

dossier 12508
09h00**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la configuration (intérieur et extérieur) d'un appartement au 7e étage d'un immeuble à appartements avec parking, rue Baron Dhanis 61.**

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) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol BLOC 702 « Caserne Rolin » ;
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. qu'il s'agit d'un immeuble R+6 étages + un étage en retrait et deux niveaux en sous-sol, construit à l'angle du boulevard Louis Schmidt et de la rue Baron Dhanis ;
5. que la demande vise à régulariser la configuration (intérieur et extérieur) d'un appartement au 7e étage d'un immeuble à appartements avec parking ;
6. que l'appartement concerné est situé côté droit (depuis le boulevard) le long de la rue Baron Dhanis ;
7. que le plan de l'appartement diffère des plans approuvés en 2003 ; que les écarts constatés concernant également la volumétrie de l'immeuble en ce que la partie en saillie n'a pas été réalisée ; que cela date de la construction ;
8. que le permis délivré prévoyait les chambres côté boulevard et le séjour à l'arrière ; que l'aménagement actuel est inversé ; que l'entrée du logement est déplacée ;
9. que ce logement comporte deux halls (de jour et de nuit), un séjour, une cuisine, deux chambres avec salles de douches, un wc et un local de rangement ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre n° 2 qui n'atteint pas la superficie éclairante requise (2,68 m² au lieu des 2,8 m² requis) ; que la différence est minime et ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce ; que cette dérogation est acceptable ;
11. que la terrasse de 25,26 m² est accessible depuis le séjour, la cuisine et la chambre n° 1 ; que le garde-corps qui délimite cette terrasse est en métal ton noir (hauteur 1,15 m) ;
12. que l'emplacement et les dimensions de certaines ouvertures en façade diffèrent des plans autorisés ; que les châssis sont en pvc blanc ;
13. que cependant l'appartement est confortable et l'ensemble harmonieux ; que les modifications ne portent pas atteinte au caractère de l'immeuble ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II : article 10 (éclairage naturel) : chambre 2 ;
15. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
16. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 15/12/2025 ;

dossier 12508

AVIS FAVORABLE sous réserve 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 (éclairement), est acceptée.

dossier 12506
09h25**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'affectation du sous-sol de commerce en logement (appartement une chambre) et la construction d'une extension à ce niveau ainsi que remplacer le châssis avant, Avenue d'Auderghem 66.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâties des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à versants, comprenant un commerce et deux logements répartis comme suit :
 - sous-sol : un commerce
 - rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre
 - 1er et 2e étages : un duplex 3 chambres
 - Combles : grenier
5. qu'un permis visant à rehausser l'immeuble afin d'aménager un 3ème logement sous combles, construire une lucarne (versant arrière), une annexe (entre rez et 1er), et placer des garde-corps ainsi que régulariser la modification des châssis aux étages a été notifié le 24 novembre 2025 ;
6. qu'un logement est aménagé au sous-sol actuellement, à la place du commerce ; que le châssis de la vitrine a été remplacé par un châssis à trois divisions ; qu'en outre une annexe a été construite à l'arrière ;
7. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du sous-sol de commerce en logement (appartement une chambre) et la construction d'une extension à ce niveau ainsi que remplacer le châssis avant ;
8. qu'en façade arrière, l'extension du style véranda a une profondeur de 1,60m et une largeur de 3m ; qu'elle couvre l'ancienne cour donnant sur le sous-sol ; que selon la note explicative les dates marquées à l'intérieur du cadre des menuiseries indique que cela date de 1999 ; que la toiture en pente de la véranda a été doublée par des panneaux par l'intérieur ;
9. que l'appartement compte une chambre à l'arrière, un living dans les deux pièces avant, une salle de douche et une buanderie ; qu'une porte depuis le salon donne accès au local compteur pour le bâtiment ; que ce même local est accessible pour les autres membres de la copropriété via une trappe placée dans le hall d'entrée commun ;
10. que l'entrée de l'appartement se fait via une porte depuis le hall commun ; que la porte d'entrée a une hauteur de 0,79m selon les plans ce qui est peu confortable ;
11. qu'il s'agit d'un niveau semi-enterré, 59cm plus bas que le niveau du hall d'entrée commun et 54cm plus bas que le niveau du trottoir; que les documents fournis ne sont pas clairs en ce qui concerne le nombre de marches pour descendre dans l'appartement depuis le hall : 4 marches selon le plan, 3 marches selon la coupe ;
12. que la hauteur sous-plafond de toutes les pièces est de 2,45m ; que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 4 (hauteur sous plafond), qui prévoit 2,50m de hauteur pour les pièces habitables ; que la demande déroge donc également aux prescriptions du règlement général sur les bâties des quartiers entourant

