

dossier mixte PFD12528 – PE1913
09h00

1. Avis sur la demande de permis mixte tendant à

URBANISME : transformer un immeuble de bureaux existant (avenue Nerviens n° 105) en un immeuble résidentiel avec une fonction bureau au rez-de-chaussée ;

ENVIRONNEMENT : rénover un immeuble de bureaux en un immeuble de logements principalement avec des bureaux au rez-de-chaussée ;

Avenue des Nerviens 105 – Rue du Cornet 164.

1. Considérant que la demande est située en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ainsi que le long d'un espace structurant (avenue des Nerviens) selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
2. Considérant que la demande a pour objet de transformer un immeuble de bureaux existant en un immeuble résidentiel avec une fonction bureau au rez-de-chaussée ;
3. Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot
 - Application de la prescription générale 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Clause de sauvegarde
 - Application de la prescription particulières 2.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : + de 250m² d'activité productive ou de bureau ;
 - Application de la prescription particulières 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
 - Application de l'article 188/7 du CoBAT concernant les dérogations visées dans l'article 126§11 :
 - Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords :
 - Article 6 : Toiture (éléments techniques et hauteur)
 - Article 11 : Aménagement des zones de recul
 - Article 13 : Maintien d'une surface perméable
 - Dérogations au Règlement Général sur les bâties des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - Article 10 : Hauteur
 - Article 12 : Hauteur d'étage
 - Article 13 : Hauteur sous plafond
 - Article 15 : Matériaux de façade
 - Article 21 : menuiseries
 - Article 25 : zone de recul
 - Article 27 : parking en intérieur d'îlot
 - Application de l'article 175/20 du CoBAT : Mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidence ;
 - Application de l'article 176/1 du CoBAT : Enquête publique dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;
4. Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription particulières 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Modification visible depuis les espaces publics ;
 - Application de l'article 207 § 1.al4 du CoBAT : Bien inscrit à l'inventaire ;

dossier mixte PFD12528 – PE1913

- Application de l'article 237 §1 du CoBAT : Bien situé dans une zone de protection d'un bien classé, actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci (Parc du Cinquantenaire) ;
- 5. Considérant que la demande a également fait l'objet d'un rapport d'incidence en vertu des rubriques de l'Annexe B du CoBAT :
 - 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc. Comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
 - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- 6. Considérant qu'en situation de droit, le bâtiment est de gabarit R+7 à R+9+étage technique entièrement affecté au bureau, qu'il comprend également un parking souterrain de 3 niveaux ;
- 7. Considérant que le projet vise à transformer l'immeuble de bureau afin de convertir la majeure partie de ses superficies en 83 logements à partir du 1er étage, qu'une affectation de bureau est maintenue au rez-de-chaussée ;
- 8. Considérant que le projet prévoit notamment les interventions suivantes :
 - Couverture de la rampe d'accès au parking avec une toiture végétalisée ;
 - Réaménagement des niveaux de parking avec intégration de locaux vélos et de locaux communs pour les logements ;
 - Ajout d'un nouvel étage au niveau +7, affecté au logement
 - Suppression de l'étage technique existant en toiture, ajout de deux niveaux en retraits sur la toiture, affectés au logement, et intégration des techniques au volume bâti
 - Agrandissement des ouvertures de la façade
 - Ajout d'espaces extérieurs intégrés au volume existant (loggias)
 - Interventions structurelles sur les toitures et les noyaux de circulations
- 9. Considérant que la répartition des typologies de logements est la suivante : 8 studios, 36 appartements 1 chambre, 25 appartements 2 chambres et 14 appartements 3 chambres ;
- 10. Considérant que les aménagements des appartements sont fonctionnels et qualitatifs ; que tous les appartements à partir de 2 chambres bénéficient d'une double orientation ;
- 11. Considérant que des terrasses sont créées en arrière de la façade existante, de type "loggia", ce qui permet de faire bénéficier aux logements d'espaces extérieurs privatifs tout en préservant la façade qui présente un intérêt patrimonial et participe à l'identité de l'immeuble, que cette intervention est qualitative ;
- 12. Considérant que la plupart des appartements disposent d'un espace extérieur privatif, qu'à défaut les logements plus petits bénéficient d'une fenêtre pouvant s'ouvrir sur un "balcon français", ce qui constitue une réponse astucieuse à la création d'espaces extérieurs privatifs en respectant les contraintes du bâtiment ;
- 13. Considérant que les étages résidentiels bénéficient de deux entrées privatives dont une entrée principale le long de la rue Sainte-Gertrude et une entrée secondaire le long de la rue du Cornet, que l'entrée du bureau se fait du côté de l'avenue des Nerviens ;
- 14. Considérant qu'un espace bureau est maintenu au rez-de-chaussée pour une superficie totale de 564m², que cela dépasse les 500m² maximum autorisés par le PRAS en zone d'habitation ; que toutefois l'immeuble en situation de droit est entièrement affecté au bureau, que le dépassement du seuil de 500m² a donc été régulièrement autorisé avant l'entrée en vigueur du PRAS ;
- 15. Considérant dès lors que le projet peut être autorisé conformément au PRAS par application de la prescription générale 0.9 permettant la transformation de superficies dépassant le seuil autorisé dans la zone au pour autant que celles-ci aient été régulièrement autorisées avant l'entrée en vigueur du PRAS ;
- 16. Considérant que le projet de reconversion répond de manière positive aux objectifs du PRAS ainsi que de la Vision Partagée Quartier Européen en ce que la majeure partie de l'immeuble

dossier mixte PFD12528 – PE1913

est réaffectée au logement sur 93% des superficies de plancher, ce qui correspond à l'affectation principale de la zone d'habitation ;

17. Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :

- Dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Article 6 du Titre I : Toiture (éléments techniques et hauteur)
 - Article 11 du Titre I : Aménagements des zones de recul
 - Article 13 du Titre I : maintien d'une surface perméable
 - Article 3 du Titre II : Superficie
 - Article 10 du Titre II : Eclairement Naturel
- Dérogations au Règlement Général sur les bâties des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - Article 10 : gabarit
 - Article 12 : hauteur de niveaux
 - Article 13 : Hauteur sous plafond
 - Article 15 : matériaux
 - Article 21 : menuiseries
 - Article 25 : jardin en zone de recul
 - Article 27 : parking en intérieur d'ilot

18. Considérant que le projet déroge à l'article 10 du RZAC en ce qu'il prévoit, d'une part, la création de deux niveaux supplémentaires au dixième étage, entraînant une rehausse du volume principal et, d'autre part, l'ajout d'un volume au septième étage au-delà du gabarit repris à l'annexe 2 du RZAC ;

19. Considérant que la rehausse au septième étage déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le voisin le plus haut ;

20. Considérant que l'ajout du volume au niveau +7 permet de rétablir une continuité architecturale avec l'immeuble voisin, en supprimant une façade aveugle et en améliorant la cohérence visuelle en créant une transition progressive entre la hauteur du voisin et la hauteur de la partie haute de l'immeuble existant ; que cet ajout est intégré de manière qualitative et ne génère aucun impact négatif sur le voisin ;

21. Considérant que les niveaux créés aux étages +10 et +11 remplacent un volume technique non intégré ; qu'ils libèrent des surfaces de toiture pour l'aménagement de toitures végétalisées, que leur architecture est qualitative et intégrée à l'architecture brutaliste du bâtiment existant, qu'en raison des reculs et de la hauteur de l'immeuble, cette rehausse sera peu perceptible depuis l'espace public ;

22. Considérant que les dérogations sont limitées et acceptables au regard de la bonne intégration urbaine et architecturale des nouveaux volumes qui résulte en une amélioration de la situation existante ;

23. Considérant que le projet déroge à l'article 12 du RZAC en ce que la hauteur de plancher à plancher du niveau +10 atteint 3,60 m au lieu des 3,50 m autorisés ; que cela résulte des contraintes techniques nécessitant un complexe de plancher renforcé et entraînant une épaisseur constructive d'environ 42 cm ;

24. Considérant que cette épaisseur n'est pas perceptible sur le gabarit extérieur ; qu'elle est nécessaire afin de répondre aux exigences actuelles en matière de performance énergétique, acoustique et de confort ; que les hauteurs sous plafond des pièces de vie restent conformes aux normes d'habitabilité du RRU, et que, dès lors, cette différence ponctuelle de 10 cm est proportionnée et strictement motivée par des raisons techniques ; que la dérogation est acceptable ;

25. Considérant que le projet déroge à l'article 13 du RZAC en ce que les hauteurs sous plafond n'atteignent pas 2.80m au rez-de-chaussée et 2.60 aux étages ; que toutefois les hauteurs sous plafond restent conformes aux normes d'habitabilité du RRU ;

