

dossier 12296
09h00

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en deux logements (duplex), la construction d'une lucarne et une terrasse à l'arrière, les modifications en façade avant (baies du 2ème et châssis) et les aménagements intérieurs, rue Père Eudore Devroye 59 .

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot) ;
3. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamilial de gabarit R+2+ toiture à versants, d'une superficie de 242 m² hors sol ;
4. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en deux logements (duplex), la construction d'une lucarne et une terrasse à l'arrière, les modifications en façade avant (baies du 2ème et châssis) et les aménagements intérieurs;
5. que dans les faits, le bien est divisé en 2 logements répartis comme suit :
 - Sous-sol : caves, local compteurs
 - Rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un duplex 2 chambres
 - Entresol (entre rez et 1^{er}) : stockage (lié au duplex supérieur)
 - 2^e et 3^e étages (combles) : un duplex 1 chambre
6. qu'au niveau du sous-sol, la demande prévoit d'aménager 2 caves privatives, un local compteurs, un local vélos, un local poubelles et un local stockage lié au duplex inférieur ;
7. que le rez-de-chaussée comprend le niveau inférieur du duplex ; que la pièce à rue est aménagée en bureau ; que les pièces centrale et arrières comprennent le séjour / salle-à-manger ; que la cuisine se trouve dans l'annexe arrière ;
8. que la toiture plate de l'annexe qui abrite la cuisine comprend une coupole ; que le revêtement de cette toiture plate est en EPDM ; qu'il convient de prévoir une toiture végétalisée si techniquement possible ou au minimum un revêtement de teinte claire ; que cette remarque s'applique à toutes les toitures plates non accessibles ;
9. qu'un WC séparé par un sas donne dans la pièce arrière ;
10. que l'ancien WC extérieur arrière est transformé en local stockage ;
11. que le séjour/cuisine donne accès à une terrasse, puis au jardin situé au même niveau, et privatif à ce logement ;
12. qu'un escalier privatif en colimaçon est placé dans la pièce côté rue (bureau) et qu'il permet de lier les deux niveaux du duplex ;
13. que le 1^{er} étage comprend deux chambres, dont une côté rue et l'autre à l'arrière ; qu'une salle-de-douche avec WC séparé se trouve côté rue ; qu'ils sont accessibles depuis un palier situé devant l'escalier en colimaçon ;
14. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe arrière ; que cette terrasse est accessible depuis la chambre arrière, et qu'elle est revêtue de bois ; que la terrasse est conforme aux règlements en vigueur ;
15. que l'annexe située à l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage comprend une pièce de stockage liée au duplex supérieur ; que la toiture plate de cette annexe comprend une coupole ; que le revêtement est en EPDM ;
16. que le 2^e étage comprend le niveau bas du duplex supérieur ; que l'entrée est aménagée sur la palier au 2^e étage ; que ce niveau comprend une pièce de vie avec la cuisine côté rue, un WC séparé dans le hall d'entrée et une salle-de-douche côté rue, accessible depuis le hall ;

dossier 12296

17. qu'une lucarne de 2m de large a été construite à l'arrière ; qu'elle mesure 2.03m de hauteur, dont 1m07 au-dessus de la corniche ; qu'elle interrompt la corniche arrière ;
18. qu'il convient de préciser comment les eaux pluviales de la toiture arrière sont reprises et de représenter les descentes d'eau sur le plan ;
19. que l'escalier privatif menant au niveau supérieur du duplex se trouve dans la cuisine côté rue, contre le mur mitoyen de droite ;
20. que le 3^e étage (combles) comprend une chambre éclairée par 4 fenêtres de toitures ;
21. qu'un exutoire de fumée est placé dans la toiture au sommet de la cage d'escalier commune ;
22. que les deux logements sont spacieux et qualitatifs, et qu'ils sont conformes aux règlements en vigueur ;
23. que la demande ne comporte aucune modification de volume ;
24. que la façade avant est composée de briques de ton rouge ; qu'elle comprend des éléments décoratifs en pierre bleue : bandeaux, seuils, consoles, encadrements de baies et soubassement ;
25. que la façade comprend un balcon en pierre bleue au 1^{er} étage ; que les balustrades du balcon et du 2^e étage sont en fer forgé de ton noir ; que les châssis sont en bois de ton naturel ;
26. que la façade avant au 2^e étage ne correspond pas au plan de droit ; que néanmoins, cette situation semble dater de la construction de la maison et que le dessin est similaire à celui du 1^{er} étage ;
27. que la corniche est bois mouluré peint en blanc ;
28. que la façade arrière est en crépis de ton beige, et en crépis de ton vert au rez-de-chaussée ;
29. qu'il est précisé en séance qu'une citerne d'eau pluviale est existante et toujours fonctionnelle ;
30. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 31 décembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
31. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
32. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
33. 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.) ;
34. 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 ;
35. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11 au 01/12/25 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
36. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 28/11/2025 ;

dossier 12296

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir des toitures végétalisées pour l'ensemble des toitures plates non accessibles, si techniquement possible ou au minimum un revêtement de teinte claire ;
2. de préciser comment les eaux pluviales de la toiture arrière sont reprises et de représenter les descentes d'eau sur le plan de la façade arrière ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

dossier 12284 – ART 126
09h25

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble de logements : aménagement d'un logement supplémentaire au sous-sol avant (passage de 13 à 14) et modifier l'appartement autorisé à ce niveau, aménager un rangement vélos extérieur, déplacer une porte au rez et isoler les façades (latérales et arrière), rue du Cornet 55.

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 (ZICHEE) ;
2. que le bien est repris dans le périmètre soumis du règlement général sur les bâties des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine de la Région Bruxelloise : imposant immeuble érigé selon la demande de permis de bâtir de 1937 dont les plans ont été dessinés par l'architecte Postiaux ; que les modifications ne portent pas sur la façade avant ;
4. le permis d'urbanisme 5896, notifié en 2000 et visant à convertir ce bâtiment scolaire en logements ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble est de gabarit Rez +4 étages +2 niveaux sous toiture avec un sous-sol et comprend 13 logements ;
6. qu'en situation de droit, les travaux n'ont pas été exécutés conformément à ce permis ;
7. que la demande **initiale** vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble de logements : aménagement d'un logement supplémentaire au sous-sol avant (passage de 13 à 14) et modifier l'appartement autorisé à ce niveau, aménager un rangement vélos extérieur, déplacer une porte au rez et isoler les façades (latérales et arrière) ;
8. que les logements sont accessibles via l'entrée cochère qui donne accès à la cage d'escalier commune et au parking arrière ;
9. qu'en situation de droit, le 1er sous-sol comporte un logement 3 chambres en L et traversant et un vaste local vélos et poussettes de 29m² accessible depuis l'entrée ;
10. que dans les faits le local vélos n'a pas été aménagé ; qu'il a été transformé en séjour avec cuisine d'un nouvel appartement une chambre, mono orienté en façade avant ;
11. que contrairement à la légende, les mesures sur plan indiquent que le séjour avec cuisine bénéficie de 5,7m² d'éclairage au lieu des 6m² requis pour une pièce de 30m² ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
12. que toutes les baies de cet appartement donnent en façade avant au niveau du trottoir ; qu'aucun dispositif n'est prévu pour garantir l'intimité de cet appartement ; que cette situation n'est pas qualitative ;
13. que cette dérogation n'est pas acceptable ;
14. que l'entrée de ce logement est déplacée ; que les anciens accès au local, le conduit de cheminées et le petit escalier sont supprimés ;
15. que l'unique wc est accessible depuis la chambre ; que le logement ne dispose pas de hall d'entrée ;
16. que cet espace ne dispose pas des qualités suffisantes pour constituer un logement indépendant ;
17. que l'appartement trois chambre traversant autorisé est transformé en deux chambres ; qu'il bénéficie de l'usage de la vaste cour ;