dossier 12506

- le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond), qui prévoit 2,60m de hauteur sous plafond ;
13. que ces dérogations ne sont pas acceptables du fait que le logement soit semi-enterré, ce qui limite les possibilités d'ouverture vers l'extérieur visant à l'amélioration des perspectives et par conséquent la diminution de la sensation de confinement dans le logement ;
14. que la salle de douche avec le wc s'ouvre directement dans le salon ; que cet aménagement déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc) en ce qui concerne l'absence d'un sas entre le wc et la pièce de vie ;
15. que la surface éclairante pour le salon est de 3,24m² au lieu des 6,29m² réglementaires pour une surface au sol de 31,46m², soit 3,05m² de moins que requis ; que la surface éclairante pour la chambre est de 2,91m² au lieu des 3,66m² réglementaires pour une pièce de 18,3m², soit 0,75m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairement naturel) ;
16. que la fenêtre en façade avant fait vitrine et la lumière reste bloquée par des stores (selon les photos fournies) ; qu'en façade arrière la vue donne directement sur le jardin de l'appartement du dessus et offre également peu d'intimité et reste dès lors fermée par des rideaux ; que dès lors les dérogations ne sont pas acceptables ;
17. que les châssis en façade avant ont été modifiés par rapport aux plans de 1953, d'aménagement de la vitrine du commerce ; qu'il s'agit d'un châssis en PVC à 3 divisions, avec 2 parties fixes et un ouvrant/battant au milieu ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries), en ce qui concerne la modification de l'aspect visible ainsi que le matériau ; que le PVC n'est pas assez qualitatif et esthétique pour la zone où le bien est inséré et la dérogation n'est pas acceptable ;
18. que le soubassement est en pierre bleue ; que la porte d'entrée est en bois peint ton blanc ; que les autres éléments de la façade ne sont pas concernés par la demande et ne sont pas modifiés ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : en dessous de 2,50m pour tout le logement ;
 - article 8 (wc) : absence de sas ;
 - article 10 (éclairement naturel) : pour la chambre et la pièce de vie ;
20. que la demande déroge également au RZAC :
 - article 13 (hauteur sous-plafond) : en dessous de 2,60m pour tout le logement ;
 - article 21 (menuiseries) : modification des châssis et le matériau (PVC) ;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane de copropriétaires et porte sur :
 - le fait que le propriétaire du rez a la jouissance exclusive du jardin et qu'il n'existe pas de servitude de vue et l'impact des aménagements sur l'intimité et la jouissance paisible de cet espace ;
 - le fait que l'annexe donne un accès direct au jardin et que ce n'est pas clairement indiqué ;
 - l'esthétique de l'annexe qui dépare la façade ;
 - les dérogations que comporte le logement : éclairement et sanitaires
 - l'accès aux compteurs qui n'est pas précisé et doit être conforme à la sécurité et aux règles de la copropriété ;
22. que l'espace ne réunit pas les caractéristiques nécessaires pour un logement de qualité ; qu'en outre la vue directe sur le jardin appartenant au logement de l'étage supérieur est invasive et limite les options d'aménagement ;
23. que l'extension construite est peu qualitative ; qu'elle empiète en outre sur le jardin du logement supérieur ;
24. que la situation du bien, semi-enterré en façade avant ainsi qu'en façade arrière, confine l'espace et le rend peu confortable ; que les dérogations sont nombreuses et la plupart n'est pas acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION

OVERLEGCOMMISSIE

SEANCE DU / ZITTING VAN

06/01/2026

dossier 12506

25. qu'il convient de mettre fin à la situation irrégulière dans les plus brefs délais ;
26. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 26/11/2025 ;

AVIS DÉFAVORABLE.