dossier mixte PFD12528 – PE1913

26. Considérant que la structure du bâtiment existante est conservée, que la diminution des hauteurs sous plafond est due à l'intégration des techniques et est nécessaire afin de répondre aux exigences actuelles ;
27. Considérant qu'une étude technique approfondie a été réalisée afin de réduire au maximum les faux plafonds et faux planchers ; que les dérogations sont limitées et acceptables en ce qu'elles ne nuisent pas à la fonctionnalité et à l'habitabilité des espaces ;
28. Considérant que le projet déroge à l'article 15 du RZAC en ce que les nouveaux volumes prévoient du béton architectonique repris dans les matériaux interdits ; que cette dérogation découle de la situation de droit en ce que le béton architectonique a déjà été autorisé pour le bâtiment existant et en est le matériau principal, participant à son identité ; que le choix du béton architectonique pour les nouveaux volumes permet une harmonie avec le bâtiment existant qui présente par ailleurs un intérêt patrimonial ; que la dérogation est dès lors justifiée et acceptable ;
29. Considérant que le projet déroge à l'article 21 du RZAC en ce que les nouvelles menuiseries extérieures sont prévues en aluminium brun foncé, matériau non conforme aux prescriptions qui privilégient le bois ; que cette dérogation découle de la situation de droit en ce que les châssis existants et déjà autorisés sur le reste du bâtiment sont également en aluminium brun et constituent un élément essentiel du langage architectural brutaliste du bâtiment ; que le maintien de ce matériau pour les nouveaux volumes assure donc la cohérence et l'unité de la façade ; que la dérogation est dès lors justifiée et acceptable ;
30. Considérant que le projet déroge à l'article 25 du RZAC ainsi qu'à l'article 11 du Titre I du RRU en ce que la zone de recul arrière et latérale, le long de la Rue Sainte-Gertrude et de la Rue du Cornet, n'est pas aménagée en jardinet planté en raison de la présence, déjà autorisée, de la rampe du parking sous-jacente, ce qui rend structurellement impossible un tel aménagement au niveau du sol ;
31. Considérant que la réorganisation proposée améliore toutefois la qualité paysagère par la réhabilitation des espaces végétalisés, l'introduction d'arbustes et d'essences de petite taille et la création d'un espace de rencontre plus qualitatif ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
32. Considérant que le projet déroge à l'article 13 du titre I du RRU et à l'article 27 du RZAC en ce que l'aménagement de la cour intérieure, située au-dessus du parking souterrain existant, n'est recouverte d'une épaisseur de substrat limitée à 40–50 cm au lieu de 60 cm ; que les dalles et fondations existantes ne peuvent structurellement supporter la surcharge d'une épaisseur plus importante et que cela nécessiterait des travaux disproportionnés par rapport à l'amélioration visée ;
33. Considérant que le projet dans son ensemble permet une amélioration significative par rapport à la situation de droit ; qu'un choix adapté de substrat et de végétation permet de garantir la création d'un jardin intérieur qualitatif et biodiverse malgré l'épaisseur réduite ; que les dérogations sont dès lors acceptable ;
34. Considérant que le projet déroge à l'article 3 du Titre II du RRU en ce que la surface de la pièce principale de certains appartements une chambre, situés en façade ouest du niveau +1 au niveau +9, est de 23,2 m² au lieu des 28 m² prescrits ;
35. Considérant que cette dérogation découle de la structure conservée et de l'organisation générale de l'immeuble, contrainte par le rythme des façades que les aménagements des appartements sont qualitatifs et bénéficient notamment d'un hall d'entrée spacieux, d'un local de rangement, d'une salle de bain séparée et d'espaces extérieurs privatifs, que la dérogation est limitée et qu'elle ne nuit pas à l'habitabilité des logements, qu'elle est acceptable pour des appartements d'une chambre ;
36. Considérant que le projet déroge à l'article 10 du Titre II du RRU en ce que certains locaux habitables ne respectent pas les superficies minimales nettes d'éclairage naturel prescrites pour les logements, qu'il s'agit des locaux suivants :
- La chambre des appartements 101 à 901 dispose d'une surface nette éclairante de 2.78m², en dérogation de 0.59m² par rapport au minimum prescrit ;

dossier mixte PFD12528 – PE1913

- La pièce de séjour des appartements 102 à 402 dispose d'une surface nette éclairante de 3.6m², en dérogation de 2.22m² par rapport au minimum prescrit ;
 - La chambre des appartements 104 à 404 dispose d'une surface nette éclairante de 2.78m², en dérogation de 0.18m² par rapport au minimum prescrit ;
 - La chambre+séjour des appartements 105 à 405 dispose d'une surface nette éclairante de 4.79m², en dérogation de 1.13m² par rapport au minimum prescrit ;
 - La chambre+séjour des appartements 106 à 406 dispose d'une surface nette éclairante de 4.79m², en dérogation de 1.08m² par rapport au minimum prescrit ;
 - Le séjour des appartements 108 à 408 dispose d'une surface nette éclairante de 3.6m², en dérogation de 2.06m² par rapport au minimum prescrit ;
 - Le séjour des appartements 109 à 709 dispose d'une surface nette éclairante de 5.84m², en dérogation de 0.61m² par rapport au minimum prescrit ;
 - La chambre des appartements 110 à 910 dispose d'une surface nette éclairante de 2.78m², en dérogation de 0.21m² par rapport au minimum prescrit ;
 - La chambre des appartements 111 à 911 dispose d'une surface nette éclairante de 3.6m², en dérogation de 0.86m² par rapport au minimum prescrit ;
 - Le séjour des appartements 504 à 704 dispose d'une surface nette éclairante de 3.6m², en dérogation de 2.06m² par rapport au minimum prescrit ;
 - La chambre des appartements 504 à 704 dispose d'une surface nette éclairante de 2.78m², en dérogation de 0.44m² par rapport au minimum prescrit ;
37. Considérant que ces dérogations découlent de la conservation des façades et du choix de réaliser les agrandissements des baies de manière uniforme afin de maintenir le caractère brutaliste du bâtiment ; que ce choix peut être soutenu en raison de l'intérêt patrimonial de la façade existante ; que le projet optimise l'apport de lumière naturelle par une disposition fonctionnelle des locaux le long des façades et la création d'espaces de vie ouverts ; que les dérogations sont dès lors limitées afin de ne pas porter atteinte à l'habitabilité des logements et qu'elles sont donc acceptables ;
38. Considérant que l'ensemble des dérogations sollicitées, bien que nombreuses sont limitées dans leur ampleur et sont nécessaires à la bonne mise en œuvre du projet ; qu'elles ne nuisent pas à son intégration urbanistique ; qu'elles peuvent donc être acceptées ;
39. Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux de style brutaliste réalisé en 1977 d'après les plans de l'architecte Jacques Wybauw ;
40. Considérant que sa partie avant est comprise dans la zone de protection de l'ensemble classé formé par les musées du parc du Cinquantenaire, lui-même classé comme site ;
41. Considérant que la Commission Royale des Monuments et Sites a remis un avis sur la demande lors de sa séance du 15/10/2025, dans lequel elle a estimé que le projet n'avait pas d'impact sur les vues vers et depuis le Parc du Cinquantenaire ;
42. Considérant que l'approche du projet permet en outre de rénover le bâtiment sans porter atteinte à la cohérence d'ensemble, tout en préservant les caractéristiques principales de son architecture brutaliste, sa matérialité ainsi que la lisibilité du volume initial, tout en mettant en valeur la zone de recul ;