dossier 12284 – ART 126

18. que la chambre avant est modifiée et que sa surface passe à 9.93m² ; qu'elle déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairement naturel) en ce qu'elle bénéficie de 1.80m² d'éclairement au lieu des 2m² requis ; que la dérogation est limitée et acceptable ;
19. que la chambre principale prévue a été annexée au nouvel appartement créé ; que ce logement ne dispose ainsi plus d'une chambre de minimum 14m² en dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, article 3 (superficie) ; que néanmoins l'appartement est vaste ; que la chambre 2 dispose d'un dressing attenant de 3.9m² ; que la dérogation est acceptable ;
20. que des poubelles et vélos sont entreposer dans le passage couvert servant d'accès au parking ; que les 10 vélos y sont suspendus ; que des emplacements de vélos sont également prévus le long des murs du parking, le long de la circulation et dans le fond des emplacements ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre 2, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) en ce qu'ils ne sont pas entreposés dans un local destiné à cet effet ; que rien n'est prévu pour les poussettes ;
22. que ce stationnement vélos n'est ni sécurisé, ni qualitatif ; qu'il peut en outre gêner la circulation dans et vers le parking ou l'évacuation ;
23. que cette dérogation n'est pas acceptable ; que l'aménagement d'un local vélos de qualité et proche de l'entrée a favorisé le changement d'affectation de cet équipement et sa division ;
24. qu'il convient de retrouver un local vélo de cette qualité, offrant au moins un vélo par appartement et 2m² par vélo, à proximité de l'entrée ;
25. qu'au second sous-sol, le nombre de caves correspond à celui des logements et n'est pas modifié ;
26. qu'au rez-de-chaussée, le hall commun est agrandi et le hall de l'appartement n° 5, légèrement réduit ; que cela n'a aucun impact en matière d'habitabilité ;
27. que les façades latérales et arrière sont isolées (isolant de type EPS de 14 cm) revêtu d'un enduit de teinte identique la façade existante (rouge terre-cuite) ; que les descentes d'eau pluviale existantes sont remplacées ; que les souches de cheminée sont cimentées et peintes ;
28. que l'isolation déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) en ce que l'immeuble dépasse déjà les voisins ; que cependant l'impact est très limité et que cela améliore les performances énergétiques de l'immeuble ; que la dérogation est acceptable ;
29. que l'isolation des murs mitoyens est en débord sur les parcelles voisines de part et d'autres ; qu'il conviendra d'acter avant travaux une servitude de débord concernant cette isolation ou de ne pas isoler les mitoyens par l'extérieur ;
30. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 27/03/2025 :
31. **l'avis conforme du 17/04/2025 émis par le Fonctionnaire délégué sur la demande de permis d'urbanisme;**
32. **que les dérogations au RRU, titre I, article 4 (profondeur) et titre II article 3 (superficie) et article 10 (éclairement) sont accordées ;**
33. **qu'en date du 23/04/2025, le collège des Bourgmestre et Echevins a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**
 - **de ne pas aménager d'appartement mono-orienté en façade avant au niveau du sous-sol ;**
 - **d'aménager un local vélo de cette qualité, offrant au moins un vélo par appartement et 2m² par vélo, à proximité de l'entrée ;**
 - **d'établir des conventions de servitude empiétement pour l'isolation des façades latérales avant démarrage des travaux;**

dossier 12284 – ART 126

- **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- 34. qu'en application de l'article 126 du Cobat des plans modifiés ont été introduits en date du 1/10/2025 ;**
- 35. que la demande actuelle vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble de logements : aménagement d'un logement supplémentaire au sous-sol avant (passage de 13 à 14) et modifier l'appartement autorisé à ce niveau, aménager un rangement vélos extérieur, déplacer une porte au rez et isoler les façades (latérales et arrière) ;**
36. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'ilot) ;
37. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du Cobat (bien à l'inventaire) ;
38. que les plans remis ne répondent pas aux réserves émises mais apportent des réponses à l'avis émis ;
39. que les aménagements de l'appartement du sous-sol gauche sont revus afin de limiter au maximum les dérogations ; que la seule dérogation restante est la dérogation aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairement) en ce qui concerne la chambre 2 en façade avant ; que cette dérogation a été accordée ;
40. que l'aménagement de l'appartement une chambre de droite est revu en ce qui concerne la chambre ; qu'il est à présent conforme aux règlements ;
41. que les documents fournis démontrent les qualités d'habitabilité de ce logement ;
42. qu'afin d'offrir une solution en ce qui concerne le rangement sécurisé des vélos pour les 14 logements, il est proposé de construire un abri vélos en fond de parcelle ;
43. qu'il est accessible par une rampe depuis le garage ; qu'il s'agit d'un abri couvert, ouvert latéralement de 8m sur 2m et d'une hauteur comprise entre 2.45m et 2.35m, aménagé le long du mitoyen droit (haut mur) ;
44. que sa toiture est végétalisée ; qu'il est placé sur un revêtement en dalles gazon perméable ;
45. qu'il est précisé en séance que cet abris est placé à l'endroit d'un ancien chemin d'accès en béton ;
46. qu'à l'endroit de l'ancien escalier un local poussettes est aménagé ;
47. que cet abri ne répond pas pleinement aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 (local vélos) en ce qu'il ne s'agit pas d'un local ; que cependant cela permet d'offrir un rangement sécurisé et aisément accessible pour les vélos ; que la dérogation est acceptable ;
48. que cette construction nécessite l'abattage d'un petit arbre à haute tige qui a poussé spontanément ; qu'il est prévu de replanter un arbuste ; qu'il convient de privilégier une essence indigène ;
49. que la demande comporte peu d'information sur l'arbre à abattre (essence, circonférence du tronc à 1.50m, photo) et que l'abattage n'est pas renseigné dans le formulaire de demande ; qu'il convient de le faire et de vérifier s'il s'agit effectivement d'un abattage soumis à permis ;
50. que l'abri est construit en fond de parcelle ; qu'il déroge dès lors aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) en ce qu'il dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle et aux prescriptions du RZAC, article 6 (profondeur) en ce qu'il dépasse les 15m requis ;
51. qu'il s'agit d'une structure légère ; que l'intérieur d'ilot est fortement bâti à cet endroit ; que cette construction n'impacte pas les parcelles voisines ;
52. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 18/12/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