dossier 12522
09h50

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'affectation d'un commerce avec entrepôt en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), la couverture de la cour et l'aménagement d'une terrasse au 1er étage arrière ainsi qu'agrandir les balcons autorisés aux étages, Avenue des Casernes 20.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, le bâtiment de gabarit R+3+toiture plate comprend un rez commercial et 3 appartements de 2 chambres aux étages ;
4. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un commerce avec entrepôt en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), la couverture de la cour et l'aménagement d'une terrasse au 1er étage arrière ainsi qu'agrandir les balcons autorisés aux étages ;
5. qu'au sous-sol, une cave a été construite sous le porche du rez-de-chaussée, initialement une zone terre-plein dans le permis de 1962 ; que chaque logement dispose ainsi d'un cave ; que cette construction semble dater de la construction de l'immeuble ;
6. qu'au rez-de-chaussée, la cour de 17m² entre le bâtiment avant et le hangar occupant la totalité de la parcelle arrière, a été couverte ;
7. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la couverture de la cour dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;
8. que d'après les photos aériennes, la cour était déjà partiellement couverte en 1987, puis a été entièrement couverte entre 2014 et 2015 ; que les murs mitoyens n'ont pas été rehaussés ; que les bâtiments mitoyens ne sont pas impactés ; que l'utilisation du bâtiment arrière est plus aisée ;
9. que les dérogations sont dès lors acceptables ;
10. que le rez-de-chaussée des 2 parcelles a été transformé en un ensemble de 7 cabinets médicaux ;
11. qu'aux étages du bâtiment avant, une extension arrière de 1m de profondeur a été construite sur les 3 niveaux et sur toute la largeur du bâtiment ; que celle-ci est occupée par des vérandas superposées accessibles par les 2 chambres ;
12. que d'après les photos aériennes, cette extension semble dater de la modification de l'immeuble liée au permis d'urbanisme de 1962 ;
13. qu'il est prévu de supprimer les parois des vérandas afin de transformer ces extensions en balcons et de redonner aux chambres une ouverture directe sur l'extérieur ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'extension dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;
15. que l'extension date de nombreuses années et ne semble avoir fait l'objet d'aucune plainte ; que les dérogations sont acceptables ;
16. qu'au 1^{er} étage, une partie de la toiture plate couvrant la cour a été aménagée en terrasse contre le mur mitoyen de droite, sur 2,55m de large et 2,76m de profondeur ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la terrasse dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;

dossier 12522

18. que la terrasse est conforme au code civil et ne porte pas préjudice aux bâtiments voisins ; que les dérogations sont acceptables ;
19. qu'il convient de végétaliser les toitures plates si techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair afin de lutter contre les îlots de chaleur ;
20. qu'aux étages, l'aménagement des 3 logements a été légèrement modifié en ce que la cuisine est à présent ouverte sur l'espace de séjour ;
21. que la façade actuelle n'est pas conforme au permis n°11332 (notifié en 2021) en ce que le balcon du 1^{er} étage a été rehaussé ; qu'il est accessible par 2 marches depuis l'espace de séjour ; que par ailleurs, les pilastres encadrant le bâtiment étaient prévus en briques beige aux étages ; qu'il ont été revêtus d'enduit de ton gris foncé similaire au revêtement du rez-de-chaussée ; que la façade actuelle reste harmonieuse ; que la régularisation de ces modifications est acceptable ;
22. que la dessin de la porte d'entrée proposé ne correspond pas à la porte actuelle mais au dessin du permis précédent (n°11332) en ce qu'une barre poussoir est représentée ; que la régularisation de la suppression de celle-ci n'est pas demandée ;
23. qu'en séance, il est précisé que la barre sera placée ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 :
 - article 4 (profondeur) : couverture de la cour, extension et terrasse au 1^{er} étage
 - article 6 (hauteur) : couverture de la cour, balcons et terrasse au 1^{er} étage ;
25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
26. que ces modifications améliorent les qualités d'habitabilité des logements ;
27. que l'aménagement de cabinets médicaux est compatible avec la zone et le cadre bâti environnant ;
28. que cependant le dossier ne précise rien en ce qui concerne l'accessibilité des lieux au PMR ; qu'il convient de rendre accessible le sanitaire et au moins un des cabinets ;
29. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 20/11/2025 et non reçu à ce jour ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de végétaliser les toitures plates si techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair afin de lutter contre les îlots de chaleur ;**
2. **de se conformer au titre IV en ce qui concerne l'accès PMR du sanitaire et d'au moins un cabinet ;**
3. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

