le caisson à volets existant au-dessus de la baie du rez-de-chaussée en façade avant n'est pas repris dans les plans ; qu'il dénature la façade et doit être supprimé ;
33. que la demande ne précise pas les matériaux et teinte de la porte ;
34. qu'il est précisé en séance que la porte actuelle est en bois et qu'elle est maintenue ;
35. qu'en ce qui concerne la terrasse existante à l'arrière, il convient, lors du prochain changement du revêtement, de prévoir un revêtement perméable ;
36. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 01 juillet 2025, 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 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 a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;

dossier 12467

40. 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.);
41. que le projet concernant une Unité 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 ;
42. que la demande déroge donc au RRU, Titre I :
 - article 4 (profondeur) : isolation toiture
 - article 6 (hauteur) : isolation toiture
 - Titre II, article 3 §1 et 2 (superficie minimale) : chambre 1 au 1^{er} étage
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre 1 au 1^{er} étage
43. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09 au 29/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
44. que moyennant les modifications demandées, les aménagements respectent l'architecture du bien et améliorent son confort ;
45. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir des châssis en bois de ton blanc avec imposte pour les grandes baies et qui respectent le cintrage des baies pour tous les châssis visibles depuis l'espace public (façades avant et latérale);
2. de prévoir un revêtement perméable lors du prochain changement de revêtement de la terrasse arrière ;
3. de supprimer le caisson à volets existant au-dessus de la baie du rez-de-chaussée.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 §1 et 2 et article 10, sont acceptées.

dossier 12455

11h10

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation d'un commerce de biens en commerce avec consommation sur place, modifier une des vitrines en façade avant pour y intégrer un châssis coulissant vertical, placer 3 coupoles dans la toiture plate du rez et placer une gaine d'extraction en façade arrière, rue des Tongres 59.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales ;
4. que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce de biens en commerce avec consommation sur place, modifier une des vitrines en façade avant pour y intégrer un châssis coulissant vertical, placer 3 coupoles dans la toiture plate du rez et placer une gaine d'extraction en façade arrière;
5. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3+toiture à versants comprenant un commerce et 2 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves du commerce
 - rez : commerce
 - 1er étage : commerce
 - 2e étage : un studio
 - 3e étage + combles : un duplex 2 chambres
6. que les logements aux 2^e, 3^e étage et combles sont inchangés et ne sont pas concernés par la demande ;
7. que le changement d'utilisation du commerce en commerce avec consommation sur place implique des aménagements intérieurs dans les 3 niveaux affectés au commerce ;
8. que le sous-sol comprend les réserves, stock et sanitaires pour la clientèle du commerce ;
9. que le rez-de-chaussée comprend la salle, la cuisine et un sanitaire PMR ;
10. que l'accès au commerce est inchangé ; qu'il s'agit d'une porte coulissante en recul du plan de façade ; qu'une rampe inox à usage manuel permet l'accès au restaurant aux personnes PMR ; qu'elle est située dans la zone d'entrée couverte extérieure ;
11. que l'accès aux logements ainsi qu'aux locaux compteurs est inchangé ;
12. que le 1^{er} étage comprend les locaux sociaux, les sanitaires et les bureaux du commerce ;
13. que sur ces 3 niveaux, les aménagements liés au commerce tels que la cuisine, les sanitaires, la salle, les bureaux...ne sont pas représentés en plan ; qu'il convient de le faire ;
14. qu'il est précisé en séance qu'il s'agit du commerce « Makisu » ;
15. qu'aucun détail n'est donné en ce qui concerne les mesures acoustiques prises pour limiter les nuisances ; qu'il convient de le faire ;
16. que le système de ventilation (salle, sanitaires etc) n'est pas détaillé ; qu'il convient de le faire et d'indiquer les mesures acoustiques prises pour cela également ;
17. que le type de commerce avec consommation sur place n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire et en particulier de préciser si des fritures, rôtisseries, grill ou gaufre sont prévus ;
18. qu'au rez-de-chaussée, la demande prévoit de placer 3 coupoles dans la toiture plate de l'annexe à l'arrière ; que ces coupoles mesurent 120cm sur 120cm ; qu'elles permettent de faire

dossier 12455

pénétrer la lumière naturelle dans la salle de consommation du commerce ; qu'il convient d'indiquer si elles sont ouvrantes ; qu'il est précisé en séance que ces coupoles ne sont pas ouvrantes ;

19. que la toiture plate qui comprend les 3 nouvelles coupoles est une toiture végétalisée de type extensive ;
20. qu'aucune information n'est donnée sur le jardin ; qu'il convient de préciser son accessibilité et son usage ; qu'une porte donne accès au jardin mais qu'il s'agit d'une sortie de secours ;
21. qu'il est précisé en séance que le jardin est inaccessible au public et qu'il ne peut en aucun cas servir de stockage pour les poubelles ;
22. qu'il convient par ailleurs de prévoir un local poubelles au sous-sol ;
23. qu'en façade avant, le projet prévoit le remplacement de la vitrine de gauche par un châssis coulissant vertical ; que ce châssis permet d'aménager un « passe-plat » pour faciliter le take-away ;
24. 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 21 (menuiseries) ; que cet article stipule que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine ;
25. que ce châssis dénature la vitrine, ne s'inscrit pas dans sa composition et est fort visible depuis la rue ;
26. que ce type de châssis pour le take-away risque d'attirer un grand nombre de livreurs, ce qui engendre une insécurité sur le trottoir et aux alentours ; que cela risque de créer des files sur le trottoir ;
27. que par conséquent, la dérogation n'est pas acceptable ;
28. que le service des clients doit s'organiser à l'intérieur du commerce ;
29. que la façade est de style éclectique et contient des sgraffites avec des dessins végétaux dans les allèges et l'entablement de la façade avant ; qu'il serait intéressant de les restaurer afin de respecter les valeurs patrimoniales du bien ; qu'il est possible de faire appel à la prime « petit patrimoine » d'Urban pour un soutien financier de ces travaux ;
30. qu'en façade arrière, la demande prévoit le placement d'un conduit d'extraction en inox de la hotte jusqu'en toiture ;
31. que des percements sont réalisés dans chaque balcon pour obtenir un conduit le plus rectiligne possible et limiter les pertes de charges ;
32. qu'il est prévu d'habiller le conduit d'une tôle aluminium de la même teinte que la façade arrière, c'est-à-dire en tôle blanche ;
33. qu'en toiture, la sortie du conduit se fait 2.00m au-dessus du toit de l'immeuble ; que cependant elle est inférieure au pignon voisin contre laquelle elle se trouve ;
34. que cela ne paraît pas permettre une bonne dispersion des fumées ;
35. qu'il est précisé en séance que la sortie respectera les normes en vigueur et la hauteur suffisante ;
36. que cette hotte n'est pas intégrée à l'architecture de l'immeuble ; qu'elle est fortement visible depuis l'intérieur d'ilot et n'est pas acceptable en l'état ;
37. qu'en ce qui concerne la hotte de la cuisine, il s'agit d'une hotte statique en inox permettant l'extraction des buées grasses, fumées et odeurs de cuisson ; que cette hotte est équipée de filtres choc à chicanes en inox permettant de retenir les odeurs ;
38. que cette hotte est reliée à un moteur déporté sur la terrasse au 1^{er} étage (également affecté au commerce) ;
39. que le caisson du moteur mesure 55cm de largeur, 55cm de profondeur et 55cm de hauteur ;

dossier 12455

40. que le moteur centrifuge du type escargot de 3500m³/h et d'une puissance de 550W est placé dans un caisson acoustique en acier galvanisé ; que l'habillage du caisson est en tôle blanche ;
41. que d'après la note explicative, ce caisson est silencieux grâce à l'isolation phonique intégrée pour l'insonorisation de l'installation ;
42. qu'en ce qui concerne le fonctionnement du commerce, les jours et heures d'ouverture sont du lundi au dimanche de 12h à 22h ; que la salle peut contenir 70 places et qu'il n'y a pas d'espace extérieur accessible au public ;
43. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19 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 ;
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 le projet concernant une Unité 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 ;
49. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, chapitre II, article 21 (menuiseries)
50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09 au 29/09/25 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
 - le grand nombre d'HORECA déjà présents dans le quartier
 - l'extraction, même performante, qui entraîne des odeurs et du bruit dans l'ilot ;
 - la fenêtre take-away qui risque d'attirer un grand nombre de livreurs et d'insécurité, notamment sur le trottoir ;
 - la saleté liée aux commerces HORECA
51. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 12/09/2025 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12435