MOBILITE

43. Considérant que les déplacements, lorsqu'ils sont motorisés, constituent une des sources de pollutions de gaz à effet de serre et de polluants les plus importantes impactant la qualité de l'air et de l'eau ;
44. Considérant que dans ce cadre, il convient que les nouveaux projets de logements trouvent un juste équilibre entre les besoins en déplacement des futurs habitants et les impacts environnementaux de ces déplacements lorsqu'ils sont motorisés ;
45. Considérant qu'une estimation correcte du ratio de parking doit permettre de ménager à la fois le besoin en places pour éviter un report en voirie et à la fois l'appel à la voiture que susciterait une suroffre en stationnement ;

dossier mixte PFD12528 – PE1913

46. Considérant que le projet prévoit le maintien de 78 emplacements de parkings pour les 83 nouveaux logements, soit près de 1 emplacement de parking par logement (0.94) ;
47. Considérant qu'au regard du bon niveau de desserte en transport en commun du site et du taux de motorisation moyen des ménages du secteur statistique dans lequel se trouve le projet s'élevant à 38%, ce ratio de 0,94 parking/logement apparaît trop élevé et non-justifié ;
48. Considérant que ce constat est corroboré par le rapport d'incidences qui estime une demande en stationnement des futurs ménages de 34 emplacements seulement ;
49. Considérant qu'au regard de la mixité du quartier (présence de bureaux soumis au Cobrace) et de la non-saturation du stationnement en voirie la nuit (taux d'occupation de 76%), il n'apparaît pas opportun de créer une nouvelle poche de parking public dans le quartier ;
50. Considérant que par conséquent il convient de réfléchir à adapter le nombre d'emplacements de parking affectés aux logements sur base d'une meilleure estimation des besoins des futurs habitants ;
51. Considérant, dès lors, qu'une partie des emplacements de parkings en sous-sols pourraient être avantageusement réaffectés à d'autres usages ;
52. Considérant par ailleurs que le projet propose une offre en stationnement vélo de 150 emplacements pour les logements (dont 6 emplacements vélos-cargos) ;
53. Considérant que d'un point de vue quantitatif, cette offre apparaît insuffisante au regard de l'objectif d'un emplacement vélo par chambre avec un minimum de 2 emplacements par logements, soit 180 emplacements vélos à prévoir idéalement dans l'immeuble pour les logements, dont 10% pour les vélos-cargos ;
54. Considérant, par ailleurs, que d'un point de vue qualitatif, l'offre en stationnement vélos prévue sur le site n'apparaît pas non plus optimale :
 - qu'il convient en effet de prévoir au minimum 2 m² de surface par emplacement vélo ordinaire (contre 1,3 m²/vélo dans la version actuelle du projet), et également assez d'espace pour des vélos cargos ;
 - Que le dispositif de râteliers avec 40 cm d'entraxe envisagé n'apparaît pas optimal car il ne convient pas à tous les types de vélos (vélos-cargos, tandem, vélos avec remorque...) et présente l'inconvénient que les guidons et câbles s'accrochent en raison de la distance axiale réduite entre les vélos ;

EAU

55. Considérant que, pour la partie « gestion des eaux pluviales », le bâtiment va être lourdement rénové mais sans opportunité de désimperméabiliser ni de créer d'espace de pleine terre ; qu'il ne sera donc pas possible de faire de l'infiltration à la parcelle ; que le projet a été accompagné par le service Facilitateur Eau ; que le projet prévoit une récupération/réutilisation de l'eau de pluie correctement dimensionnée ; que le projet prévoit des toitures végétalisées ;
56. Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre d'un bassin d'orage ; que cependant ce dispositif n'est plus une réponse suffisante à la gestion de l'eau de pluie ; qu'en effet, cela répond uniquement au problème d'inondation mais le rejet des eaux de pluie stockées se fait in fine vers le réseau d'égouttage ; que cela ne répond pas aux autres problématiques que sont les îlots de chaleur, la sécheresse des sols, des cours d'eau, des nappes... ; qu'il convient de le remplacer par une gestion plus intensive en toiture végétalisée ;

BRUIT

57. Considérant que, pour la partie 'Bruit', le projet prévoit l'installation de deux pompes à chaleur en toiture (R+11) à côté d'un penthouse ; que d'autres immeubles sont implantés en voisinage direct de celui-ci ; qu'il y a lieu de tenir compte de l'ouverture vers le voisinage et de son impact ;
58. Considérant que le projet prévoit l'isolation acoustique de ces pompes sur trois côtés et le placement d'un écran sur le 4ème ;