dossier 12521

10h20

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées en façade avant (dessin, teinte et menuiseries), ajouter deux lucarnes en toiture, revoir la façade arrière (démolition d'annexes et déplacement de l'escalier extérieur) et réaménager l'ensemble de la maison unifamiliale, Rue des Moissonneurs 15.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, le bien est une maison unifamiliale de gabarit R+1+combles ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées en façade avant (dessin, teinte et menuiseries), ajouter deux lucarnes en toiture, revoir la façade arrière (démolition d'annexes et déplacement de l'escalier extérieur) et réaménager l'ensemble de la maison unifamiliale ;
5. qu'au sous-sol, une chambre de 9,8m² est aménagée à l'arrière donnant sur le jardin avec une salle de douche attenante ; qu'une buanderie, un cave, les compteurs et un vestiaire avec WC y sont également aménagé ;
6. que le rez-de-chaussée comporte un espace de séjour avec cuisine de 30,2m² ; qu'il est prévu de démolir la terrasse arrière de 8,5m² (2m de profondeur) et l'escalier extérieur contre le mur mitoyen de gauche menant au jardin existants ; qu'il est prévu de reconstruire une terrasse moins profonde (0,9m) sur toute la largeur de la façade ainsi qu'un nouvel escalier menant au jardin contre le mur mitoyen de droite ;
7. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 article 4 (profondeur) en ce que le nouvel escalier dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
8. que le dépassement est minime et la liaison entre les espaces de vie et le jardin essentielle ; que la dérogation est acceptable ;
9. qu'au 1^{er} étage, il est prévu de démolir la petite annexe en façade arrière occupée par des WC ;
10. qu'au 1^{er} étage, deux chambres de 12m² et 15m² sont aménagées avec chacune une salle de douche attenante ;
11. qu'au 2^{ème} étage (combles), il est prévu de construire 2 lucarnes ; que la lucarne sur le versant avant mesure 3,34m² de large et 1,46m de hauteur, soit pile les 2/3 de la largeur de façade ;
12. que la lucarne sur le versant arrière mesure 2,80m de large et 1,92m de hauteur ;
13. qu'au 2^{ème} étage (combles), deux chambres de 13m² et 11m² sont aménagées avec chacune une salle de douche attenante ; qu'un local WC est également aménagé ;
14. que ce wc n'est pas rectangulaire et que sa plus petite largeur est inférieure à 80cm ; que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 8 (wc) ; qu'il paraît possible de la supprimer facilement ;
15. que la surface de séjour est trop petite pour une maison 5 chambres ; qu'il convient d'augmenter les surfaces de séjour et de se limiter à 4 chambres ; qu'il convient de prévoir une salle de bain de belles dimensions à usage de la famille ;
16. qu'en situation de droit la façade avant est revêtue de briques foncées, de bandeaux clairs, d'un soubassement en pierre bleue et est ornée de sgraffites ;
17. que situation existante, la façade est entièrement revêtue de cimentage à faux-joint couvrant également les emplacement des sgraffites ; qu'il convient de préciser le faux-jointage dans la légende ; que cette situation date de plusieurs années ;

**COMMISSION DE CONCERTATION
OVERLEGCOMMISSIE**
SEANCE DU / ZITTING VAN
06/01/2026

dossier 12521

18. que le dessin de la porte en bois est inchangé en situation projetée; qu'elle est indiquée comme étant en PVC dans la légende ; qu'il convient de la corriger ; que cependant, la proportion de la porte et de son imposte n'est pas conforme à la situation de droit ;
19. que les châssis en façade avant ont été remplacés et leurs divisions modifiées ; qu'ils comportent à présent deux ouvrants et une imposte vitrée ;
20. qu'il est indiqué dans la légende que les châssis actuels sont en PVC décor bois foncé ; qu'ils semblent être en bois selon les photos ;
21. qu'il est prévu de remplacer les châssis et la porte par des menuiseries en PVC structuré blanc ;
22. que le remplacement de la porte en PVC n'est pas acceptable car ce matériau ne présente pas la pérennité et le caractère esthétique requis pour une porte ; qu'afin de maintenir une unité il convient de prévoir du bois pour les châssis ;
23. qu'il convient de se rapprocher des divisions d'origine et de prévoir des éléments en bois ;
24. qu'en séance il a été clarifié que cela peut être prévu ;
25. que les cintrages de l'imposte de la porte et de tous les châssis en façade avant ne suivent pas les cintrages des baies ; que cela nuit au caractère architectural du bien et n'est pas acceptable ; qu'il convient de proposer un modèle de menuiseries cintré et de s'y conformer lors du prochain remplacement de celles-ci ;
26. que la toiture existante est en tuile rouge ;
27. que les lucarnes sont revêtues de panneaux Cedral gris anthracite ; que leurs châssis sont en PVC structuré blanc ; qu'il convient de prévoir un matériau plus pérenne pour la lucarne (zinc ou ardoise) et un châssis en bois à l'avant ;
28. qu'il est prévu d'installer 6 panneaux photovoltaïques sur le versant arrière ;
29. qu'il est prévu d'isoler la façade arrière par l'extérieur et de couvrir l'isolant de cimentage peint en blanc ; que les châssis sont en PVC structuré blanc ;
30. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 09 septembre 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 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 I, article 4 (profondeur) : escalier extérieur
 - titre II, article 8 (wc) : wc combles ;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
37. qu'il convient de prévoir un maximum de pleine terre plantée dans le jardin et de l'indiquer en plan ;
38. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12521

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réaliser la porte d'entrée en bois ;
2. de prévoir pour les châssis en façade avant, des menuiseries respectant le cintrage des baies et similaires à celles d'origine en bois ;
3. de réaliser la lucarne avant en zinc ou ardoises avec châssis en bois ;
4. de se limiter à 4 chambres, prévoir un séjour de grande dimension en conséquence (ou des espaces de vie) et une grande salle de bain au moins ;
5. de prévoir un maximum de pleine terre plantée dans le jardin et de l'indiquer en plan ;
6. de supprimer la dérogation concernant le wc des combles.