dossier 12284 – ART 126

53. 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 ;
54. 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 ;
55. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
56. 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.) ;
57. que la proposition PEB relative à la demande concernant 14 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 ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre I, article 4 (profondeur) : isolation (accordée en 1^{ère} version) et abri vélos ;
 - titre II, article 10 (éclairement) :
 - titre II, article 17 (local vélos) : ce n'est pas un local ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 6 (profondeur de construction) : abri vélos ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 novembre au 1^{er} décembre 2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
61. que moyennant les modifications prévues, ces aménagements sont qualitatifs ;
62. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, sur le projet modifié demandé en date du 6/11/2025 et non reçu à ce jour ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de compléter les informations sur l'arbre à abattre (essence, circonférence du tronc à 1.50m, photo) et de renseigner l'abattage dans le formulaire de demande ;
2. d'établir des conventions de servitude empiétement pour l'isolation des façades latérales avant démarrage des travaux;
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 4 (profondeur) est acceptée.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairement) et article 17 (local vélos), sont acceptées.

La dérogation au RZAC, article 6 (profondeur) est acceptée.

dossier 12499

9h55

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser une maison unifamiliale d'un niveau, installer une lucarne en toiture (arrière), aménager les combles et régulariser le dessin des menuiseries (porte d'entrée et porte de garage), Rue Henri de Braeckeleer 10.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien fait partie d'un ensemble de maisons harmonieuses (de 8 à 10; de 14 à 24); toutes construites par le même propriétaire en 1907 ;
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 PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
6. qu'en situation de droit, le bien est une maison unifamiliale de gabarit R+1+combles ;
7. que le plan n°1 est intitulé par erreur « situation projetée » ; qu'il s'agit de la situation de droit et qu'il convient de le corriger ;
8. que la demande vise à rehausser une maison unifamiliale d'un niveau, installer une lucarne en toiture (arrière), aménager les combles et régulariser le dessin des menuiseries (porte d'entrée et porte de garage) ;
9. que les façades avant et arrière ainsi que le profil de toiture sont globalement réhaussés de 4m de hauteur ; qu'il est également prévu de construire une lucarne au 4^{ème} étage arrière (niveau supérieur des combles) sur 2,90m de hauteur et 2,70m de largeur ;
10. que selon les documents fournis, la rehausse prétend s'aligner au profil mitoyen de droite (n°12) ; que cependant, les documents graphiques sont faussés ; qu'un volume inexistant a été ajouté au bâtiment mitoyen visible sur la coupe projetée et l'élévation projetée faussant ainsi l'analyse et les demandes de dérogations ; que cela n'est pas acceptable ; qu'il convient de présenter des documents graphiques cohérents et représentant la réalité ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que cette construction dépasse le profil du bâtiment mitoyen le plus bas (n°8) de plus de 3 m ainsi que le profil du bâtiment mitoyen le plus haut (n°12) en hauteur et en profondeur ;
12. que la maison est proche d'un angle de deux rues ; que la rehausse peut impacter négativement les parcelles voisines et augmenter l'enclavement de l'angle ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 article 6 (lucarne) en ce que la lucarne arrière dépasse de plus de 2m la hauteur du profil de toiture (environ 2.20m) ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 (éclairage des locaux sous toiture) en ce que la lucarne dépasse le 1/3 de la largeur de façade (55% de la largeur) ;
15. que ces dérogations sont importantes et nuisent aux constructions environnantes ; qu'elles ne sont pas acceptables ;
16. que les aménagements au sous-sol (garage, cave et WC), au rez-de-chaussée (espaces de séjour) et au 1^{er} étage (1 chambre) sont inchangés ;

dossier 12499

17. que l'aménagement des 2 chambres au 2^{ème} étage (actuellement combles) est conservé avec 2 chambres et une salle de bain ; que ce niveau est rehaussé et présente 2,50m de hauteur sous plafond ; que les fenêtres sous toiture sont remplacées par des fenêtres verticales ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairement) en ce que la chambre au 2^{ème} étage avant atteint 1.2m² d'éclairement au lieu des 2,15m² de superficie d'éclairement requis ;
19. qu'au 3^{ème} étage, la cage d'escalier existante est rehaussée d'un niveau ; qu'une chambre de 10m², une chambre d'amis de 17,68m² et une salle de douche y sont aménagées ;
20. que la chambre d'amis comporte une mezzanine accessible par une échelle de 40cm de large aménagée en salle de jeux ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâties des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond) en ce que les nouveaux étages n'atteignent pas les 2,60m de hauteur sous plafond requis ; qu'ils sont cependant conformes aux prescriptions du RRU en la matière ;
22. que la façade avant existante est en briques ton orange avec un soubassement en pierre bleue ; que la toiture existante est en tuile de ton orange ;
23. que selon nos informations, l'ensemble des menuiseries en façade avant ont été remplacés entre 2019 et 2023 ; que les châssis et la porte d'entrée en bois peint en bleu foncé sont conformes à la situation de droit ;
24. que la porte de garage existante en métal de ton bleu identique à la teinte des châssis est semblable à celle reprise dans le dernier permis délivré en 2020 (PU10919) mais ne comporte pas de moulures ; que cette régularisation est acceptable ;
25. qu'il est prévu de démolir la toiture et de conserver la façade avant jusqu'à la corniche ; que la façade avant verticale de la rehausse prévue ainsi que sa toiture à versant sont revêtues d'ardoises gris anthracite ;
26. que la rehausse comporte 2 fenêtres au 2^{ème} étage alignées aux baies des étages inférieurs, ainsi que de 3 fenêtres au 3^{ème} étage étendues en partie sur le versant de toiture avant ;
27. que la hauteur de la rehausse en ardoises est presque équivalente au bâtiment existant en proportion ; que cela écrase la façade existante et ne s'accorde pas au cadre bâti environnant ;
28. que la façade arrière existante est rehaussée et isolée par l'extérieur à tous les niveaux ; qu'elle est revêtue d'enduit de ton blanc cassé ; que la nouvelle lucarne est revêtue de zinc anthracite ;
29. que l'ensemble des châssis en façade arrière sont en bois peint de ton gris anthracite ; que les garde-corps sont en acier de ton noir ;
30. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07 août 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
31. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
32. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
33. qu'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.);
34. 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

dossier 12499

procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre :
 - titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : rehausse ;
 - titre 1, article 6 (lucarne) : lucarne arrière ;
 - titre 2, article 10 (éclairement) :
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâties des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 13 (hauteur sous plafond) : combles ;
 - article 24 (éclairement des locaux sous toiture) : lucarne arrière ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2025 au 10/12/2025 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent de voisins et portent sur :
 - les maisons n°10 et n°8 font historiquement d'objet d'un permis de construction d'un ensemble de 2 maisons en 1908 ;
 - augmentation significative du volume (environ 63% du volume initial) mettant en péril la stabilité de bâtiment mitoyen plus bas ;
 - demande de fournir une étude de stabilité indépendante ;
 - demande du détail de la composition du mur mitoyen dans les documents graphiques ;
 - la proposition porte atteinte au caractère historique et à l'harmonie de la rue ;
38. que la demande comporte de nombreuses dérogations qui peuvent entraîner des nuisances pour les parcelles voisines ;
39. que l'inexactitude des documents ne permet pas d'émettre un avis favorable sur ces dérogations ;
40. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS DÉFAVORABLE.