11h40

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le volume de l'annexe au rez, réaménager l'immeuble composé de trois logements (extension du 2ème vers les combles) et aménager une terrasse sur le toit de l'annexe, avenue Jules Malou 64.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien se situe dans la zone de protection de l'église Saint Antoine qui est classée ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine : maison bourgeoise de style éclectique construite par l'architecte Léon Smets ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. que la demande 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) ;
6. 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);
7. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+toiture à versants et un niveau au sous-sol, comportant 3 logements dont la répartition est la suivante :
 - sous-sol : caves et un local compteurs
 - rez-de-chaussée : un studio
 - 1^{er} étage : un studio
 - 2^e étage : un studio
 - Combles : grenier
8. que la demande vise à régulariser le volume de l'annexe au rez, réaménager l'immeuble composé de trois logements (extension du 2ème vers les combles) et aménager une terrasse sur le toit de l'annexe;
9. que la demande vise à modifier l'aménagement des 3 logements de la manière suivante :
 - sous-sol : 3 caves, 1 local vélos, 1 local compteurs, une citerne
 - rez-de-chaussée : 1 appartement 2 chambres
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambres
 - 2^e étage et combles : un duplex 2 chambres
10. que le sous-sol comprend 3 caves privatives à chaque logement ; que le local vélos mesure 5.3m² ; qu'il contient 3 emplacements de vélos ; que ce local est exigu, mais que chacune des 3 caves privatives est spacieuse et qu'elles pourraient contenir un ou plusieurs vélos supplémentaires ;
11. que le rez-de-chaussée, aménagé en un appartement deux chambres, comprend une chambre côté rue, le séjour au centre, ouvert sur la cuisine/ salle-à-manger côté jardin, un WC et une salle-de-bain à l'arrière côté droit, et une seconde chambre dans l'annexe arrière côté droit ;
12. que la porte d'entrée se situe dans la partie centrale, directement dans le séjour, ne disposant d'aucun hall ; que ce n'est pas qualitatif pour un logement deux chambres ;
13. que les baies intérieures dans les murs porteurs sont agrandies, notamment entre le séjour et la cuisine, et que d'autres baies sont refermées ;
14. que l'annexe arrière comprenant la chambre a été construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la demande vise à régulariser cette annexe ;

dossier 12435

15. que d'après la note explicative et les photos aériennes disponibles sur la plateforme Brugis, elle semble dater depuis au moins 1977 ; que le petit volume rangement existant à l'arrière de cette annexe est démoli ;
16. que la baie arrière de cette annexe est agrandie et transformée en porte-fenêtre coulissante afin d'accéder directement au jardin ; que la baie latérale est refermée ;
17. 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'isolation de l'annexe au rez-de-chaussée ; que cette annexe dépasse de 1.28m le mitoyen de droite qui est le plus profond, et dépasse de 5.21m le profil mitoyen de gauche le moins profond ; que les dérogations sont amplifiées de 14cm par la pose de l'isolation extérieure ;
18. qu'il est précisé en séance que l'isolation de la toiture plate de cette annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen de +/- 10cm ; que cette rehausse est minime et acceptable ;
19. que néanmoins, comme expliqué ci-dessus, cette annexe existe depuis de nombreuses années et qu'elle ne concerne que le rez-de-chaussée ; que les nuisances engendrées vers les parcelles voisines sont donc limitées, et que l'isolation améliore considérablement les performances énergétiques du bâtiment ; que par conséquent, les dérogations sont acceptable ;
20. qu'à ce niveau, la demande vise également à construire une nouvelle annexe qui comprend la cuisine/salle-à-manger ;
21. que cette annexe est construite entre le mur mitoyen de gauche (n°62), et l'annexe existante de droite, sur un seul niveau (rez-de-chaussée) et qu'elle s'aligne à la profondeur du profil mitoyen de gauche ;
22. que cette extension ne nécessite aucune rehausse du mur mitoyen (n°62) ;
23. que la toiture plate de cette extension comprend un lanterneau de 1.4m sur 1.6m ;
24. que le revêtement du reste de cette toiture plate n'est pas précisé ; qu'il convient de prévoir une toiture végétalisée ;
25. que la façade arrière de cette extension comprend une double porte-fenêtre qui permet l'accès à la cour ; que la cour donne sur le jardin qui est privatif à ce logement ;
26. que la chambre avant offre peu d'intimité, l'allège étant à 1.20m du trottoir ; que le séjour situé en pièce centrale est sombre ; que tout l'éclairage naturel vient de la zone cuisine qui est étroite (2.50m) ; que l'aménagement proposé supprime le côté traversant des pièces de vie ;
27. que la salle de douche est très petite pour un deux chambres et que l'appartement ne dispose pas de local de rangement ou buanderie intégré ;
28. qu'il convient de revoir les aménagements de cet appartement afin de mettre en valeur les décors existants et de prévoir un hall, du rangement, un séjour traversant bien éclairé et des espaces de qualité ;
29. que le premier étage comprend un appartement 1 chambre avec un séjour avec cuisine traversant, une salle-de-douche et un WC au centre, et la chambre dans l'annexe arrière existante ;
30. que la chambre se trouve en contrebas de 5 marches par rapport au niveau du 1^{er} étage (niveau entresol) ; que le mur porteur qui sépare la chambre du palier de l'entresol est démoli afin d'agrandir la chambre ;
31. que le WC d'origine existant à l'entresol est démoli ;
32. les deux baies latérales de l'annexe qui comprend la chambre sont refermées ; qu'une nouvelle baie est créée dans la façade arrière ; que cette baie est alignée à celle du rez-de-chaussée ;
33. que la baie intérieure dans le mur porteur qui sépare la cuisine du séjour est agrandie ;

dossier 12435

34. que l'appartement ne dispose d'aucun hall d'entrée ; que la salle de douche donne dans la cuisine ; que le sas donnant sur le wc et la chambre paraît peu praticable ; qu'il n'y a de nouveau ni rangement intégré, ni buanderie, la salle de douche étant très petite ;
35. qu'il conviendrait de revoir les aménagements de cet appartement afin d'augmenter ses qualités d'habitabilité ;
36. que la demande prévoit d'aménager une terrasse d'une profondeur de 1.25m sur une partie de la toiture plate de la nouvelle annexe, accessible depuis la cuisine ;
37. que cette terrasse mesure 3.6m² ; qu'elle ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen et qu'elle est conforme au code civil ;
38. que cette petite terrasse offre un espace extérieur au logement ; qu'elle ne nuit pas aux voisins ;
39. qu'elle peut cependant offrir une vue plongeante sur la coupole de l'appartement du rez ; qu'il convient d'indiquer ce qui est mis en œuvre pour l'éviter ;
40. qu'il est précisé en séance que la coupole sera translucide afin d'éviter les vues du 1^{er} étage vers le rez-de-chaussée ;
41. qu'au 2^e étage, la demande vise à étendre le logement vers les combles afin de créer un duplex 2 chambres ;
42. que la porte d'entrée du logement se trouve sur le palier de l'entresol ; que la cage d'escalier devient privative à partir de ce niveau ; que la porte paraît très étroite (largeur libre de 67cm ?) ; que cela n'est pas acceptable pour une porte d'entrée ;
43. que le 2^e étage comprend la pièce de vie du logement, et un WC séparé ;
44. qu'il convient de prévoir une seconde porte qui sépare le WC du séjour afin de se conformer aux prescriptions du RRU en la matière ;
45. que la baie intérieure dans le mur porteur qui sépare le salon de la salle-à-manger est agrandie ;
46. que la demande prévoit d'aménager une terrasse de 6.85m² sur la toiture plate de l'annexe de droite ; que cette terrasse est plus basse de 1.50m par rapport au niveau du 2^e étage ;
47. que l'accès vers cette terrasse est prévu au niveau du séjour, avec un escalier extérieur de 8 marches qui relie les deux ;
48. qu'une nouvelle baie est percée afin de créer l'accès vers la terrasse par une porte-fenêtre ;
49. que la limite de la terrasse s'aligne à la limite du mur mitoyen de droite ; qu'il conviendrait de prévoir un recul de 60cm par rapport à la limite de ce mur mitoyen, afin d'éviter les vues obliques vers la parcelle voisine ; que ce recul doit également être végétalisé comme le reste de la toiture plate inaccessible ;
50. que la partie accessible est en recul de 3m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;
51. qu'il convient de prévoir la partie de la toiture plate inaccessible en toiture végétalisée ;
52. que la baie de gauche est agrandie ;
53. que le 3^e étage (combles) comprend deux chambres et une salle-de-bain ;
54. que 4 nouvelles fenêtre de toiture inclinée sont intégrées, deux dans chaque versant ;
55. que la demande prévoit d'isoler la toiture par l'intérieur ; qu'aucune rehausse n'est donc nécessaire en toiture ;
56. que la note explicative n'est pas claire en ce qui concerne le rehausse du mur mitoyen avec le n°66 ; qu'il convient de préciser de quelle rehausse il s'agit ;??
57. qu'au sous-sol, une citerne d'eau pluviale de 5000L est placée ; que la demande prévoit la réutilisation de l'eau, notamment pour l'arrosage du jardin et pour alimenter la machine à laver dans la buanderie ;
58. que pour l'ensemble du bâtiment, certaines cheminées sont démolies ;