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

La dérogation au RRU, Titre II, article 8 (wc), est acceptée.

dossier 12508

10h45

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'extension du logement du rez vers le sous-sol et la construction d'une annexe en façade arrière, créer un nouvel escalier interne au logement et remplacer le châssis en façade avant, Chaussée Saint-Pierre 73.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise 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 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 immeuble de gabarit R+2+toiture et un niveau au sous-sol, comportant :
 - au sous-sol : caves ;
 - au rez : un studio ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un appartement 1 chambre à chaque étage ;
 - sous combles : studio ;
6. qu'en situation de fait, des modifications ont été apportées au bien sans autorisation préalable :
 - une annexe a été construite au rez, sur toute la largeur de la parcelle ;
 - un escalier a été créé entre le logement du rez et le sous-sol, afin d'y annexer une partie des caves ;
 - le volume de la toiture a été modifié afin d'y créer une terrasse, et un châssis donnant accès à celle-ci a été placé ;
 - un escalier a été placé dans le logement sous combles afin de le lier aux combles supérieurs et d'y créer une mezzanine ;
 - les menuiseries extérieures ont été modifiées en façade avant ;
7. que la demande concerne uniquement le logement du rez ; qu'il conviendra de tenter de régulariser les modifications non autorisées pour la copropriété et les autres logements en les intégrant à la présente demande, ou en introduisant une demande de permis distincte ;
8. que la demande vise à régulariser l'extension du logement du rez vers le sous-sol et la construction d'une annexe en façade arrière, créer un nouvel escalier interne au logement et remplacer le châssis en façade avant ;
9. qu'au rez, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe, sur toute la largeur de la parcelle ; que l'annexe est plus profonde que le bâtiment mitoyen droit, le plus profond ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
10. que le gabarit des immeubles voisins n'est pas représenté dans les documents graphiques ; qu'il convient de le faire ;
11. que l'annexe est présente depuis de nombreuses années et ne semble pas avoir fait l'objet de plaintes du voisinage ; qu'elle ne nuit pas aux parcelles voisines et qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
12. qu'un abri de jardin est présent contre le mitoyen gauche ; que sa volumétrie et sa matérialité, ainsi que le profil du mur mitoyen gauche à cet endroit, ne sont pas représentés dans les documents graphiques ; qu'il convient de le faire et de l'intégrer à la demande de permis si requis ;

dossier 12508

13. que la demande vise à modifier les aménagements du logement du rez et à créer un duplex en y annexant une partie du sous-sol ;
14. qu'au sous-sol, seul un couloir commun est maintenu ; que le reste de ce niveau est lié au logement du rez ; que la demande ne détaille pas la date de cette modification ; qu'il convient de documenter ce point ;
15. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (espace de rangement), en ce que chaque logement ne semble pas disposer d'un espace de stockage ; que des locaux de rangement semblent présents sur les paliers d'étages ; qu'il convient de les attribuer et de vérifier que chaque logement peut disposer d'un espace de rangement privatif ;
16. que cela déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 (local vélos) en ce qu'il n'y en a pas;
17. que le demandeur signale que la gestion des ordures se fait au niveau de chaque logement, et que l'entretien est réalisé à tour de rôle par les occupants des logements, étant donné l'absence de concierge ;
18. qu'un local à ordures ne semble pas nécessaire dans ce cas ;
19. que la suppression des caves date de nombreuses années selon les documents fournis ; que la demande actuelle ne modifie pas la densité de logements ; que la dérogation est acceptable ;
20. que les locaux liés au duplex inférieurs sont un dressing et local technique/buanderie en partie avant, un espace bibliothèque avec accès à une salle de bains, un wc et un espace de rangement en partie arrière ; que ces locaux ne sont pas habitables mais présentent une hauteur sous plafond suffisante de 2,3m et améliorent l'habitabilité du logement ;
21. qu'au rez, une chambre est présente en façade à rue et le séjour en parties centrale et arrière ; que l'entrée, un wc séparé ainsi que la cuisine sont également organisés en partie arrière, dans le prolongement de la cage d'escalier commune ;
22. que deux escaliers lient les deux niveaux de ce logement : un en partie avant, menant vers le dressing, et un deuxième dans l'espace de séjour, menant au rangement au sous-sol ; que la position de ce deuxième escalier, au milieu de l'espace de séjour, en réduit les possibilités d'aménagement et complexifie les circulations au sein de ce logement ; qu'il pourrait être qualitatif de le supprimer ;
23. que la demande ne précise pas la position de la porte menant des espaces communs vers le sous-sol au rez ; qu'il convient de le faire ; qu'il convient de s'assurer de la praticabilité de l'entrée du logement ;
24. que les aménagements au rez dérogent aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie), en ce que la cuisine présente une superficie de 4,3m² au lieu des 8m² requis ; que cependant la surface du séjour est de 32m² ; que cela est confortable pour un appartement une chambre ;
25. que la demande déroge également au RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qu'une partie du séjour et la cuisine disposent d'une hauteur sous plafond de 2,33m à 2,5m au lieu des 2,5m requis ; que cela déroge également au RZAC article 13 (hauteur), en ce que la hauteur sous plafond de l'annexe comportant la cuisine et une partie du séjour est de 2,33 à 2,5m, au lieu des 2,8m requis pour les locaux habitables au rez ;
26. que cela ne nuit pas à l'habitabilité du logement ; que ces dérogations sont acceptables ;
27. que la demande déroge également au RRU, titre II, article 8 (wc), en ce que une seule porte sépare le wc du séjour (sas requis) ; que cela n'est pas acceptable ; qu'il convient de prévoir un sas ;
28. que la demande déroge également au RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que le séjour et la chambre ne disposent pas de la superficie nette éclairante requise (respectivement 4m² au lieu des 6,76m² requis et 3,5m² au lieu des 4,28m² requis) ;