dossier 12486
10h25

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer d'affectation le bureau lié au commerce en appartement deux chambres au 1^{er} étage de l'immeuble et y aménager une terrasse en toiture de l'annexe existante, régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant et l'organisation des logements des niveaux supérieurs, les escaliers et les mezzanines sous combles ainsi que la modification de la cour intérieure, Avenue d'Auderghem 150.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que 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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : hôtel particulier de 1874 ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
5. que 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) et de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
6. qu'en situation de droit, il s'agit d'une parcelle comprenant un bâtiment ; qu'il donne accès à un arrière bâtiment (maison unifamiliale) en fond de parcelle et est séparé de celui-ci par une cour ;
7. le permis PU9217, tendant à régulariser le changement d'affectation de l'atelier/remise en logement (3 chambres) en intérieur d'îlot, notifié en 2014 ; que la pente arrière ne fait pas partie de la demande ;
8. qu'à l'origine, il s'agissait d'un hôtel particulier ; que le rez-de-chaussée a ensuite été transformé en commerce, et le 1^{er} étage en bureaux liés à celui-ci ; que les plans d'archives des étages ne sont pas disponibles ; que le 2^{ème} étage et les combles ont été aménagés en 4 logements avant 1993, ce qui ne nécessitait pas l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
9. que le bâtiment avant comporte donc, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves communes et caves liées au commerce ;
 - au rez-de-chaussée et 1^{er} étage: commerce et bureaux liés ;
 - au 2^{ème} étage et sous combles : deux studios à chaque étage ;
10. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien sans autorisation préalable :
 - modification de la porte d'entrée ;
 - construction de 2 mezzanines dans les combles ;
 - aménagement d'une toiture plate en terrasse au 1^{er} étage ;
 - aménagement de la cour non conforme au PU9217 ;
11. que la demande vise à changer d'affectation le bureau lié au commerce en appartement deux chambres au 1^{er} étage de l'immeuble et y aménager une terrasse en toiture de l'annexe existante, régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant et l'organisation des logements des niveaux supérieurs, les escaliers et les mezzanines sous combles ainsi que la modification de la cour intérieure ;
12. que le sous-sol comporte une partie liée au commerce, en partie arrière et sous celui-ci ; qu'elle comporte un wc, un stock et des caves ; qu'un escalier privatif au commerce lie le sous-sol au rez ;

dossier 12486

13. que les parties avant et latérale gauche comportent un local compteurs, un local poubelles de 5,45m², un local vélos de 6,3m² et 4 caves privatives ;
14. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 3 (rangement) en ce que chaque logement ne dispose pas d'un local de rangement séparé ; qu'une des caves privatives est en outre aménagée dans le dégagement du sous-sol, ce qui complexifie les circulations et rend le local vélos peu praticable ;
15. qu'il conviendrait de revoir les aménagements du sous-sol et de prévoir un local de rangement par logement ainsi qu'un local vélos aisément praticable et de dimensions suffisantes, en prévoyant un vélo par chambre et 2m² par vélo ;
16. que le rez comporte l'entrée des logements avec accès à la parcelle arrière, les circulations communes ainsi que le commerce, côté droit ; que le commerce dispose d'une entrée distincte à rue, utilisée par la clientèle, ainsi que d'un deuxième accès privatif aux parties communes de l'immeuble ;
17. qu'au 1^{er} étage, la demande vise à revoir les aménagements et créer un appartement deux chambres ; que la partie avant est recloisonnée ; que le côté droit comporte le séjour, composé de deux pièces en enfilade, et la partie gauche deux chambres, une salle de douche et un wc séparé ;
18. que des éléments de décor (moulures, menuiseries, etc.) sont encore présents à cet étage et en bon état ; que le cloisonnement les supprime et divise la pièce d'apparat d'origine en façade à rue ; qu'il conviendrait de maintenir autant que possible les éléments d'origine ;
19. qu'il conviendrait également de détailler le fonctionnement du commerce et de démontrer que le 1^{er} étage n'est pas nécessaire au maintien d'une activité commerciale au rez, étant donné la situation du bien en liseré de noyau commercial ;
20. qu'au 1^{er} étage, la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe existante du rez ; qu'il convient de détailler le profil du bâti mitoyen afin de s'assurer que la demande est conforme aux prescriptions du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, ou le cas échéant de solliciter les dérogations engendrées ;
21. qu'un garde-corps est présent en 1911 mais plus en 1934 selon les archives ; que la terrasse semble dater de cette époque ;
22. qu'il peut également convenir de demander la dérogation aux prescriptions du RZAC, article 6 (profondeur de construction), en ce que la profondeur de construction, d'environ 16,3m, semble supérieure aux 15m autorisés ;
23. que la terrasse permet cependant au logement de disposer d'un espace extérieur, accessible depuis l'espace de cuisine / séjour ; qu'il pourrait convenir d'en revoir les dimensions et de prévoir un recul depuis le bord de toiture en partie arrière, afin de limiter les vues et nuisances vers les parcelles et lots voisins, et de se conformer aux prescriptions du RZAC ;
24. qu'une buanderie et des locaux techniques sont présents sur les paliers et accessibles depuis la cage d'escalier commune ; qu'il convient de préciser si il s'agit d'espaces communs ou s'ils sont liés à un logement en particulier ;
25. que le 2^{ème} étage est divisé en deux studios en situation de droit et de fait ;
26. que côté gauche, le studio comporte un espace d'entrée avec accès vers la cuisine en partie arrière, et le séjour en partie avant ; qu'un wc séparé et une salle de douche sont accessibles depuis le séjour ;
27. que le séjour n'est pas cloisonné et présente une superficie totale d'environ 23m² avec les espaces annexes ;
28. que côté droit, le studio comporte un séjour en partie arrière, la salle de douche et le wc en partie centrale, et la cuisine en partie avant ;
29. que les combles comportent 2 studios, dont l'organisation est similaire au 2^{ème} étage ; que la demande vise à régulariser la pose d'un escalier et la création d'une mezzanine pour chacun de ces studios ;