dossier 12435

59. qu'en façade avant, les nouveaux châssis sont en bois peints en blanc avec invisivents ; que les divisions respectent le dessin de la situation de droit ;
60. que la porte d'entrée est également en bois peint en blanc ;
61. que la façade est en brique de ton ocre ; que les bandeaux, soubassement et linteaux sont en pierre bleue ;
62. que la corniche est en PVC de ton blanc avec un habillage en bois et un cheneau en zinc ;
63. qu'au vu du caractère de la maison et de sa situation, il convient de prévoir une corniche en bois moulurée, s'inspirant du dessin de la corniches d'origine ;
64. qu'en façade arrière, la demande vise à isoler l'ensemble ; qu'il s'agit d'un crépis sur isolant de ton blanc ; que l'isolation mesure 14cm d'épaisseur ;
65. qu'afin de ne pas déborder sur la parcelle voisine, l'isolation de la façade arrière s'arrête à la limite mitoyenne ;
66. que les châssis en bois existants sont remplacés par des châssis en PVC de ton blanc qui respectent les divisions ;
67. que néanmoins, il convient de revenir à des châssis en bois lors du prochain changement de châssis ;
68. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22 mai 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
69. 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 ;
70. 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; Considérant qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
71. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
72. 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.);
73. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
74. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : annexe au rez
 - article 6 (hauteur) : annexe au rez
75. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09 au 29/09/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
 - la rehausse du mur mitoyen qui entraînerait une perte de luminosité pour le jardin de la parcelle voisine ;
 - le fait que la rehausse actuelle est déjà importante
 - la construction de l'annexe qui dépasse de plus de 3m le profil du mitoyen, ce qui entraînerait à nouveau une perte de luminosité pour la parcelle voisine ;
 - la volonté des demandeurs de retirer la partie de l'isolation thermique de la façade arrière des voisins qui dépasse sur la parcelle concernée par la demande (isolation datant de 2024) ;

dossier 12435

76. qu'il est précisé en séance que ces observations concernant la demande précédente et qu'elles n'ont plus lieu d'être ;
77. que moyennant les modifications demandées, les logements sont qualitatifs ; que le nombre d'unité n'est pas modifié ;
78. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 29/08/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir une toiture végétalisée pour la toiture plate de l'annexe du rez ;
2. de revoir les aménagements de l'appartement du rez afin de mettre en valeur les décors existants et de prévoir un hall, du rangement, un séjour traversant bien éclairé et des espaces de qualité, quitte à se limiter à un appartement une chambre ;
3. de revoir les aménagements de l'appartement du 1^{er} étage afin de prévoir un hall, du rangement, de revoir le sas et la salle de douche ;
4. de prévoir une coupole translucide dans la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée ;
5. d'augmenter la largeur de la porte d'entrée du duplex supérieur ;
6. de prévoir une seconde porte qui sépare le WC du séjour au 2^e étage ;
7. de végétalise le reste de la toiture plate inaccessible au 2^{ème} étage ;
8. de prévoir une corniche en bois mouluré en façade avant, s'inspirant du dessin de la corniche d'origine ;
9. de revenir à des châssis en bois en façade avant lors du prochain changement des châssis ;
10. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

dossier 12434
12h05

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation d'une maison unifamiliale en équipement d'intérêt collectif (locaux d'asbl), Avenue Hansen-Soulie 58.

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 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
3. qu'à l'origine il s'agit d'un immeuble mixte (commerce + logement) ; qu'en 1999 un permis est octroyé pour transformer l'immeuble en maison unifamiliale ;
4. qu'en 2016 un arrêté du bourgmestre a déclaré la maison inhabitable ;
5. que la demande vise à changer l'affectation d'une maison unifamiliale en équipement d'intérêt collectif (locaux d'asbl) ;
6. que l'activité exercée sur place sera exploitée par l'asbl Le Condor : espace de réunion annuelle, bureaux et archives ; que cet association est subsidiée par la Fédération Wallonie-Bruxelles ; que cette asbl s'occupe de l'accueil, de la réinsertion et de l'encadrement de jeunes ;
7. que les horaires de fonctionnement sont du lundi au vendredi de 7h30 à 16h30 ;
8. qu'au rez-de-chaussée la pièce de vie devient un espace bureau ; que la cuisine à l'arrière ainsi que le wc sont conservés ;
9. qu'au 1^{er} étage la chambre à l'avant devient bureau et le dressing devient une pièce de rangement (archives) ; que la salle de bain et le wc sont conservés ;
10. qu'au 2^e étage deux bureaux sont aménagés, un à l'avant et un à l'arrière ; que la pièce au milieu devient espace de détente ; que le wc est conservé ;
11. qu'aucune enseigne n'est prévue ; que la façade n'est pas modifiée ;
12. que la demande est conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ;
13. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
14. que la demande est en accord avec le cadre bâti environnant ; que cela permet à l'équipe de la direction de rester à proximité du centre d'hébergement géré par la même asbl (Blvd Saint-Michel 64, également à Etterbeek) ;
15. que le bien est en zone d'aléa d'inondation moyen (carte BE) ; qu'il conviendrait de rendre perméable au moins une partie de la cour afin d'améliorer la gestion des eaux ;
16. que la suppression du logement n'est cependant pas acceptable à cet endroit ;
17. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 29/09/2025 ;

AVIS DEFAVORABLE.