dossier mixte PFD12528 – PE1913

59. Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2025 au 17/11/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'observations ou demande à être entendu lors de la commission de concertation ;
60. Considérant que le Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a remis un avis favorable sous conditions en date du 08/10/2025 ;
61. Considérant que perspective.brussels a remis un avis d'initiative en date du 03/11/2025 ;
62. Considérant qu'AccessAndGo a remis un avis sur le projet en date du 31/10/2025, estimant le projet conforme aux exigences du RRU en matière d'accessibilité ;
63. Considérant que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
64. Considérant que le projet est soumis à l'imposition obligatoire de charges d'urbanismes par application de l'article 5 §2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, que le calcul des charges porte sur le solde des superficies de logements nouvellement créées dépassant les superficies de bureaux supprimées et s'effectue ainsi : 521 m² x 50€ = 26.050€ ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. De remplacer le bassin d'orage par une gestion plus intensive en toiture végétalisée (sur base des surfaces des toitures extensives (531m²), le projet pourrait augmenter l'épaisseur du substrat sur cette surface. Cela permettra ainsi de répondre à d'autres problématiques comme les îlots de chaleur qui seront amplifiées par les effets du changement climatique) ;
2. De réfléchir à réduire la capacité du parking automobile alloué aux logements au profit notamment de l'aménagement de locaux vélos plus grands et plus qualitatifs ;
3. De mettre en œuvre au minimum 180 places de parkings vélos alloués aux logements, de type U inversés espacés d'1 m (adaptés à tous types de vélos), dont 10% pour des vélos cargos ;
4. De respecter les mesures recommandées par l'étude acoustique concernant l'isolation des pompes à chaleur ;
5. De faire vérifier par un bureau d'étude que les seuils de bruit sont bien respectés chez les proches voisins (c'est-à-dire hors projet), en particulier, en face et en bas de l'ouverture qui donne sur les pompes à chaleur ;
6. de respecter les conditions de l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations aux articles 6, 10 et 13 du titre I et 3 et 10 du Titre II du RRU peuvent être accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations aux articles 10, 12, 13, 15, 21, 25 et 27 du RZAC peuvent être accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

dossier 12413
09h45**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le placement du groupe de secours en sous-sol de la clinique et la construction de cheminées en façade arrière (proche de l'angle des rues Charles Degroux et d'Oultremont), Rue de Linthout 150.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'équipement 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 : ensemble hospitalier – Clinique Saint-Michel ;
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. que la parcelle du bien s'étend sur la majeure partie de l'îlot situé entre la rue de Linthout, la rue Léon de Lantsheere, la rue Charles Degroux et la rue d'Oultremont ; qu'elle comporte l'ensemble hospitalier de la Clinique Saint-Michel ;
6. que la demande concerne uniquement la zone située derrière la rampe d'accès au parking au sous-sol, en intérieur d'îlot, ainsi que la façade arrière de la rue Charles Degroux ;
7. que la demande vise à régulariser le placement du groupe de secours en sous-sol de la clinique et la construction de cheminées en façade arrière (proche de l'angle des rues Charles Degroux et d'Oultremont) ;
8. qu'au sous-sol, la demande vise à modifier l'emplacement des équipements techniques ; qu'un des groupes électrogènes de secours, initialement prévu en toiture (avec caisson de protection acoustique) côté rue Léon de Lantsheere (PU 10368), est déplacé au sous-sol, à proximité du 2^{ème} groupe de secours, également remplacé ; que l'emplacement initialement prévu ne pouvait être respecté pour des raisons de stabilité, selon le demandeur ;
9. que le déplacement de ce groupe induit le placement de deux cheminées en acier inoxydable en façade arrière du bâtiment de la rue Charles Degroux ; que la cheminée en inox existante est supprimée ;
10. que 3 baies sont agrandies au sous-sol et pourvues de ventelles en aluminium thermolaqué de teinte gris anthracite ; que les conduits de cheminée ont une hauteur d'environ 16,5m et un diamètre d'environ 0,45m ; qu'ils dépassent le profil de rive de la toiture d'environ 3,25m ; que leur géométrie présente des coudes de 2,4m de longueur en partie inférieure et 3,6m en partie supérieure ;
11. que les cheminées ne sont destinées à servir que lorsque le groupe de secours est mis en marche ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 6 (toiture – éléments techniques), en ce que les cheminées ne sont pas intégrées en toiture ;
13. que la géométrie de ces cheminées, dont le diamètre est important, rend l'ensemble particulièrement imposant ; que ces éléments sont hauts et visibles depuis l'intérieur d'îlot ; qu'en ce sens, la dérogation n'est pas acceptable en l'état ;
14. qu'il convient de démontrer qu'il n'est pas possible de prévoir une solution moins impactante ;
15. que dans le cas où seules des cheminées sont possibles, il convient de revoir l'implantation et la géométrie de ces éléments, afin de réduire l'impact visuel sur l'intérieur d'îlot, et de

dossier 12413

- s'intégrer plus en harmonie avec les façades arrières ; qu'il peut convenir de les intégrer dans un caisson ;
16. que moyennant ces modifications, la dérogation peut être acceptée ;
 17. que d'autres installations semblent avoir été placées en toiture, rue Charles Degroux, sans autorisation préalable ; qu'il convient de clarifier ce point et le cas échéant, de tenter de régulariser la situation ;
 18. que les autres éléments sont inchangés ;
 19. qu'une demande de modification du permis d'environnement (PE29 PLP1 (1006)-EXT16) visant à la modification des deux groupes de secours et déplacement du groupe de secours 2 a été introduite ;
 20. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 6 (toiture - éléments techniques) : cheminées ;
 21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - la régularisation de travaux infractionnels a posteriori, et le risque de créer des précédents ;
 - l'impact visuel fort de la nouvelle intervention, tant pour l'intérieur d'îlot que par rapport au caractère patrimonial du bien ;
 - le souhait de voir d'autres solutions techniques proposées, réduisant l'impact visuel de l'intervention ;
 22. que moyennant les modifications demandées, la demande est acceptable ;
 23. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 27/10/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de démontrer qu'il n'est pas possible de prévoir une solution moins impactante ;
2. de revoir l'implantation et la géométrie des cheminées, dans le cas où seules ces éléments sont possibles, afin de réduire l'impact visuel sur l'intérieur d'îlot, et de s'intégrer plus en harmonie avec les façades arrières et d'envisager de les intégrer dans un caisson ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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

dossier 12514

10h15

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'aménagement d'un 5^{ème} logement (2 chambres) dans les combles d'un immeuble, la modification des châssis au 4^e étage en façade avant et réaménager partiellement le sous-sol, Avenue d'Auderghem 120.