dossier 12486

30. que ces aménagements dérogent aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), qui prévoit minimum 2,6m de hauteur sous plafond ;
31. que cependant les hauteurs sous plafond sont conformes aux prescriptions du titre II du RRU ; que l'ajout de mezzanines améliore l'habitabilité de ces logements de petites dimensions, qui disposent en outre d'un éclairement naturel suffisant ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
32. que la façade à rue est en enduit ton clair avec soubassement, encadrements et éléments ornementaux en pierre bleue ; que les éléments des étages semblent peints ; qu'il pourrait convenir de les décapier afin de rétablir la pierre d'origine ; que la corniche est moulurée en bois et peinte en blanc ;
33. que la demande vise à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures ;
34. que la porte d'entrée des logements est en acier ton blanc ; qu'elle comporte une double imposte vitrée et un ensemble de boîte aux lettres imposant ; que la porte d'entrée du commerce est modifiée et l'imposte supprimée ; que les châssis des étages sont en PVC blanc ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries), en ce que le dessin d'origine est modifié au rez, ainsi que les matériaux utilisés ;
36. qu'il conviendrait de prévoir une nouvelle porte moulurée en bois, s'inspirant de l'architecture originelle du bien, dès à présent, et des châssis en bois aux étages, au plus tard lors de leur remplacement ;
37. que la modification de la porte d'entrée du commerce s'intègre dans le dessin de la vitrine ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable pour cet élément ;
38. que la façade au rez est revêtue de panneaux ton blanc ; que leur matérialité n'est pas détaillée, de même que celle de l'élément sous l'enseigne du commerce ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 15 (façade – matériaux), en ce qu'un matériau unique est à prévoir ;
39. qu'il conviendrait de prévoir un matériau esthétique et pérenne et une teinte en accord avec le reste de la façade ;
40. qu'en façade arrière, la terrasse du 1^{er} étage semble réalisée en caillebotis bois, avec garde-corps métallique ; que sa teinte n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ;
41. qu'il peut convenir, si techniquement possible, de végétaliser les toitures plates non accessibles, afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, ou si ce n'était pas possible, de prévoir un revêtement de teinte claire ;
42. qu'une citerne de récole des eaux pluviales est présente en situation de droit ; que les plans ne la détaillent pas ; qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en prévoyant l'usage ou la réhabilitation de la citerne et son raccordement aux wc, machines à laver et robinets d'entretien ;
43. que les aménagements extérieurs prévus au PU9217 n'ont pas été réalisés ; que ceux-ci prévoient un jardin en pleine terre sur 57m² ainsi que la plantation de 2 arbres à haute tige ; que cet aménagement prévu était qualitatif ;
44. qu'en ce qui concerne la partie arrière appartenant à un autre propriétaire, il convient de se conformer au permis ;
45. que les revêtements prévus sur les espaces nommés « terrasse » ne sont pas précisés ; qu'il semble s'agir d'un dallage ; qu'il conviendrait, le cas échéant, de le prévoir à joints ouverts afin de favoriser la perméabilité des sols ; que le reste des aménagements extérieurs est prévu en graviers ;
46. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (perméabilité), en ce que la zone de cours et jardins ne dispose pas de 50% de surface en pleine terre et plantée ;

dossier 12486

47. que des clôtures en bois, comportant un portillon, séparent l'espace extérieur lié au commerce de celui de la maison ; que son tracé ne suit pas celui des aménagements extérieurs ; que la délimitation entre une éventuelle partie commune et le jardin du logement arrière n'est pas précisée ;
48. qu'afin d'améliorer la perméabilité des sols et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de revoir les aménagements extérieurs afin de prévoir au moins 50% de la zone de cours et jardins en pleine terre et plantée tels que prévus au PU9217 ; qu'il convient également d'harmoniser la géométrie des aménagements extérieurs avec les éléments les délimitant, en reproduisant ou en s'inspirant du PU9217 ;
49. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16 juillet 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
50. 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 ;
51. 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 ;
52. 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.) ;
53. que la proposition PEB relative à la demande 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 ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 13 (surface perméable) : aménagements extérieurs ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 13 (hauteur sous plafond) : mezzanines sous combles ;
 - article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) : façade du rez ;
 - article 21 (menuiseries) : portes et châssis ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (espace de rangement) ;
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2025 au 01/12/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
58. que l'ajout d'une unité de logement augmente la densité sur ce bien, qui ne comporte pas de locaux communs en suffisance ;
59. qu'en outre, le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de familles sur le territoire communal ; que la division et les aménagements prévus ne répondent pas à ce principe ;
60. que l'agrandissement d'un logement du 2^{ème} étage vers le 1^{er} étage permettrait de répondre à ce principe, et de maintenir les espaces de vie au 1^{er} étage, qui y est architecturalement adapté ;
61. que les nombreuses imprécisions du dossier ne permettent en outre pas de se prononcer favorablement sur la demande ;
62. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de Bruxelles Mobilité n'a donc pas été sollicité ;

dossier 12486

63. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 13/11/2025 ;

AVIS DÉFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12469 – report à huis clos
10h50

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à réaménager un hôtel particulier afin d'y créer six logements (zone de recul, démolir les annexes et construire un volume sur trois niveaux, isoler la façade arrière, les murs mitoyens et les toitures ainsi que régulariser la lucarne en façade avant, avenue de Tervueren 17).

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 inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : Maison de maître en style Beaux-Arts selon une demande de permis de bâtrir de 1908, d'après les plans de l'architecte Benjamin DE LESTRÉ DE FABRIBECKERS ;
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 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) 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) et de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'un hôtel particulier de gabarit R+3 étages avec un niveau de sous-sol et toiture à versants ;
6. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien :
 - construction d'une lucarne en façade avant ;
 - construction d'une rehausse sur 2 étages sous combles ;
 - construction d'une extension dans la cour, couverture du balcon du 1er étage et construction d'un balcon au 2ème étage ;
 - aménagement de 5 logements (dont un avec profession libérale) ;
7. que la division en 5 logements, bien que datant de plusieurs années ne peut être validée, étant donné l'aménagement de certaines unités dans des volumes non autorisés ; que 3 unités peuvent être reconnues en situation de droit :
 - rez, 1^{er} et 2^{ème} étage : un triplex avec profession libérales
 - 3^{ème} étage : un appartement 2 chambres
 - 4^{ème} étage : un studio
8. que la demande vise à réaménager un hôtel particulier afin d'y créer six logements (zone de recul, démolir les annexes et construire un volume sur trois niveaux, isoler la façade arrière, les murs mitoyens et les toitures ainsi que régulariser la lucarne en façade avant) ;
9. que les formulaires joint à la demande se réfèrent à la situation existante de fait ; qu'il convient de les adapter (formulaire statistique INS, formulaire de demande de permis d'urbanisme, etc.) et d'y renseigner la situation existante de droit ;
10. que la dénomination des niveaux est revue, afin de s'accorder avec leur lecture depuis la rue ; qu'il s'agit ainsi d'un sous-sol, un rez, trois étages et 2 niveaux sous combles, au lieu d'un petit rez-de-chaussée, un bel étage, deux étages et des mansardes ;
11. qu'au sous-sol, en partie arrière, le volume comprenant la citerne et la buanderie est en partie démolie ; qu'une partie de la cour basse est intégrée au volume construit, et l'escalier menant vers le jardin démolie ; qu'un nouveau mur latéral est construit ;
12. qu'en partie avant, en zone de recul, l'escalier de la cour basse est également supprimé, et la cour agrandie ;
13. qu'au rez et au 1^{er} étage en fond de parcelle, les annexes sont démolies ; que le profil des murs mitoyens est partiellement abaissé ; que les aménagements extérieurs en fond de parcelle