dossier 12508

29. que les pièces sont vastes et qualitatives ; que la dérogation ne nuit pas à leur habitabilité ; qu'elle est acceptable ;
30. que la façade avant est en cimentage ton beige avec faux-joints, et éléments de décor en pierre bleue (encadrement, balcon, seuils, soubassement) ; que la corniche est en bois moulurée, peinte en blanc ;
31. que seule la façade de l'appartement du rez et du sous-sol est concernée par la demande ;
32. que les ferronneries d'origine sont maintenues (châssis du sous-sol, balcon) ; qu'il pourrait convenir de peindre les ferronneries du balcon en noir, et de le représenter dans les documents graphiques ;
33. que les châssis et la porte d'entrée ont été modifiés en façade avant ; qu'ils sont en PVC ton blanc ; que leur dessin ne respecte pas le cintrage des baies ; que les proportions ne sont pas harmonieuses avec l'architecture du bien ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ; que le bien est en outre situé en Zichée ;
34. qu'il convient de prévoir des menuiseries extérieures en bois et d'accorder le dessin à l'architecture du bien ; que le permis d'origine concernait également la maison voisine de droite (n°71) ; qu'il conviendrait de s'inspirer du dessin de ses menuiseries extérieures ; que si des aérateurs sont prévus, il convient de les représenter ;
35. que la matérialité des châssis du sous-sol n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire et de les prévoir en bois comme le reste ;
36. que des modifications sont apportées aux châssis des étages, de la lucarne et au pignon (isolation) ; qu'elles sont hors demande mais qu'il conviendra de tenter de les régulariser ;
37. que la façade arrière est peinte en blanc ; que les châssis sont en aluminium blanc ; que les garde-corps des balcons et terrasses sont en aluminium de teinte quartz ;
38. que la matérialité de l'annexe n'est pas représentée ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de végétaliser les toitures plates, ou si techniquement impossible, de prévoir un revêtement de teinte claire ;
39. qu'il convient également de préciser le revêtement et le caractère perméable des espaces extérieurs ; qu'une terrasse est présente sur la majeure partie du jardin (23m²) ; que seuls 8m² sont plantés et en pleine terre ;
40. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (perméabilité) ;
41. qu'afin d'améliorer la perméabilité des sols, et de compenser l'imperméabilisation liée à l'emprise de l'annexe, il pourrait convient de prévoir la majeure partie de cet espace planté en pleine terre, au moins sur la moitié de sa surface ;
42. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22 août 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
43. 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 ;
44. 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 ;
45. 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.);
46. Considérant que le projet concernant une Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :

dossier 12508

- article 4 (profondeur de la construction) : annexe ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe ;
 - article 13 (surface perméable) ;
48. 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) : salle à manger et cuisine ;
 - article 21 (menuiseries) : nouveaux châssis ;
49. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
- article 3 (normes minimales de superficie) : cuisine ;
 - article 3 (espace de rangement) : espace de rangement ;
 - article 4 (hauteur sous plafond) : salle à manger et cuisine ;
 - article 8 (wc) : wc du rez ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour + chambre ;
 - article 17 (local vélos) ;
50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
51. que moyennant les modifications demandées, les nouveaux aménagements améliorent le confort et l'habitabilité du logement sans nuire aux parcelles voisines ;
52. qu'il convient de régulariser les modifications apportées aux étages ;
53. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 17/12/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'attribuer les locaux de rangement et de vérifier que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif ;
2. de préciser la position de la porte menant des espaces communs vers le sous-sol au rez et de vérifier la praticité de l'entrée du logement ;
3. de placer un sas pour le wc afin de se conformer au RRU en la matière ;
4. de prévoir des menuiseries extérieures en bois en façade avant et d'accorder le dessin à l'architecture du bien, en s'inspirant de la maison voisine de droite (n°71) ;
5. de végétaliser les toitures plates, ou si techniquement impossible, de prévoir un revêtement de teinte claire ;
6. de prévoir un jardin planté en pleine terre, au moins sur la moitié des espaces extérieurs, et de favoriser la perméabilité de l'ensemble des revêtements, en conformité avec le RRU, titre I, article 13 ;
7. de détailler le cabanon de jardin et de l'inclure à la demande si requis ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), sont acceptées.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie), article 4 (hauteur sous plafond), article 8 (wc), article 10 (éclairage) et article 17 (local vélos), sont acceptées.