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 bâties des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que l'immeuble est construit selon un permis délivré en 1950 ; qu'en situation de droit, il est aménagé comme suit :
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée, étages 1, 2 et 3 : un appartement 2 chambres par étage ;
 - Combles (4^e étage) : grenier/mansardes ;
5. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un 5^{ème} logement (2 chambres) dans les combles d'un immeuble, la modification des châssis au 4^{ème} étage en façade avant et réaménager partiellement le sous-sol ;
6. que le volume n'est pas modifié ;
7. que la note explicative précise que l'étage sous combles a été aménagé il y a plusieurs années et qu'il est décrit sous la désignation « LOT 5 » dans l'acte de base daté du 8 janvier 2001 ;
8. que le logement est accessible via la cage d'escalier commune ; que l'appartement comporte deux niveaux : le 4^e étage et le niveau sous les combles ;
9. que la porte d'entrée est en bout de volée sans palier ; que ce n'est pas qualitatif ; qu'il convient de prévoir un palier de part et d'autre de la porte ;
10. que le 4^e étage comprend un séjour avec cuisine intégrée situé côté rue, une chambre à l'arrière, une buanderie, un wc, deux zones de rangement et un vestiaire ;
11. que le niveau sous les combles comprend une seconde chambre avec dressing, une salle de douche et une zone de rangement ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante n'est que de 6,6 m² pour 37,3m² de superficie de plancher au lieu des 7,46m² réglementaires, soit 0,86m² de moins ; que la dérogation est limitée, ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce et est donc acceptable ;
13. qu'un nouvel escalier est aménagé afin de relier les deux niveaux du logement ;
14. que les trois châssis de la lucarne ont été modifiés ; que les parties pleines dans les bas, présente en situation de droit, ont été supprimées dans les faits ; que la surface vitrée a donc été augmentée ; que la face de la lucarne est peu visible depuis la rue, vu la hauteur du bâtiment ; que de plus elle est en retrait de 70cm par rapport à la loggia présente aux étages ; que cette modification ne dépare pas la façade ;
15. que les châssis sont en bois peint en blanc ;
16. que le balcon est accessible par le séjour ; que le garde-corps existant est rehaussé afin de se conformer aux normes de sécurité ; que sa hauteur totale est de 120 cm ; qu'à l'origine, il semble en métal peint en noir ; qu'il convient de préciser si cela est maintenu ;

dossier 12514

17. que le revêtement de la toiture est en tuiles ; que le versant côté rue comprend une fenêtre de toit ; qu'elle est conservée ; que celui à l'arrière en comporte quatre, deux conservées et deux remplacées ;
18. que le restant de la façade n'est pas concerné par la présente demande ; que certains châssis ainsi que la porte d'entrée ne semblent cependant pas conformes à la situation de droit et qu'il convient de régulariser cette situation ; qu'en ce qui concerne les châssis, la mise en conformité pourrait être réalisée lors du prochain remplacement : des châssis en bois respectant les épaisseurs ainsi que des double cadres pour les parties fixes ;
19. qu'en ce qui concerne la porte d'entrée, la situation actuelle date de plusieurs années (au moins 2022), et semble qualitative et en accord avec le cadre bâti environnant ; qu'afin de régulariser la situation il conviendra de le spécifier et adapter le dessin de la façade en fonction ;
20. qu'au sous-sol un local vélos-poussettes est créé dans l'ancienne cave à provisions appartenant au 2^e étage, à l'arrière ; que les autres caves à provision sont conservées, ainsi que les anciennes caves à charbon et le local compteurs ;
21. qu'une cave servant au logement duplex est créé dans le local en-dessous de l'escalier ; que ce local est exigu ;
22. que la cour existante est désormais destiné à l'entreposage de vélos ; qu'il est prévu d'utiliser un système permettant de placer jusqu'à sept vélos verticalement ; que ce système n'est pas pratique quotidiennement et qu'en outre les vélos ne sont pas protégés des intempéries ; qu'il convient de revoir la distribution des communs tout en prévoyant un local vélos confortable et suffisant ainsi qu'une cave plus spacieuse pour le duplex concerné par la présente demande ;
23. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 3 septembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
24. 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 ;
25. 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 ;
26. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
27. 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.);
28. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux est URL nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour ;
30. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 06/11/2025 et non reçu à ce jour ;

dossier 12514

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un palier de part et d'autre de la porte d'entrée du logement ;
2. de préciser le matériau et la teinte du garde-corps et de l'indiquer dans le plan de réalisation ;
3. de préciser si la régularisation de la porte d'entrée de l'immeuble fait partie de la demande et d'adapter le dessin en fonction, le cas échéant ;
4. de revoir la distribution des communs tout en prévoyant un local vélos confortable et une cave qualitative pour chaque logement ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