dossier 12469 – report à huis clos

- sont revus ; que des gradins d'une hauteur d'environ 3m séparent la cour basse du sous-sol, aménagée en jardin, du jardin au niveau du rez ;
14. que les volumes d'excavations ne sont pas précisés ; qu'il convient de le faire et de détailler une coupe dans l'ensemble des espaces extérieurs, tant en situation existante (de droit et de fait) que projetée ;
15. qu'en partie centrale, le volume du jardin d'hiver est maintenu et isolé ; que sa toiture est remplacée ; que ce volume est prolongé par une structure sur 2 niveaux comportant une terrasse à chaque niveau, sur une profondeur d'environ 2,5m et une largeur d'environ 4,5m ;
16. que les nouvelles constructions du sous-sol au 1er étage dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce qu'elles sont jusqu'à 15,37m plus profondes que le mitoyen gauche, le moins profond, et jusqu'à 7,53m plus profondes que le mitoyen droit, le moins profond ; que la construction s'étend sur environ 27m de profondeur, ce qui dépasse en outre les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (environ 32m), hors zone de recul ;
17. que les dérogations sont très importantes et ne sont pas acceptables en l'état ; que l'annexe existante au rez et au 1er étage (jardin d'hiver) ne semble pas qualitative et entrave l'ouverture de la façade arrière sur les niveaux inférieurs ;
18. que bien qu'agrandie, la superficie du jardin au rez, d'environ 55m², est de petites dimensions par rapport au statut de cet hôtel particulier ; qu'il pourrait convenir de démolir également cette annexe, afin de rendre le caractère d'origine aux espaces extérieurs ;
19. que la hauteur des murs mitoyens en fond de parcelle est abaissée à 2,15m ;
20. qu'aux étages, la demande vise à régulariser la fermeture du balcon du 1er existant en situation de droit et la création d'un balcon au 2ème étage ; qu'au 3ème étage, un nouveau balcon est construit, côté droit, en recul de 1,9m du mitoyen ;
21. que ces constructions dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus profondes d'environ 7,5m que le mitoyen gauche, le moins profond, et que le mitoyen droit en ce qui concerne le balcon du 3ème étage ;
22. que les dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables en l'état ;
23. que la façade arrière est couverte d'un enduit sur isolant ; qu'il convient d'en préciser l'épaisseur dans les documents graphiques, et de détailler la finition contre les murs mitoyens ;
24. que l'isolation déroge également aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que par rapport aux volumes autorisés, la dérogation est minime ; que l'isolation permet en outre d'améliorer les performances énergétiques et le confort du bâtiment ; que le complexe permet en outre d'unifier la façade arrière, actuellement peu qualitative ; qu'elles sont dès lors acceptables ;
25. qu'en toiture, côté rue, la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne, côté gauche ; que sa construction semble dater de nombreuses années et n'a pas fait l'objet de plaintes du voisinage ; qu'elle s'intègre dans l'architecture du bien ;
26. que la demande vise par ailleurs à démolir la partie inférieure du versant avant de la toiture, côté droit, afin d'y intégrer une terrasse ; que l'intervention est peu détaillée dans les documents graphiques ; qu'elle ne semble pas s'intégrer dans l'architecture du bien, en particulier à l'arrière des détails ornementaux de la façade du 3ème étage et du tympan arrondi ;
27. qu'une terrasse de ce type ne paraît pas acceptable ;
28. qu'en partie arrière, la demande vise à démolir le volume construit sans autorisation et à recréer un étage sous les combles supérieurs, 50cm plus haut ; qu'une terrasse est créée en prolongation de ce volume, en retrait de 1,9m des axes mitoyens, sur une largeur d'environ 3,8m et une profondeur de 4,3m ;

dossier 12469 – report à huis clos

29. que le nouveau volume et la terrasse dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant jusqu'à 7,5m plus haut que les profils des bâtiments voisins, non construits à ces niveaux ;
30. que des garde-corps en acier sont prévus le long des limites mitoyennes ; que ce n'est pas conforme au Code Civil ;
31. que la parcelle est proche de l'angle de deux rues et le bâtiment plus haut que les constructions voisines ; que la terrasse présente des vues très importante vers les façades arrières des maisons et l'intérieur d'îlot ;
32. qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
33. qu'il conviendrait de prévoir un retrait depuis la façade arrière afin de supprimer les vues plongeantes et de placer le garde-corps autour de la surface accessible ;
34. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au sous-sol à gauche et au centre : locaux techniques, local vélos,
 - aux sous-sol avant et rez avant : un duplex une chambre ;
 - aux sous-sol arrière et rez arrière : un duplex 3 chambres ;
 - au 1er étage : un appartement 2 chambres ;
 - au 2ème étage : un appartement 2 chambres ;
 - au 3ème étage : un appartement 2 chambres ;
 - sous combles sur deux niveaux : duplex 3 chambres ;
35. que les circulations sont revues ;
36. que l'entrée cochère au rez est maintenue commune ; qu'elle ne permet plus le passage de véhicules depuis la construction d'annexes à l'arrière et devient le hall d'entrée commun ; qu'un nouvel escalier d'une largeur d'environ 1m y est intégré, afin de donner accès au sous-sol ; que le passage au rez est réduit à environ 1,1m par endroits ;
37. que le hall d'entrée d'origine est supprimé et rendu privatif pour le duplex du rez et sous-sol côté rue ; que la circulation via le grand escalier du rez au 2ème étage est supprimée ; que l'escalier est cependant conservé comme élément de mobilier pour les appartements concernés ;
38. que l'accès vers le sous-sol, dans l'entrée, réduit la praticabilité de cet espace commun initialement généreux ; que cela ne s'accorde pas avec l'architecture du bien ;
39. que l'escalier secondaire est maintenu et dessert l'ensemble des niveaux ;
40. qu'un ascenseur a été placé en situation de fait contre cet escalier secondaire ; que son placement a réduit et condamné l'accès du 1er au 2ème étage par le grand escalier ; que cet ascenseur est remplacé par un modèle plus grand, afin d'en augmenter la capacité à 3 personnes ; que cela empiète davantage sur la cage d'escalier, le rendant impraticable ;
41. que la praticabilité des circulations communes est limitée (escaliers avec quart-tournant, ascenseur d'une capacité de maximum 3 personnes desservant des logements de 2 à 3 chambres) ;
42. qu'il conviendrait de revoir les circulations et de prévoir des espaces communs et de circulation généreux, s'accordant avec le caractère du bâtiment ;
43. que la suppression du grand escalier comme circulation commune pourrait être justifiée, étant donné qu'il ne dessert pas tous les niveaux ; qu'il pourrait convenir de l'utiliser comme circulation intérieure d'un grand appartement ;
44. qu'il pourrait convenir de mettre en valeur cet élément ainsi que les portes d'entrée d'origine au rez, quitte à maintenir un espace commun à cet endroit ; que cela permettrait en outre de maintenir l'accès d'origine au sous-sol ;
45. que le sous-sol comporte un local compteurs, un local technique et un local vélos de 24,9m² ; qu'ils sont accessibles depuis le nouvel escalier ; qu'aucune cave privative n'est prévue et que les rangements privatifs sont prévus à l'intérieur des logements ;