dossier 12476

11h10

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une annexe sur deux niveaux, créer une terrasse, isoler les façades côté jardin et modifier une baie intérieure (rez supérieur), rue Général Capiaumont 82.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du Patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : avec le 80, maisons jumelées construites en style éclectique suivant demande de permis de 1908, signées par l'arch. Auguste ROUSSEAU ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
5. que la demande vise à construire une annexe sur deux niveaux, créer une terrasse, isoler les façades côté jardin et modifier une baie intérieure (rez supérieur);
6. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture mansardée, et un niveau au sous-sol ;
7. que le sous-sol est 65cm plus bas que le niveau du trottoir et le rez-de-chaussée (niveau 0) se situe +/- 2m plus haut que le niveau du trottoir ;
8. que le sous-sol comprend actuellement un bureau côté rue, une ancienne cuisine dans la pièce centrale, et une buanderie / douche / WC dans la pièce arrière ;
9. que la partie arrière de droite est moins profonde ; qu'une cour basse occupe cette partie ;
10. qu'un escalier extérieur situé contre le mur mitoyen de droite relie la cour basse à la terrasse, qui se situe elle-même à mi-hauteur entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
11. qu'une citerne d'eau pluviale de +/- 6300L est présente sous la terrasse existante ;
12. que le jardin est plus haut de 3 marches par rapport au niveau de la terrasse ;
13. que le rez-de-chaussée comprend le séjour côté rue, la salle-à-manger à l'arrière, et la cuisine dans l'annexe arrière située du côté gauche ;
14. que la partie en retrait entre l'annexe de gauche et le mur mitoyen de droite est couverte par un auvent en polycarbonate ;
15. que l'entresol entre le rez et le 1^{er} comprend une salle-de-bain avec un WC séparé ;
16. que le 1^{er} étage comprend 2 chambres et un bureau/bibliothèque côté rue ;
17. que le 2^e étage (mansardé) comprend une chambre et un dressing attenant à la chambre côté rue, et un bureau avec une salle-de-douche et un WC à l'arrière ;
18. qu'une échelle de meunier mène au niveau supérieur des combles dont l'utilisation n'est pas spécifiée en plan ; qu'il convient de préciser l'usage de la pièce ;
19. que le 2^e étage et le niveau sous combles sont inchangés ;
20. qu'au sous-sol et rez-de-chaussée, la demande vise à construire une annexe dans la partie en retrait, contre le mur mitoyen de droite ;
21. que cette annexe s'aligne à la profondeur de l'annexe de gauche existante ; qu'elle est construite sur une double hauteur (sous-sol et rez-de-chaussée) ; qu'elle ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;