dossier 12088

13h30

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la transformation d'une maison unifamiliale en équipement collectif (asbl), les modifications en façade avant et construire une véranda au rez arrière, Avenue d'Auderghem 197.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection du Jardin Jean Félix Hap, qui est un site classé ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 0.12 (modification totale ou partielle d'un logement) du PRAS ;
4. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale, selon le permis de 1954 ; qu'actuellement une asbl occupe les lieux ; qu'une véranda a été construite en façade arrière, sur quasiment toute la surface du jardin ; que les menuiseries en façade avant ont été également modifiées ;
5. que la demande vise à régulariser la transformation d'une maison unifamiliale en équipement collectif (asbl), les modifications en façade avant et construire une véranda au rez arrière ;
6. que l'asbl est consacrée à des activités culturelles et communautaires ; qu'il s'agit d'un centre de Bhakti-Yoga, pratique spirituelle issue de l'hindouisme ; que le centre fonctionne du lundi au dimanche, avec des horaires variables entre 6h et 19h30 ;
7. que le centre reçoit environ 20 personnes pour les cérémonies en semaine ; tandis que les cérémonies du dimanche attirent généralement environ 40 personnes ;
8. qu'aucune information n'est fournie en ce qui concerne le niveau acoustique des cérémonies et les mesures prises pour éviter les nuisances pour les voisins ; qu'il convient de le détailler dans une note ;
9. que la cuisine est utilisée pour la préparation d'offrandes ainsi que de repas pour les visiteurs et fidèles ;
10. qu'aucune information n'est donnée au sujet de l'évacuation des odeurs de cuisine ; qu'il convient de prévoir une hotte ramenant les fumées en toiture du bâtiment principal ; qu'il convient de privilégier une hotte intégrée au bâti vu la proximité du bien classé ;
11. que le sous-sol compte 4 locaux, dont 1 local compteurs et un local poubelles ;
12. que le rez-de-chaussée compte un espace de culte, un hall, un wc, une cuisine et une salle à manger ;
13. que la véranda existante est démolie ; qu'une véranda est construite en façade arrière, sur toute la largeur de la cour et une profondeur de 2,63m, abritant la nouvelle salle à manger ; que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle d'1,80m ; que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur) ;
14. que la véranda dépasse également les deux voisins en profondeur (2,63m à droite et 5,75m à gauche) ; que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4§1 2° (profondeur) et 6 (hauteur) ;
15. que cela permet de créer une pièce supplémentaire (salle à manger) ;
16. que cette véranda dépasse fortement les deux voisins ; que sa construction nécessite d'importantes rehausses mitoyennes des deux côtés ; que l'angle de l'îlot est déjà densément bâti ;
17. que les dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables ;
18. qu'à l'arrière un jardin en pleine terre de 12,84m² est conservé ;

dossier 12088

19. qu'il convient de ne pas aménager cette véranda et de prévoir un espace de jardin perméable dont au moins la moitié de la surface est plantée ;
20. qu'il est indiqué en plan qu'une citerne existe mais que sa capacité n'est pas connue, ni son usage ; qu'il convient de le détailler et d'utiliser l'eau pour les wc ou machines ;
21. qu'au 1^{er} étage sont aménagés deux bureaux et une salle de douche ; qu'à l'arrière la surface de la toiture plate existante est de 14m² ; qu'il convient de verduriser la toiture plate afin de lutter contre les îlots de chaleur, la récolte des eaux de pluie ainsi qu'améliorer la biodiversité ou si ce n'est pas techniquement possible de prévoir un revêtement clair ;
22. qu'au 2^e étage sont aménagés deux chambres, appelés « logements temporaires » à utilisation ponctuelle par des volontaires au service du centre, selon la note explicative ;
23. que la façade avant est revêtue de plaquettes de parement ton sable ; que le bandeau, les seuils ainsi que le soubassement sont en pierre bleue ; que les ferronneries sont en métal peint ton noir ;
24. que les menuiseries sont en PVC ton blanc ; que les anciens châssis de la situation de droit comportaient des croisillons sur les impostes ; que les impostes actuelles comportent des divisions verticales suivant le nombre d'ouvrant de chaque fenêtre ; que le nombre d'ouvrant a été modifié : 3 au lieu de 4 aux étages et 2 au lieu de 3 au rez-de-chaussée ; que cela ne dépare pas la façade et c'est en accord avec le cadre bâti environnant ;
25. que la porte d'entrée est en PVC blanc ; qu'une porte en pvc ne présente pas les qualités esthétique et de pérennité requise ; que la façade est située à proximité de l'entrée du parc classé ; qu'il convient de prévoir une porte en bois inspirée de la porte d'origine ;
26. que la façade arrière est revêtue d'un enduit ton gris ; que les seuils sont en pierre bleue ; que les toitures plates sont recouvertes d'un roofing ;
27. que les châssis sont en PVC ton blanc, ainsi que la véranda ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : véranda
 - Titre I, article 6 (toiture - hauteur) : véranda
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. que la demande n'a pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé ;
31. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
32. que la suppression du logement n'est cependant pas acceptable ; que ce bâtiment ne se prête pas ce type d'activité, potentiellement nuisant ;
33. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 29/08/2025 et non reçu à ce jour ;

AVIS DEFAVORABLE.

dossier 12353

13h55

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées aux deux logements aux étages d'un immeuble avec rez commercial et l'aménagement d'une terrasse au 2e étage arrière, Avenue d'Auderghem 54.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs, voirie régionale ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte un commerce et deux logements ;
5. que cependant certains aménagements soumis à permis ont été réalisés, tels que la construction d'un escalier entre le 1^{er} et le 2^e étages ainsi que l'aménagement des combles en logement ;
6. que la demande vise à régulariser les modifications apportées aux deux logements aux étages d'un immeuble avec rez commercial et l'aménagement d'une terrasse au 2^e étage arrière ;
7. que ces deux logements sont accessibles depuis la porte d'entrée située à gauche du commerce en façade à rue, via le hall commun, selon les plans de la situation de droit ; que l'escalier existant dans le hall mène vers les étages et le sous-sol ;
8. qu'au 1^{er} et 2^e étages est aménagé un duplex 3 chambres, disposé comme suit :
 - 1^{er} étage : hall, séjour, cuisine, chambre, salle de douche et wc séparé ;
 - 2^e étage : hall, 2 chambres, salle de bain et wc séparé ;
9. qu'au 1^{er} étage le séjour est composé de deux pièces en enfilade et d'une cuisine ouverte ; que la pièce est éclairée par les 3 fenêtres en façade avant ; que la surface éclairante est de 6,54m² au lieu des 7,89m² réglementaires pour une pièce de 39,45m², soit 1,35m² de moins ;
10. que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la pièce est spacieuse et éclairée seulement en façade avant ; que la dérogation est limitée et ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce ; que la dérogation est donc acceptable ;
11. que le niveau de la salle de douche est 1,02m plus bas que le niveau de l'étage ; que cette salle d'eau est accessible par la chambre ; qu'afin de permettre l'accès de la salle de douche 7 marches ont été construites entre les deux locaux ; qu'il n'y a pas de porte entre les deux pièces ;
12. qu'un escalier a été aménagé dans la pièce centrale au 1^{er} étage, permettant d'accéder au 2^e niveau du duplex ;
13. qu'au 2^{ème} étage, une terrasse en bois de 12,7 m² est créée sur la toiture plate à l'arrière, au-dessus de la chambre du 1^{er} étage ; que le niveau de la terrasse est 69cm plus bas que celui du 2^e étage ; qu'elle est accessible par la porte-fenêtre de la chambre arrière et un escalier de 3 marches ; que son matériau n'est pas précisé en légende ; qu'il convient de le faire ;
14. qu'un garde-corps de 95cm de hauteur en métal noir la délimite ; que la surface a une forme trapézoïdale et occupe toute la plateforme ; que la profondeur varie de 3,09m à 3,58m et la largeur est de 4,05m ;
15. que la terrasse dépasse les deux voisins en profondeur ; que la terrasse déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'en outre, elle n'est pas conforme au Code Civil en matière de vues ;