dossier 12469 – report à huis clos

46. qu'étant donné les dimensions généreuses de l'entrée au rez (ancienne allée carrossable), il pourrait convenir d'y intégrer, en partie arrière, un local vélos de grandes dimensions et aisément accessible ;
47. qu'il pourrait également convenir de prévoir des caves privatives au sous-sol, afin de faciliter l'accès à ces espaces de stockage depuis la rue ;
48. qu'au rez et au sous-sol s'organisent deux duplex ;
49. que côté rue, il s'agit d'un appartement avec une chambre, salle de bains et wc au sous-sol, un séjour en façade avant et la cuisine en partie centrale au rez ; que l'accès se fait depuis la cage d'escalier commune ; qu'un nouvel escalier lie le sous-sol au rez ; que le hall d'entrée initial est transformé en cuisine, et un espace de stockage intégré sous l'escalier ; que le seul wc du logement est accessible depuis la chambre, par ailleurs ouverte sur le séjour depuis la cage d'escaliers ; que ce n'est pas qualitatif ;
50. que la chambre donnant dans la cour avant au sous-sol est peu qualitative ;
51. qu'en partie arrière, il s'agit d'un appartement avec 3 chambres ; qu'il est accessible depuis l'arrière de l'entrée cochère ; qu'un nouvel escalier relie les 2 niveaux de ce logement ;
52. que le sous-sol comporte 3 chambres et une salle de douche avec wc ; que le rez comporte un séjour avec cuisine intégrée de 37m² donnant accès au jardin, un hall d'entrée et un wc séparé ; que le niveau du sous-sol est abaissé d'environ 40cm en partie arrière, afin d'aménager les chambres ; que la demande ne précise pas les éventuels rempiètements prévus ; que la pose d'une nouvelle citerne sous le jardin entraînera des déblais importants ;
53. que les logements du rez ne sont pas traversants, ce qui est peu qualitatif pour un immeuble de ce type ; que les modifications semblent peu s'accorder avec l'architecture originelle du bien et le dénaturer, en particulier au niveau de la partie avant (construction d'origine avec éléments de décors qualitatifs) ;
54. qu'en partie arrière, des espaces techniques (citerne, buanderie) pouvant être réutilisés ou aménagés en espaces communs sont supprimés ; qu'en outre, le logement dispose d'une seule salle de douche avec wc, ce qui est peu qualitatif pour un logement de cette taille ; qu'il pourrait convenir de maintenir des espaces communs ou accessoires aux logements au sous-sol (buanderie, bureau, etc.), et de ne pas en modifier les niveaux ;
55. que le 1er étage est aménagé en logement 2 chambres, comprenant les pièces de vie en partie avant et centrale, 2 chambres (dont une avec terrasse) et une salle de bains en partie arrière ; que le logement comporte un hall d'entrée et un wc séparé ;
56. que le cloisonnement des pièces arrières suppriment le côté traversant des trois pièces en enfilade qui constituait les espaces de réception de l'immeuble ;
57. que la terrasse, en façade arrière, est accessible depuis une chambre ; qu'il s'agit de l'unique espace extérieur de ce logement ; que ce n'est pas qualitatif ;
58. que le 2ème étage est aménagé en logement 2 chambres, comprenant 2 chambres en partie avant, le séjour en parties arrière et centrale, ainsi qu'un hall d'entrée, un wc séparé, un local technique et une salle de bains au centre ;
59. qu'en façade avant, le salon d'origine est cloisonné ; que les décors d'origine sont ainsi modifiés (moulures, corps de cheminée, menuiseries) ; qu'il pourrait convenir de détailler plus précisément les éléments de décor démolis, maintenus et déplacés ;
60. que le 3ème étage est aménagé de manière similaire au 2ème étage ; que les décors semblent moins qualitatifs à ce niveau ; que le balcon contre le mitoyen droit est accessible depuis l'espace cuisine du séjour ;
61. que les combles sont aménagés en un duplex 3 chambres ; que le niveau inférieur comporte 3 chambres (dont une avec salle de douche, dressing intégré et terrasse attenante), une salle de bains, un wc séparé, un espace de stockage et un bureau ouvert sur l'espace de circulation ; que le niveau supérieur comporte le séjour avec cuisine intégrée, et une terrasse sur la toiture plate en façade arrière ;