dossier 12474

10h40

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement, et la création d'un logement supplémentaire dans les combles (passage de 3 à 5 logements), rue Charles Degroux 92 - 94.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : ensemble de deux maisons de style éclectique teinté d'Art nouveau, construites d'après la demande de bâtrir de 1913 sur les plans de l'arch. Omer M. BRISON ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. 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) ;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment d'angle situé entre la rue Charles Degroux et le Square Jules de Burlet, de gabarit R+3 + toiture et qui comprend un commerce et 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez-de-chaussée : commerce
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre
 - 2^e étage : un appartement 1 chambre
 - 3^e étage : un appartement 1 chambre
 - Combles : grenier
7. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement, et la création d'un logement supplémentaire dans les combles ;
8. que la demande prévoit dès lors la répartition suivante :
 - sous-sol : 5 caves privatives et local vélos
 - rez-de-chaussée : un studio
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre
 - 2^e étage : un appartement 1 chambre
 - 3^e étage : un appartement 1 chambre
 - Combles : un studio
9. que la demande prévoit ainsi 5 logements sur la parcelle ; que cette densité est très importante pour une parcelle de faible dimension ;
10. que de plus, une cour existante de droit au rez-de-chaussée a été refermée ; que l'ensemble de la parcelle est ainsi bâtie ; que la toiture de la couverture de la cour est une toiture plate qui comprend un lanterneau ; que le revêtement de la toiture n'est pas précisé ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur) en ce qui concerne la fermeture de la cour au rez ce qui rend la parcelle entièrement bâtie ;
12. que vu la hauteur du bâtiment et des constructions avoisinantes, et vu la petite surface de la cour de 6.8m², la fermeture paraît justifiée ;
13. qu'il conviendrait néanmoins de prévoir une toiture végétalisée ;
14. que pour les aménagements intérieurs, des modifications ont été apportées ;

dossier 12474

15. que le sous-sol comprend 4 caves privatives, dont une très grande de 21.3m², et un local vélos de 4.2m² ;
16. qu'un logement ne dispose donc pas de caves privatives ;
17. que la superficie du local vélos est trop faible pour 5 logements envisagés ; que de plus, l'escalier semble très étroit et difficilement praticable ; qu'il conviendrait de prévoir un local vélos fermé au rez-de-chaussée, facilement accessible par tous les occupants ;
qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit le parking pour 3 vélos dans le hall d'entrée qui est assez large ; que ce stationnement peut gêner l'évacuation et qu'il convient de privilégier un local vélos fermé et sécurisé ;
18. que la demande prévoit le changement d'affectation du rez en logement (studio) ;
19. que ce logement comprend le séjour/coin nuit côté rue, la salle-de-bain avec WC côté rue, et la cuisine à l'arrière ; que l'ancienne cour refermée comprend un bureau, accessible depuis la cuisine ;
20. que la cuisine ne comprend donc pas d'éclairement naturel ni d'aération naturelle ;
21. que toutes les fenêtres du logement donne sur la rue ; que l'allège des baies se situe à 70cm de hauteur, ce qui est très bas pour des baies donnant directement sur l'espace public ;
22. que cette situation entraîne un problème de privacité et de sécurité ce qui ne permet pas d'aménager un logement qualitatif à ce niveau ;
23. qu'il convient dès lors de ne pas aménager de logement au rez-de-chaussée et de conserver une autre affectation à ce niveau;
24. qu'au 1^{er} étage, le logement existant est inchangé ; qu'il s'agit d'un appartement 1 chambre dont la chambre, le séjour et la cuisine se trouvent côté rue, et la salle-de-bain avec WC à l'arrière, accessible depuis la chambre ;
25. que le 2^e et le 3^e étage comprennent chacun un appartement 1 chambre ; que la salle-de-bain est aménagée dans la cuisine d'origine, qui est réduite en surface ; que la chambre se trouve à l'arrière, et les pièces de vie côté rue ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 3 §1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne les cuisines au 2^e et 3^e étages ;
27. que la superficie des cuisines a été réduite afin d'aménager une salle-de-bain dans le logement ; que chacune des deux cuisines mesurent 6.7m² au lieu des 8m² requis ;
28. que les séjours et les salle-à-manger de ces deux logements sont spacieux ; que par conséquent, la surface restreinte des cuisines ne nuit pas à l'habitabilité de logements ; que la dérogation paraît dès lors acceptable ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairement naturel) en ce qui concerne les pièces de vie des appartements au 2^e et 3^e étage ;
30. que cette dérogation provient du fait que deux baies existantes ont été refermées en façade avant et que par conséquent l'éclairement naturel est nettement insuffisant ;
31. que la dérogation ne paraît pas acceptable et qu'il conviendrait de rouvrir ces deux baies afin d'améliorer l'éclairement naturel des deux logements ;
32. que de plus, les baies refermées ne correspondent pas au dessin de la situation de droit, qui comprenait deux baies à chaque étage, à la place de la baie unique refermée au 2^e et 3^e étage ; que néanmoins, il semble que la baie unique par étage à la place des deux baies dessinées sur les plans de droit, date de la construction de l'immeuble ;
33. que les logements des 1^{er}, 2^e et 3^e étages disposent d'un petit local buanderie privatif qui se trouve sur les paliers aux entresols ;
34. que la demande prévoit l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles ; qu'il s'agit d'un studio ;