dossier 12353

16. que la terrasse existe cependant depuis de nombreuses années ; qu'elle est visible sur les orthophotoplans depuis 1987 ; que la prescription trentenaire est d'application ; qu'il convient cependant d'acter un acte de servitude de vue auprès d'un notaire ;
17. que la toiture plate de la salle de douche dont le revêtement est bitumeux de teinte noire, intègre un conduit d'évacuation pour la chaudière ; qu'il est fixé le long de la façade arrière ; qu'il se prolonge 2m au-dessus du niveau de la corniche ;
18. que son matériau n'est pas précisé et qu'il convient de le faire, en veillant à son intégration dans l'architecture de la façade arrière ;
19. qu'un studio est aménagé au 3^e étage, en duplex avec l'espace sous les combles ; que l'accès à cet appartement se fait au niveau du palier du 2^e étage ; qu'à partie de ce niveau l'escalier devient privatif ;
20. que le niveau inférieur comprend l'espace de vie du studio, un hall, une salle de bain et un wc séparé ;
21. que la hauteur sous plafond est de 2,20m ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 4 (hauteur sous plafond des locaux habitables) en ce que la pièce principale du studio n'atteint pas les 2,30 m de hauteur requis sur au moins la moitié de la superficie ;
22. que la demande déroge également au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), chapitre II, article 13 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur requise de la pièce principale du studio n'atteint pas les 2,60 m requis ;
23. qu'un escalier intérieur, aménagé dans l'espace de vie à l'arrière, permet d'accéder au niveau supérieur de ce logement ; que deux espaces de rangement y sont aménagés ; que la hauteur sous le faite dans les locaux du grenier est de 2,25m ;
24. que la seule vue droite de ce logement se trouve au niveau du palier intermédiaire et ne profite pas directement à l'espace de vie ; qu'une unité de logement entièrement sous les combles n'est pas qualitative ; que de ce fait les dérogations n'est pas acceptable ;
25. qu'il convient de revoir les aménagements de ce studio afin de se conformer au maximum aux normes d'habitabilité du RRU et de rendre ce logement plus qualitatif en ajoutant des vues droites dans la pièce de vie et en augmentant la hauteur sous-plafond ;
26. qu'il pourrait convenir de revoir la répartition des logements dans l'immeuble en créant un duplex 2^{ème} étage et combles ;
27. que la façade arrière est revêtue d'un enduit ton beige pour les annexes (salle de douche et chambre) et jaune au-dessus de celles-ci ; que ces annexes comprennent également des rives de toiture en bois ton naturel ; que les châssis sont en bois ton naturel foncé ;
28. que la toiture à versants est recouverte de tuiles en terre cuite ton orange ; qu'elle comprend six fenêtres de toit, deux à l'avant et quatre à l'arrière ;
29. que la façade avant aux étages est revêtue d'un enduit avec faux joints ton blanc cassé ; que les châssis sont en bois ton naturel ; que la corniche est en bois peint ton gris foncé ;
30. que la façade au rez n'est pas représentée et ne fait pas partie de la demande ;
31. que les deux châssis aux étages sont à deux ouvrants avec imposte fixe ; que les baies sont légèrement cintrées au-dessus ; que les châssis existants ne suivent pas ce cintrage ; qu'il convient, lors du prochain remplacement, de prévoir des impostes cintrées conformément au dessin de la baie ;
32. que la porte-fenêtre qui donne accès au balcon a les deux ouvrants complètement vitrés ; qu'il conviendra également de prévoir lors du prochain remplacement la porte vers le balcon au 1^{er} étage avec le bas plein de la même hauteur des allèges existantes ;
33. qu'il convient d'adapter le dessin de la façade projetée en fonction des modifications susmentionnées ;

dossier 12353

34. que la légende ne concorde pas entre ce qui figure au point 4 et ce qui est ciblé en élévation arrière (les seuils) et le point 3 en façade avant (les encadrements) ; qu'il convient le corriger ;
35. que la ferronnerie du garde-corps au 1^{er} étage est peinte ton noir ;
36. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : terrasse ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : terrasse ;
 - Titre II, article 4 (hauteur sous plafond des locaux habitables) : pièce principale studio ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : séjour du duplex;
37. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), chapitre II, article 13 (hauteur sous plafond) : pièce principale du studio ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
39. que moyennant les modifications demandées les logements sont qualitatifs ; que la demande est en accord avec le cadre bâti environnant ; que le nombre d'unités n'est pas modifié ;
40. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
41. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, daté du 15/09/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de faire acter une servitude de vue avec les parcelles voisines auprès d'un notaire ;
2. de végétaliser la partie inaccessible de la toiture plate au 2^{ème} ;
3. de préciser le matériau des marches vers la terrasse au 2^{ème} ;
4. de préciser le matériau de la cheminée en façade arrière, en veillant à son intégration dans l'architecture de la façade arrière ;
5. de revoir les aménagements du studio afin de se conformer au maximum aux normes d'habitabilité du RRU et de rendre ce logement plus qualitatif en ajoutant des vues droites dans la pièce de vie et en augmentant la hauteur sous-plafond ou de revoir la répartition des logements en créant un duplex 2^{ème} et combles ;
6. de corriger la légende de matériaux et/ou les indications sur les élévations (n° 3 et 4) en ce qui concernent les seuils et les encadrements en façade avant ;
7. d'adapter le dessin de la façade avant projetée en ce qui concerne le cintrage des châssis aux étages ainsi que le bas plein de la porte-fenêtre du balcon en façade avant, à prévoir lors d'un prochain remplacement des châssis ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

dossier 12289 – ART 191

14h20 – 1^{ère} commission le 03/06/2025

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser l'immeuble afin d'aménager un 3ème logement sous combles, construire une lucarne (versant arrière), une annexe (entre rez et 1er), et placer des garde-corps ainsi que régulariser la modification des châssis aux étages, Avenue d'Auderghem 66.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.5.2° du PRAS en zone d'habitation (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbaine environnant) ;
6. que la **demande initiale** visait à rehausser l'immeuble afin d'aménager un 3ème logement sous combles, construire des lucarnes, un balcon et une annexe, placer des garde-corps ainsi que régulariser la modification des châssis aux étages ;
7. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à versants, comprenant un commerce et deux logements répartis comme suit :
 - sous-sol : un commerce
 - rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre
 - 1er et 2e étages : un duplex 3 chambres
 - Combles : grenier
8. que les deux constructions mitoyennes sont de gabarits très différents ; que le mitoyen de gauche (n°64) est un immeuble résidentiel de gabarit R+2+toiture à versants, moins haut que le bien concerné par la demande ; que le mitoyen de droite (n°68) est un immeuble résidentiel de gabarit R+7+toiture plate ;
9. que seuls les sous-sols et les étages +1,+2 et combles sont concernés par la demande ; que la demande vise à régulariser certaines modifications existantes de fait ;
10. qu'au sous-sol, il s'agit de l'aménagement du local compteur situé à gauche côté rue ; que ce local est accessible par une trappe d'accès depuis le hall d'entrée du rez-de-chaussée ; qu'un droit de passage exclusif permet aux différents propriétaires d'y accéder (division des lots en 2023) ;
11. qu'au 1er étage, la cuisine existante de droit a été transformée en chambre de 9.2m² ; que les autres pièces de ce niveau ne sont pas représentées sur le plan de droit ;
12. que dans les faits, le 1er étage comprend la pièce de vie (séjour/cuisine) côté rue, un hall d'entrée avec l'escalier menant au 2ème étage et une salle-de-douche dans la partie centrale, et une chambre à l'arrière (à la place de la cuisine de droit) ;
13. que la demande vise à régulariser la fermeture de la terrasse arrière existante de droit par un châssis en PVC de ton blanc, avec une couverture en polycarbonate translucide ; qu'il s'agit d'un jardin d'hiver non chauffé accessible depuis la chambre ;
14. que la fermeture de ce volume n'a pas suscité de rehausses mitoyennes ;