dossier 12469 – report à huis clos

62. que la chambre principale, en façade avant, dispose d'une superficie nette éclairante de 2,92m² au lieu des 3,24m² requis ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairement) ; que la salle de douche est aménagée dans la lucarne et donc largement vitrée sur la rue ; qu'il conviendrait de revoir les aménagements afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
63. que la façade à rue est maintenue en pierre naturelle et la toiture en ardoises ; que la porte d'entrée et les garde-corps en fer forgé peint en noir sont maintenus ; que leur dessin n'est cependant pas précisé ; qu'il convient de le faire ou de le préciser en légende ;
64. qu'un nouveau garde-corps en acier, couleur gris clair, est prévu devant la cour basse ; que son dessin doit être précisé afin de s'assurer de son adéquation avec les ferronneries existantes ; qu'il conviendrait d'accorder sa teinte à celles-ci (noire) ;
65. que l'ensemble des châssis sont remplacés par des nouveaux châssis bois, peints en gris ; que la corniche est également peinte en gris ; que la teinte exacte(code RAL) des châssis n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire et de s'assurer de son adéquation avec l'architecture d'origine du bien ;
66. que la demande ne précise pas de manière détaillée l'état des châssis existants ; qu'il pourrait convenir d'envisager une rénovation et de documenter la situation d'origine, si possible ; que s'ils sont remplacés, il pourrait convenir de revoir certaines divisions (en particulier aux 2ème et 3ème étages), afin d'harmoniser la composition de façade ; ??
67. que la demande ne précise pas d'ensemble de sonnettes et boîtes aux lettres en façade à rue ; qu'il convient de le faire ;
68. que la demande vise à régulariser la pose d'une descente d'eau en zinc, côté gauche, en façade avant ; qu'un tronçon oblique traverse la corniche ; qu'il pourrait convenir de revoir l'implantation de la descente d'eau et de la prévoir le long de la limite mitoyenne gauche, afin de prévoir un tracé vertical ; qu'un tronçon présent en partie supérieure, côté droit, n'est pas représenté ; qu'il convient de le faire ; que ce tronçon rejoint la descente d'eau de la maison voisine à droite ; qu'il convient d'obtenir l'accord du voisin ;
69. que les souches des cheminées d'origine sont démolies ; que côté gauche en partie avant, les cheminées sont actuellement continues ; que le projet prévoit leur suppression au niveau des combles ; qu'il pourrait convenir d'envisager leur réhabilitation ;
70. que deux ensembles de cheminées sont prévus en façade arrière ; qu'il convient de vérifier leur conformité et de les détailler (hauteur, matérialité) en élévation ;
71. que la façade arrière est rénovée et isolée ; qu'elle est couverte d'un enduit de teinte beige ; que l'ensemble des châssis sont neufs et prévus en aluminium, de teinte gris clair ;
72. que l'ensemble des garde-corps et structures de balcons sont en acier peint en gris clair ; que la demande ne détaille pas la rive de toiture ; qu'il convient de le faire ;
73. que les terrasses sont revêtues d'un plancher bois ; que les toitures non accessibles sont végétalisées ; que la demande ne précise pas le caractère perméable du support de la terrasse au rez ; qu'il convient de le faire ;
74. que l'usage des eaux de pluie n'est pas détaillé ; qu'il convient de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ; qu'il convient par ailleurs de détailler le raccordement des descentes d'eau à la citerne, et d'en vérifier la faisabilité ;
75. que le trop plein est connecté à des tuyaux d'infiltrations dans le jardin ;
76. que la demande vise à modifier la zone de recul et à prévoir deux emplacements de stationnement sur dalles gazon (28m²) contre la limite mitoyenne droite ; que le revêtement de l'entrée est prévu en dalles perméables (13m²) ; que les zones plantées sont modifiées et leur surface réduite (10m²) ; que la demande vise à abattre deux arbres (dont un mort selon le demandeur) ; qu'en ce qui concerne l'arbre mort, il convient de fournir un rapport de professionnel en attestant ;

dossier 12469 – report à huis clos

77. l'avis du service communal des plantations qui indique que l'arbre est mort et que l'autre plantation est un arbuste (lilas) ;
78. que leur abattage est dès lors dispensé de permis ;
79. que de nouvelles plantations semblent prévues mais ne sont pas détaillées ; qu'il convient de le faire ;
80. que le nouvel aménagement déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 11 (zone de recul) et au Règlement Général sur la bâtie, titre 3, article 25 (plantation), en ce que la zone de recul doit être aménagée en jardin (pleine terre) et ne peut comporter d'espace de stationnement ;
81. que deux emplacements sont existants en situation de droit ; que cependant leur implantation est revue et l'ensemble du bien réaménagé ;
82. que la demande déroge également aux prescriptions du Règlement Général sur la bâtie, titre 3 (zone de recul), article 28 (clôture), en ce que la zone de recul n'est pas clôturée le long de la voirie ; qu'une clôture était présente à l'origine et a été supprimée pour faciliter l'accès aux emplacements de stationnement ; que les clôtures le long des parcelles mitoyennes semblent présentes ; qu'elles ne sont cependant pas représentées dans leur totalité ; qu'il convient d'intégrer l'aménagement de la zone de recul dans les documents graphiques à échelle 1/50 ;
83. que la suppression de l'emplacement devant la porte cochère est induit par la suppression de l'accès carrossable et l'aménagement de l'entrée commune ; que la réduction de la partie plantée ne peut être autorisée ; qu'il convient de prévoir au moins un tiers de la zone en jardin planté ;
84. que le réaménagement de l'ensemble du site et la division de cet immeuble induisent des modifications importantes ; que les emplacements de stationnement existant en situation de droit étaient liés à l'affectation secondaire du bien à l'exercice d'une profession libérale ; que le maintien d'un emplacement de stationnement induit des difficultés de clôture de la parcelle ; qu'en outre, les aménagements de voirie ne se prêtent pas au maintien d'espaces de stationnement dans la zone de recul ;
85. qu'il conviendrait de revoir les aménagements extérieurs afin de préserver et agrandir la zone de pleine terre et les plantations existantes, et de réintégrer une clôture sur le bien en limite avec la voirie, en accordant son dessin à celui des ferronneries existantes ;
86. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 04 juillet 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
87. 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 ;
88. 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 ;
89. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
90. 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.) ;
91. que la proposition PEB relative à la demande concernant 7 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2 URS, 5 URL) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
92. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : nouveaux volumes au sous-sol, rez et 1er étage, terrasses et leur structure, nouveau volume en toiture, isolation de la façade arrière, profondeur de la construction ;

dossier 12469 – report à huis clos

- article 6 (toiture – hauteur) : nouveaux volumes au sous-sol, rez et 1er étage, terrasses et leur structure, nouveau volume en toiture, isolation de la façade arrière ;
 - article 11 (zone de recul) ;
93. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II : article 10 (éclairage naturel) : chambre sous combles en façade à rue ;
94. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Général sur la bâtie, titre 3 (zones de recul)
- article 25 : plantations ;
 - article 28 : clôtures ;
95. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/10/2025 au 10/11/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
96. qu'au vu de l'ampleur et du nombre de dérogations, il convient de revoir l'emprise des nouvelles constructions et les nouveaux aménagements, afin de limiter les dérogations au titre I du RRU et l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot ;
97. que le programme proposé (6 logements) est très dense par rapport à la situation de droit, au caractère d'origine et au statut du bâtiment ; que les dérogations découlent de cette densité ; qu'il convient de revoir à la baisse le nombre d'unités ;
98. que le bien présente une haute valeur patrimoniale ; que les modifications sont conséquentes et peuvent être impactantes par rapport à l'architecture et aux éléments ornementaux originels du bien ;
- 99. qu'en séance du 25/11/2025, l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) est sollicité ; que l'avis est dès lors reporté ;**
100. que la CRMS va se pencher sur le dossier ce 17/12/2025 ;
101. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 06/11/2025 ; qu'il peut convenir d'adapter les plans en conséquence;

AVIS DÉFAVORABLE sur la demande telle que présentée.