dossier 12474

35. que l'escalier menant à ce niveau est existant ; que la porte d'entrée du studio se trouve directement après l'escalier, sans palier ; que cet aménagement n'est pas qualitatif ;
36. qu'un exutoire de fumée est placé dans la toiture au-dessus de la cage d'escalier commune ;
37. que les murs existants dans les combles sont maintenus ;
38. que la hauteur maximale sous-plafond est de 2m40 ;
39. que 6 fenêtres de toiture éclairent le studio ; que ce logement ne dispose d'aucune fenêtre droite ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâties des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), chapitre II constructions, article 13 (HSP) en ce que 2.60m de hauteur sous plafond sont requis ;
41. que cette dérogation est acceptable pour des chambres mais pas pour des pièces de vie ;
42. qu'il conviendrait dès lors de ne pas aménager de logement séparé sous les combles, mais de privilégier l'extension du logement de l'étage inférieur en créant un duplex ;
43. qu'en façade avant, des modifications sont également apportées ;
44. que les plans de la situation projetée ne disposent pas de légende des matériaux ; qu'il est précisé en séance que la légende des plans existants de fait est la même que pour les plans projetés ;
45. qu'il s'agit d'un bâtiment de caractère en briques rouges, avec un soubassement, des seuils et des bandeaux en pierre bleue ;
46. que le bâtiment comprend 3 balcons (un par étage) du 1^{er} au 3^e étage ; que les balustrades de ces balcons sont en fer forgé de ton noir ;
47. que la porte d'entrée située rue Charles Degroux est d'origine, en bois peint en blanc avec une imposte fixe à croisillons ; que cette porte est maintenue ;
48. qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit de transformer la porte d'origine sur l'angle en fenêtre par la construction d'une allège en pierre bleue ;
49. que les châssis actuels en PVC de ton blanc sont remplacés par des châssis en bois de ton blanc qui respectent le cintrage d'origine ;
50. qu'il conviendrait néanmoins de prévoir les petits bois dans les impostes, que ceux-ci s'intègrent mieux au caractère architectural du bien ;
51. que les châssis du rez-de-chaussée sont prévus en bois moulurés à l'ancienne ; que les divisions des impostes représentées sur les plans d'archives ne sont pas conservées ;
52. qu'au rez-de-chaussée, la demande prévoit de modifier le dessin des châssis ; que les vitrines fixes actuelles sont remplacées par des châssis ouvrants divisés en plusieurs parties ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâties des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), chapitre II constructions, article 21 (châssis) ; 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, et de préférence en bois ;
54. que la modification des vitrines du rez-de-chaussée dénature le caractère architectural du bâtiment qui est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine ; que par conséquent, la dérogation n'est pas acceptable ;
55. qu'en ce qui concerne la toiture du bâtiment, la forme de la toiture actuelle ne correspond pas aux plans de la situation de droit ;
56. que dans les faits, il s'agit d'une toiture mansardée qui aboutit sur une toiture plate ; que de plus, le fronton de la partie sur l'angle comprend aussi une toiture plate ;
57. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâties des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), chapitre II constructions, article 14 (toiture) ;

dossier 12474

58. que néanmoins, cette modification de toiture semble dater de la construction du bâtiment, et par conséquent, que la dérogation peut être acceptée ;
59. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la mise en œuvre des travaux à régulariser ;
60. 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 ;
61. 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 ;
62. 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.) ;
63. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
64. que la demande déroge donc au RRU :
- Titre 1 article 4 (profondeur) : couverture de la cour ;
 - Titre 2 article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) : cuisine au 2^e et 3^e étages
 - Titre 2 article 10 (éclairage naturel) : pièces de vie 2^e et 3^e étage (fermeture de la baie en façade)
65. que la demande déroge donc au RZAC :
- Chapitre II article 14 (toitures) : modification du fronton plat par rapport à la situation de droit ;
 - Chapitre II article 13 (hauteur sous-plafond) : pour le studio des combles ;
 - Chapitre II article 21 (menuiseries) : modification des divisions au rez et des impostes aux étages ;
66. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11 au 17/11/25 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
- le passage des eaux usées du 4^e étage, la tuyauterie de la pompe à chaleur et une aération qui passe par chez le voisin ;
 - le bruit engendré par la pompe à chaleur qui se trouve trop proche du mitoyen
 - la couverture illégale de l'ancienne cour
 - les fenêtres de toit qui ont été ajoutées au 4^e étage et qui entraînent une vue sur la cour arrière du voisin
67. qu'aucune des techniques mentionnées dans la lettre de plainte n'est représentée sur les plans ou mentionnée dans la note explicative ; qu'il convient de préciser en séance de quoi il s'agit et de les inclure dans la demande de permis ;
68. qu'il est précisé en séance que les fenêtres de toit sont conformes et qu'elles n'entraînent pas de vues directes ;
69. que pour la pompe à chaleur, il est précisé qu'elle se situe sur la toiture plate de l'annexe de la buanderie ;
70. qu'il conviendrait de représenter toutes ces techniques sur les plans et de justifier leurs impacts dans la note explicative ;
71. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes ;
72. que ce projet, comportant 5 logements sur une parcelle de faible dimension, augmentera de manière trop importante la densité d'habitation en cet endroit ;

COMMISSION DE CONCERTATION

OVERLEGCOMMISSIE

SEANCE DU / ZITTING VAN

02/12/2025

dossier 12474

73. qu'il y a lieu de revoir le projet afin, d'une part, de ne pas créer de logements séparés dans les combles et de privilégier la création d'un duplex avec le logement de l'étage inférieur, et d'autre part, de ne pas prévoir d'affection logement au rez-de-chaussée ;
74. que vu le nombre de dérogations , la demande ne nous paraît pas acceptable ; qu' il convient dès lors de revoir la division et l'organisation intérieure afin de limiter le nombre de logements à 3;
75. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 06/11/2025 ;

AVIS DÉFAVORABLE