dossier 12289 – ART 191

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

dossier 12289 – ART 191

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

dossier 12289 – ART 191

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

dossier 12289 – ART 191

- Titre I, article 4 (profondeur) : jardin d'hiver ;
 - Titre I, article 6 (toiture - hauteur) : jardin d'hiver ;
 - Titre II, article 3 §1 et 2 (surface minimale) : au R+2 : chambre 1 ; combles : séjour/cuisine ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : au R+2 : chambres 2 ;
 - Titre II, article 17 (local vélo) : au R+2 et R+3 mais difficilement accessibles ;
77. que la demande déroge également au RZAC :
- article 13 (hauteur sous-plafond) : jardin d'hiver, pièces habitables au 3^e étage et dans les combles
 - article 21 (menuiseries) : en PVC ;
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : les lucarnes ;
78. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2025 au 19/05/2025 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
79. que cette lettre porte sur le problème du bruit que risque d'engendrer les travaux si le permis est accordé ; que des travaux ont déjà été effectués dans ce bâtiment et que le bruit était problématique pour les voisins ;
80. **qu'en sa séance du 03/06/2025, la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sur la demande sous réserves :**
- **de supprimer la partie destinée aux poubelles à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^e étage et d'agrandir le local vélos/poussettes sur l'entièreté de la surface ;**
 - **de rendre ce local vélo commun aux deux duplex ;**
 - **de proposer une structure plus qualitative pour la fermeture de l'ancienne terrasse arrière au 1^{er} étage et d'inclure vraiment ce volume à la surface de la chambre ;**
 - **de prévoir une nouvelle structure à toiture plate pour ce même volume, plus esthétique et s'accordant mieux au bâti existant, afin de garantir au minimum 2.50m de hauteur sous-plafond ;**
 - **de ne pas aménager de lucarne en façade avant au 4^{ème} étage ;**
 - **d'agrandir la lucarne arrière dans le respect du RRU afin d'améliorer les qualités d'habitabilité du séjour (au minimum 28m²) ;**
 - **de prévoir des châssis en bois pour la façade avant, avec imposte, et qui respectent le cintrage d'origine pour les 1^{er} et 2^e étages ;**
 - **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**
81. **que les dérogations au RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), les dérogations au RRU, titre II, articles 3 (surface) et 10 (éclairage) et les dérogations au RZAC, articles 13 (profondeur) et 24 (éclairage des locaux sous toiture) ont été acceptées ;**
82. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 11/07/2025, en application de l'article 191 du Cobat ;**
83. que l'objet de la **demande actuelle** vise à rehausser l'immeuble afin d'aménager un 3^{ème} logement sous combles, construire une lucarne (versant arrière), une annexe (entre rez et 1^{er}), et placer des garde-corps ainsi que régulariser la modification des châssis aux étages ;
84. qu'au 1^{er} étage le volume du jardin d'hiver a été intégré dans la chambre ; que le châssis entre les espaces est supprimé, ainsi que l'allège existante ; que la véranda est supprimée et remplacée par une toiture plate ;
85. que la hauteur sous plafond est de 2,50m ; que la demande déroge donc aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous-plafond) en ce que la hauteur est inférieure aux 2,60m réglementaires ; que la demande est néanmoins conforme aux normes d'habitabilité prescrites dans le RRU ; que la dérogation est limitée, ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre et est donc acceptable ;

dossier 12289 – ART 191

86. que la modification de ce volume entraîne une rehausse mitoyenne de 0,27m² afin de permettre la construction du toit plat ; que l'impact est minime ;
87. que le volume dépasse les deux voisins en profondeur et déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il s'agit d'une petite augmentation de volume qui a peu d'impact et qui améliore la qualité de la pièce ; que les dérogations sont acceptables ;
88. qu'à l'entresol le local vélo est agrandi et occupe désormais toute la surface de l'annexe ; que le local est destiné aux deux appartements supérieurs concernés par cette demande ; que le châssis en façade arrière est élargi de 20cm ;
89. que le 2^e étage est conservé ;
90. qu'au 3^e étage le balcon à l'arrière est supprimé et qu'un garde-corps en fer forgé ton noir est posé devant le châssis ;
91. qu'au niveau des combles la lucarne en façade avant est supprimée ; que la lucarne en façade arrière est élargie et centrée ; que la largeur est désormais de 2,85m ; que le recul à gauche est de 1,05m et à droite de 1,14m ; que la hauteur sous lucarne est de 2,40m ;
92. que la lucarne déroge aux prescriptions du RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) en ce qu'elle fait plus que 1/3 de la largeur de la façade ; qu'elle est néanmoins conforme aux prescriptions du RRU ; que cela améliore la qualité de la pièce, ainsi que son habitabilité ; qu'il s'agit de la façade arrière, qui n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'elle est conforme au RRU ; que la dérogation est acceptable ;
93. que la surface de la pièce de vie est de 27,75m² au lieu des 28m² réglementaires, soit 0,25m² de moins ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre II, article 3 §1 et 2 (superficie minimale) ; que la dérogation est minime et donc acceptable ;
94. qu'en façade avant les châssis du 2^e étage ne respectent pas la forme des châssis d'origine (2 ouvrants avec imposte supérieure fixe) ; que la demande déroge donc aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ; qu'il convient de prévoir des châssis pour la façade avant avec imposte respectant la situation d'origine pour le 2^e étage ;
95. que le châssis du rez ne fait pas partie de la demande et que de ce fait il convient de le représenter conformément à la situation de droit (sans invisité) ; que la modification concernant ce châssis ainsi que le garde-corps devra être régularisée ultérieurement ;
96. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22 décembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
97. 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 ;
98. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ; qu'un conseiller PEB est requis, et a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
99. 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.) ;
100. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URS et 1UAN) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
101. que la demande actuelle déroge donc au RRU :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : chambre au 1^{er} ;
 - Titre I, article 6 (toiture - hauteur) : chambre au 1^{er} ;

dossier 12289 – ART 191

- Titre II, article 3 §1 et 2 (superficie minimale) : combles : séjour/cuisine;
- 102. que la demande déroge également au RZAC :
 - article 13 (hauteur sous-plafond) : chambre au 1^{er} et combles ;
 - article 21 (menuiseries) : châssis modifiés par rapport aux plans d'origine ;
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : la lucarne ;
- 103. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 104. que moyennant les modifications demandées la demande est qualitative; que les logements sont confortables ; que la façade est en harmonie avec le cadre bâti environnant ;
- 105. l'avis sans objection de Bruxelles-Mobilité, daté du 22/04/2025 ;
- 106. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 12/09/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir des châssis pour la façade avant avec imposte respectant la situation d'origine pour le 2^e étage ;
2. de représenter le châssis du rez-de-chaussée conformément à la situation de droit (sans invisivent) ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie minimale), est acceptée.

Les dérogations au RZAC, articles 13 (hauteur sous-plafond), article 21 (menuiseries) et article 24 (éclairage des locaux sous toiture), sont acceptées.

dossier 12392

14h45

Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le permis d'urbanisme (11166) en ce qui concerne le réaménagement intérieur de l'immeuble et des abords, la modification des façades (avant, arrière et latérale gauche), des toitures et du nombre de commerces (de 3 à 4) ainsi qu'à abattre 3 arbres en zone de recul, avenue de Tervueren 8-12

Considérant :

1. que la demande est située au 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 située dans la zone de protection des bâtiments formant le Musée Royal de l'Armée et d'Histoire Militaire, l'Autoworld et les Musées Royaux d'Art et d'Histoire sis Parc du Cinquantenaire, ensemble classé par l'arrêté du 22/04/2004 ;
3. 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) ;
4. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : du 8 au 16 : ensemble d'immeubles modernistes des architectes Saintenoy, Coppens et Stekke ;
5. 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'ilot) ;
6. 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) ;
7. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 22.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m²) ;
8. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application des articles 207§3 (bien à l'inventaire) et 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
9. le permis d'urbanisme n° 11611 visant à agrandir, rehausser et rénover un immeuble afin de passer de 18 à 21 logements, en conservant les commerces au rez et les parkings en sous-sol, notifié le 11/04/2022 et prorogé le 24/02/2025 ;
10. que ce permis prévoyait la répartition suivante :
 - au sous-sol : 3 caves pour les commerces, 15 + 9 caves privatives, 4 petites caves, 2 locaux pour les poubelles, 2 locaux pour les compteurs, 1 local d'entretien, 1 local pour les poussettes, un parking pour 63 vélos et un parking pour 24 voitures (dont 2 emplacements pour PMR) et 4 motos,
 - au rez-de-chaussée : 3 commerces et les entrées des 2 immeubles,
 - du 1er étage au 3ème étage :
 - n° 8 : 2 appartements : 1 x 1 chambre et 1 x 3 chambres, par niveau ;
 - n° 10/12 : 2 appartements 3 chambres, par niveau ;
 - au 4ème étage :
 - n° 8 : 2 appartements : 1 duplex avec le 5ème étage x 2 chambres et 1 x 3 chambres ;
 - n° 10/12 : 2 appartements 3 chambres ;
 - au 5ème étage :
 - n° 8 : 1 appartement 3 chambres et la partie haute du duplex ;
 - n° 10/12 : 2 appartements 3 chambres ;
 - au 6ème étage : n°10/12 : 2 appartements : 1 x 2 chambres et 1 x 3 chambre ;
11. que les immeubles comportent donc 3 commerces et 21 logements : 3 appartements 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 16 appartements 3 chambres ;