dossier 12476

22. que la toiture plate de cette annexe comprend une verrière sur toute la largeur, et sur 3.36m de longueur ; que sa façade est en bois ;
23. qu'au niveau du rez-de-chaussée, un cadre en Trespa de ton gris foncé comprenant un châssis en aluminium de ton noir, déborde de 14 cm par rapport à l'alignement de la façade arrière ; que le châssis est en retrait par rapport au cadre ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne ce cadre ;
25. que ce cadre permet d'éviter les vues vers la parcelle voisine ; que les dérogations sont minimes et qu'elles n'induisent pas de perte d'ensoleillement vers la parcelle voisine ;
26. que par conséquent, les deux dérogations sont acceptables ;
27. qu'au niveau du sous-sol, la demande prévoit d'aménager une chambre d'amis dans la pièce arrière de gauche (nouvelle annexe) ; que cette pièce mesure 14.3 m² ;
28. qu'un mur porteur, ainsi que l'escalier extérieur existant sont démolis ;
29. que la partie de droite comprend une buanderie ; que la pièce centrale comprend une kitchenette, et la pièce à rue un bureau ; que la hauteur sous-plafond de ces pièces est de 2m50 ;
30. qu'un châssis comprenant une double porte-fenêtre donne dans la chambre d'amis, et permet d'accéder à une cour basse extérieure de 5.26m² ;
31. qu'un nouvel escalier situé contre le mur mitoyen de gauche permet de lier cette cour au jardin ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre d'amis;
33. qu'il n'y a pas de séparation entre la chambre d'amis et la kitchenette, ce qui fait que la surface totale des deux pièces est de 27.5m² pour 3.2m² de surface vitrée ;
34. qu'en considérant uniquement la chambre, la surface d'éclairage est suffisante ; que par conséquent, la dérogation paraît acceptable ;
35. qu'à ce niveau, la demande vise à construire une nouvelle annexe située derrière la buanderie et à gauche de la cour ; que cette annexe comprend une nouvelle salle-de-douche avec WC, accessible depuis la chambre d'amis ;
36. que cette pièce est enterrée et se trouve sous le niveau de la nouvelle terrasse du rez-de-chaussée;
37. que la façade latérale de la salle-de-douche (contre la cour) comprend un châssis haut en forme de bandeau horizontal qui permet d'apporter de l'éclairage et une ventilation naturels dans cette pièce ;
38. que la citerne d'eaux pluviales actuelle, située à l'endroit de la nouvelle salle-de-douche, est supprimée ; que la demande prévoit le placement d'une nouvelle citerne d'eaux pluviales maçonnée en STEPOC de +/- 6300L ; que le WC et le lave-linge du sous-sol sont raccordés à cette citerne ainsi qu'un robinet extérieur ;
39. que le trop-plein est transféré vers un anneau de puits perdu de 1.2m², et puis à l'égout ;
40. qu'en aucun cas, l'aménagement prévu au sous-sol ne peut être considéré comme un logement séparé ; que cet aménagement fait partie de la maison unifamiliale ;
41. qu'au rez-de-chaussée, la partie avant est inchangée ; que la pièce côté rue comprend le séjour et la pièce centrale la salle-à-manger ;
42. que la construction de la nouvelle annexe à l'arrière et la démolition du mur porteur intérieur permet d'aménager une cuisine de +/- 23m² sur toute la largeur entre mitoyens ;
43. que la baie extérieure existante de droite est agrandie (abaissement de l'allège) afin de créer une porte-fenêtre qui donne accès à la nouvelle terrasse de 8.1m² ;

dossier 12476

44. que cette terrasse en bois est aménagée sur la toiture plate de la nouvelle annexe qui comporte la salle-de-douche au niveau inférieur ;
45. que l'aménagement de la terrasse nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite (n°80) afin d'être conforme au code civil en matière de vues ;
46. que la rehausse est conséquente ; qu'elle mesure 3.29m de longueur sur 1.04m de hauteur ; qu'au vu de l'orientation, la perte de luminosité vers la parcelle voisine est importante ;
47. que la maison dispose d'un jardin ; qu'il paraît possible de revoir cet accès en limitant significativement la rehausse ;
48. que 3 marches en bois, du même revêtement que la terrasse, la relie au jardin ; qu'un banc en bois sépare la terrasse de la cour du niveau inférieur ;
49. que la demande prévoit de végétaliser la toiture plate de l'annexe existante et d'y intégrer un lanterneau ;
50. que les niveaux supérieurs sont inchangés ;
51. que la façade avant est inchangée ; qu'elle est en carreaux blancs composée de bandeaux horizontaux en briques vertes ; que le soubassement, seuils, consoles et balcon sont en pierre bleues ; que les châssis sont en bois de ton blanc ; que la balustrade du balcon est en fer forgé de ton noir ;
52. qu'en toiture, la partie mansardée est en ardoises de ton noir ; que les versants sont en tuiles foncées ; que la corniche est en bois mouluré de ton blanc ; que le versant à rue comprend 8 panneaux solaires ;
53. que la façade arrière est isolée ; qu'elle est en crépis gris moyen sur isolation ; que les châssis existants sont en aluminium de ton gris/bleu foncé ; que les nouveaux châssis sont en aluminium de ton noir ;
54. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 11 juillet 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
55. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
56. qu'il 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 ;
57. 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.);
58. que le projet concernant une Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
59. que la demande déroge donc au RRU titre I:
 - article 4 (profondeur) cadre de la baie arrière au rez ;
 - article 6 (hauteur) cadre de la baie arrière au rez :
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : rez-de-chaussée inférieur
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12 au 22/12/25 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
61. que ces lettres portent sur :
 - la rehausse du mur mitoyen de gauche au rez-de-chaussée
 - de la perte de luminosité et l'impact que cette rehausse va avoir sur les parcelles voisines n°80 et 82 ;
 - les dimensions importantes de la rehausse (311 x 104 cm)

dossier 12476

- un proposition de placer un cadre fin métallique avec un verre translucide à la place d'un mur en briques ;
- 62. qu'une rehausse qui ne serait pas en maçonnerie doit faire l'objet d'un accord formel du voisin ; que cet accord devrait être acté ;
- 63. que le projet améliore l'habitabilité de la maison, sa luminosité et son confort thermique ;
- 64. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir la terrasse au rez et l'accès au jardin en limitant significativement la rehausse ;
2. de préciser l'usage de la pièce sous les combles.

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