dossier 12392

12. que la demande actuelle vise à modifier ce permis d'urbanisme (n° 11166) en ce qui concerne le réaménagement intérieur de l'immeuble et des abords, la modification des façades (avant, arrière et latérale gauche), des toitures et du nombre de commerces (de 3 à 4) ainsi qu'abattre 3 arbres en zone de recul ;
13. que la principale raison des modifications envisagées est la préservation au maximum de la structure de l'immeuble, notamment en limitant les travaux de démolition ; qu'il s'agit également de répondre aux attentes de futurs occupants en termes de typologie d'appartements ;
14. que des modifications intérieures sont apportées aux logements ; que selon les éléments du dossier, le réaménagement intérieur des logements est revu en raison des difficultés de stabilité et de la présence d'amiante dans le coffrage perdu des planchers existants ;
15. qu'au n° 8, les appartements d'angle d'une chambre du 1^{er} au 4^{ème} étage deviennent des appartements deux chambres (environs 105m²) en réduisant une partie de la superficie des appartements trois chambres adjacents (environs 165m²) ;
16. que dans l'angle de l'immeuble, les balcons de ces appartements trois chambres initialement prévu sont supprimés ; que les appartements disposent d'un espace extérieur en façade arrière qui sont un peu agrandis ; que cette suppression met en valeur l'architecture d'origine ;
17. qu'en façade latérale, les terrasses partiellement rentrantes du 1^{er} au 4^{ème} étage ne le sont plus ; que la partie rentrante est supprimée et leur profondeur portée à 70cm ; que la saillie n'est pas modifiée par rapport à la version précédente,
18. qu'aux n° 10 et 12, au 1^{er} étage, le séjour des appartements trois chambres sont rendus traversants avec une chambre en façade arrière et deux chambres côté rue ; que ceux du 2^{ème} au 5^{ème} étage sont modifiés tout en conservant l'espace de vie à l'avant et les chambres à l'arrière ; que des modifications intérieures sont également apportées aux penthouses situés au 6^{ème} étage ;
19. qu'en façade avant, les terrasses de ces appartements ne sont plus partiellement rentrantes ; que les baies sont modifiées en conséquence et se rapprochent de l'architecture d'origine ; que les appartements disposent de balcons en façade arrière dont la profondeur reste alignée à la façade côté droit ;
20. qu'en façade à rue, les garde-corps sont remplacés dans l'esprit d'origine au vu de leur mauvais état mais qu'ils sont rehaussés afin de se conformer aux normes de sécurité ; que cela s'accorde à l'architecture du bien ; qu'au 6^{ème} étage, il convient de prévoir des garde-corps non vitrés ;
21. qu'en façade arrière, une baie est ajoutée à la chambre de gauche des appartements centraux du 1^{er} au 5^{ème} étage et une baie supprimé à gauche des appartements d'angle du 2^{ème} au 4^{ème} étage ;
22. qu'au 6^{ème} étage, des baies sont ajoutées, certaines sont supprimées et une autre est modifiée ; que ces modifications sont acceptables sauf en ce qui concerne la façade avant dans laquelle la baie modifiée n'est plus centrée sur les baies des étages inférieurs ; qu'il convient de revoir cette modification en accordant les baies du penthouse avec celles des étages inférieurs ;
23. qu'à ce niveau, le matériau indiqué est « plaque similaire pierre naturelle ton pierre de France » au lieu de « plaques en pierre naturelle » ; qu'il convient de détailler cette modification ; que vu le caractère de l'immeuble et sa situation seul un revêtement en pierre véritable est acceptable ; que des panneaux composites ne présentent pas les qualités esthétiques et de pérennité requises ;
24. qu'en façade arrière, du 1^{er} au 5^{ème} étage, un crépi sur isolant ton clair remplace la brique collée de ton blanc initialement prévue ; que le soubassement en pierre bleue est maintenu ;
25. que la façade arrière de l'immeuble est fortement visible vu le caractère ouvert au public de l'intérieur d'ilot (clos du Cinquantenaire) ; que l'enduit ne présente pas les qualités esthétiques et de pérennité pour un immeuble de ce type, situé à cet endroit ;

dossier 12392

26. qu'il convient de maintenir le revêtement de briquettes collées de ton blanc autorisé ;
27. que les trémies d'ascenseurs sont transformées aux étages afin de se conformer aux dimensions pour les personnes à mobilité réduite ; que les halls d'entrée sont modifiés en conséquence ; que des nouveaux sas sont créés au rez et au premier sous-sol ;
28. qu'un nouvel ascenseur interne est créé dans le commerce à droite et relie le rez au second sous-sol (chaufferie) ;
29. que la dalle de sol au rez n'est pas démolie en raison des contraintes de stabilité ; que des colonnes sont démolies au sein des commerces numérotés 2 et 3 ;
30. que dès lors la bande de pleine terre prévue à l'arrière du rez est supprimée ; que le rez s'étend sur toute la profondeur de la parcelle, comme actuellement ;
31. que la dalle au-dessus de l'arrière du rez est rehaussée (vu que la dalle du rez n'est plus abaissée) ;
32. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) en ce que cette profondeur dépasse les mitoyens et les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
33. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (hauteur) en ce que les parcelles voisines ne sont pas bâties à ce niveau ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC article 6 (profondeur) en ce que la profondeur dépasse les 15m autorisés par le règlement ;
35. que cependant ce niveau est partiellement enterré ;
36. que des terrasses et une toiture végétalisée de 60cm sont aménagées sur la dalle au 1er étage ;
37. que le tracé des terrasses est revu ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que les terrasses dépassent les voisins ; qu'elles sont cependant situées au niveau du terrain en façade arrière ;
38. que ces dérogations sont limitées, ne nuisent pas aux parcelles voisines et sont dès lors acceptables ;
39. qu'au rez le nombre de commerces passe de 3 à 4, le grand commerce de gauche étant scindé en deux ; qu'ils sont chacun accessible depuis la zone de recul ;
40. qu'en façade avant et latérales certaines allèges des commerces au rez sont abaissées, transformant les baies en large vitrine ;
41. que cela déroge aux prescriptions du RZAC article 21 (menuiseries) en ce que les divisions d'origine ne sont pas conservées ;
42. que la dimension actuelle des baies, similaire à celle des étages participe à l'architecture du bien ; que la suppression des allèges n'est pas acceptables ;
43. qu'il convient dès lors de maintenir les allèges au rez en façade avant et latérale ;
44. que la zone de recul est totalement repensée ; qu'en situation de droit, elle présente une organisation classique alternant vaste jardin et allées d'accès rectiligne ; qu'elle est bordée d'un muret avec grilles ; que les entrées sont précédées d'escaliers ;
45. que la zone de recul actuelle participe à l'architecture de l'immeuble et en reprend les matériaux et motifs ;
46. que la demande prévoit une modification importante du relief de la zone de recul en relevant de près d'1m le niveau de la partie longeant l'immeuble ;
47. que de vastes espaces dallés, rampes et escaliers sont prévus ; que l'aménagement est composé de courbes et d'arrondis ; que les zones à proximité de l'immeuble sont revêtues d'une brique de terre cuite à joints infiltrants de teinte claire ; que les zones de circulation sont recouvertes d'un dallage en pierre bleue bouchardée de nature identique mais de format différent du trottoir ;

dossier 12392

48. qu'un espace de stationnement pour vélos est créé au centre ; qu'il est prévu d'y placer des arceaux pouvant accueillir jusqu'à 20 vélos ; que le revêtement de cet espace est en pavés de pierre naturelle à joints engazonnés ;
49. que le long du trottoir, des murets de pierre bleue rehaussées de ferronneries sont envisagées ;
50. qu'en partie surélevée, quelques avaloirs de sécurité sont ajoutés et connectés à la fondation infiltrante (drain de dispersion) ; qu'en partie inférieure, les eaux de ruissellement sont orientées vers la rue ; que des caniveaux sont installés à la jonction entre le trottoir et la zone de recul afin de collecter et à évacuer les eaux pluviales ;
51. que l'éclairage public de la rue est complété par un balisage lumineux des chemins d'accès à la porte d'entrée au moyen d'un éclairage led, orienté vers le bas ;
52. qu'un plan détaillant les zones perméables et imperméables fait partie des éléments du dossier ; que sur ce plan figure deux bancs publics ;
53. que la demande prévoit également l'abattage de trois arbres exotiques (2 magnolias persistants et 1 févier d'Amérique) ; que d'autres plantations arbustives et vivaces ainsi que de replantation de 15 mètres linéaires de haie de ifs (genre Taxus) sont également projetées ;
54. l'avis du service communal des plantations daté du 13/10/2025 ; qu'il indique que l'état sanitaire des arbres est bon et que seul le projet de réaménagement motive leur abattage ; qu'il est prévu de replanter 4 arbres ;
55. que cet aménagement déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 11 (Zone de recul) en ce que cet espace n'est pas aménagé en jardinet ; que la part de voies d'accès et surfaces minérales est trop importante ;
56. que cela déroge également aux prescriptions du Règlement sur la Bâtisse de la commune d'Etterbeek, article 25 (plantation en zone de recul) en ce que moins d'1/3 de la surface totale est un jardinet planté en pleine de terre ;
57. que cela déroge également aux prescriptions de l'article 26 de ce règlement qui indique que la zone doit présenter une rampe régulière qui ne peut dépasser 5cm/m ;
58. que ce règlement interdit en outre la plantation d'arbre à haute tige en zone de recul ;
59. que cela déroge également aux prescriptions du RZAC, article 25 (zone de recul) ; que ce règlement prévoit que ces zones soient aménagées en jardinet et présentent un aspect verdoyant ; qu'elles ne peuvent être recouvertes de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes ;
60. que les dérogations sont nombreuses et ne sont pas acceptables ;
61. que le statut de jardinet de la zone doit être maintenu ;
62. qu'il convient de maintenir les arbres et de revoir l'aménagement proposé pour la zone de recul en tenant compte de tous les règlements et de l'architecture de l'immeuble et du cadre environnant ;
63. qu'au 1er sous-sol, l'aménagement des locaux communs est modifié ; que le nombre d'emplacements de parking (voitures, motos et PMR) reste inchangé ;
64. que les toitures plates sont végétalisées (type extensive) et inaccessibles ; qu'il convient de prévoir des toitures plates végétalisées de type semi intensive de 15cm d'épaisseur (autre que du sedum) ;
65. que des panneaux photovoltaïques et deux unités extérieures de pompe à chaleur (PAC) sont, entre autres, prévus sur les deux plus hautes toitures ;
66. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (éléments techniques en toiture) en ce que les PAC ne sont pas intégrées dans le volume ;
67. que cela déroge également aux prescriptions du RZAC article 11 qui indique que les techniques doivent être intégrées ;

dossier 12392

68. que les unités ne sont pas détaillées (matériau, dimensions, caissons acoustique ...) ; que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
69. qu'il convient de fournir un rapport acoustique au sujet des PAC et en particulier au sujet de celle se trouvant à proximité du mitoyen afin de s'assurer de limiter les nuisances pour les parcelles voisines et l'immeuble concerné, et également un dessin en perspective démontrant qu'ils ne polluent pas visuellement depuis l'intérieur d'ilot ;
70. qu'il convient de les intégrer architecturalement dans la toiture ;
71. que les dérogations sont acceptables moyennant ces modifications ;
72. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre I, article 4 (profondeur) : extension au rez, rehausse, terrasses et le dépassement des trois quarts de la profondeur ;
 - titre I, article 6 (hauteur) : extension au rez, rehausse, terrasses ;
73. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), chapitre II :
 - article 6 (limite arrière de construction) : plus de 15m ;
 - article 11 §1 (locaux techniques) : les souches de cheminées et les rehausses d'ascenseurs ne sont pas intégrés dans un étage technique ;
 - article 21 (menuiseries) : le dessin des châssis modifiés en façade avant n'est pas identique à celui autorisé précédemment ;
 - article 25 : zones de recul ;
74. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Général sur la Bâtisse de la Commune d'Etterbeek :
 - article 25 : plantation de la zone de recul ;
 - article 26 : niveaux de la zone de recul ;
75. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 23 octobre 2020, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
76. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
77. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
78. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur, afin de suivre la procédure PEB, en ce compris la partie travaux ;
79. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
80. que la proposition PEB relative à la demande concernant 27 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2UAN-20URL-5URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
81. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 a donné lieu à 17 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
82. qu'elles émanent de riverains et portent sur :
 - les modifications apportées à la zone de recul ;
 - l'ampleur des installations techniques en toiture ;
 - le calendrier du chantier (la durée prévue du chantier est de 21 mois) ;

dossier 12392

- un rappel des objections déjà émises dans le dossier précédent (septembre 2021) dont la densification et le manque de respect de l'architecture d'origine ;
- 83. qu'en séance l'un des riveraine précise que les plans n'étaient pas disponible sur OpenPermit lors de l'enquête publique ;
- 84. que cette demande est un permis modificatif et ne vise pas à remettre en questions le permis initial mais bien à le modifier ;
- 85. que ce chantier fait l'objet d'une autorisation environnementale ;
- 86. l'avis sans objection de Bruxelles mobilité (BM) reçu le 27/08/2025 ;
- 87. l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 12/09/2025 ; que celle-ci salue l'abandon des balcons dans l'arrondi ; que cependant elle n'est pas favorable à la disparition des allèges au rez ;
- 88. qu'elle n'adhère pas aux modifications proposées pour la zone de recul et demande le maintien de l'esprit de la composition actuelle ; qu'elle souhaite une plus grande végétalisation et le maintien des arbres ;
- 89. qu'elle rappelle que les aménagements intérieurs ne tiennent pas suffisamment compte des qualités spatiales existantes des appartements ;
- 90. que les dérogations sont nombreuses, en particulier concernant la zone de recul ;
- 91. qu'il convient de modifier la demande dans le respect de l'architecture de l'immeuble et de son cadre ;
- 92. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 20/09/2025 ; qu'il convient d'adapter les plans à cet avis ;
- 93. qu'il s'agit d'un permis modificatif ; que les délais de mise en œuvre et de validité sont ceux du permis initial ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de maintenir les allèges au rez en façade avant et latérale à l'exception des entrées des commerces ;
2. de maintenir les arbres et les haies existants en zone de recul ;
3. de revoir l'aménagement proposé pour la zone de recul en tenant compte de tous les règlements, de l'architecture de l'immeuble et du cadre environnant ;
4. de prévoir une végétalisation en respectant au maximum les logiques de la composition orthogonale de la zone de recul ;
5. de réduire les surfaces minérales en zone de recul ;
6. de ne pas prévoir d'emplacement pour vélos en zone de recul ; d'utiliser celui disponible sur la voie publique ;
7. de sécuriser l'entrée de parking (ex : miroir...) pour les différents usagers (automobilistes, cyclistes et motocyclistes) ;
8. de revoir la modification des baies au 6e étage en façade avant en accordant les baies du penthouse avec celles des étages inférieurs ;
9. de clarifier le revêtement de façade au 6e étage en façade avant et de prévoir de la pierre naturelle tel qu'initialement autorisé ;
10. de prévoir des garde-corps non vitrés au 6e étage en façade avant ;
11. de maintenir le revêtement de briquettes collées de ton blanc autorisé pour les étages en façade arrière ;
12. de prévoir des toitures plates végétalisées (semi-intensive) de 15 cm d'épaisseur (autre que du sedum) ;
13. de fournir un rapport acoustique au sujet des PAC et, en particulier, pour celle située à proximité du mitoyen ; de les intégrer architecturalement dans la toiture ;
14. de démontrer que les PAC ne sont visibles d'aucun point de l'espace public ;
15. de clarifier l'intention de déplacer l'un des bancs publics ;
16. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

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

Les dérogations au RZAC, article 6 (limite arrière de construction) et article 11 §1 (locaux techniques), sont acceptées.