

dossier 12428

08h30

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'utilisation de l'arrière-bâtiment d'atelier en production de biens immatériels (studio de photographie et de production audiovisuelle) et les travaux structurels intérieurs (escalier et monte-charge), Rue de l'Orient 65.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone de forte mixité ;
2. que le bien est compris dans le périmètre du Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) : BLOC 619 EN PARTIE, formé par les rue Gray, de Theux, du Brochet, rue de l'Orient, approuvé par arrêté en date du 02/05/1984;
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) du PRAS ;
4. qu'en situation de droit, le bien comporte une maison de gabarit R+1+toiture liée à un atelier (activité de production artisanale) sur deux étages en arrière de parcelle ;
5. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien :
 - scission de l'unité d'habitation de la partie arrière du bien ;
 - changement d'utilisation de l'atelier en activité de production de biens immatériels ;
 - travaux structurels en partie arrière (escalier et monte-charge) ;
6. que la demande vise à régulariser le changement d'utilisation de l'arrière-bâtiment d'atelier en production de biens immatériels (studio de photographie et de production audiovisuelle) et les travaux structurels intérieurs (escalier et monte-charge) ;
7. que la demande vise à régulariser et adapter la scission des entités présentes sur la parcelle, en maintenant du logement en partie avant et l'atelier en partie arrière ; que côté gauche, le sous-sol en partie avant et la partie centrale au rez sont liés au logement ; que côté droit, le porche est lié à l'atelier ;
8. que cette scission permet la continuité de l'habitation ; qu'en ce sens, elle est acceptable ;
9. que l'activité productive prévue est compatible avec les prescriptions du PPAS ;
10. que la partie avant semble cependant présenter trois logements en situation de fait ; que cette division n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; qu'elle ne concerne cependant pas la présente demande ;
11. que la demande vise à régulariser la construction d'une cage d'escaliers et d'un monte-charge dans la partie centrale de l'atelier ; que ceux-ci permettent une rationalisation des circulations et du transport du matériel ; que l'escalier existant en situation de droit a été supprimé ;
12. que le niveau inférieur (rez) est desservi par le porche d'entrée et comporte, en partie centrale, des sanitaires et espaces de rangement, et un studio photo en partie arrière ; que l'escalier de liaison avec la partie avant de la parcelle, côté gauche, est cloisonné et condamné ;
13. qu'aucun emplacement vélos n'est prévu pour l'atelier ; qu'il convient d'adapter un local de rangement à cette fin ;
14. qu'il convient de représenter les locaux compteurs en plan et d'indiquer leur accessibilité pour tous en tous temps ;
15. que l'entresol, en partie centrale, comporte un espace de travail ; que l'étage comporte un deuxième studio photo en partie arrière, des espaces de travail et une cuisine en partie centrale ; qu'une trappe a été créée entre les deux niveaux en partie arrière de l'atelier ;

dossier 12428

16. qu'aucun plan de toiture n'est joint à la demande ; qu'il convient de fournir un plan de toiture détaillé et une coupe transversale dans la partie atelier ;
17. que la toiture est en partie plate et en partie en demi-cercle ; qu'il convient, afin de lutter contre les îlots de chaleur d'envisager sa végétalisation ou au moins un revêtement clair ;
18. qu'en façade avant, la porte du porche a été remplacée par une porte sectionnelle en aluminium de teinte bleu foncé ; qu'il convient de n'y apposer aucun signe d'interdiction de stationner, l'entrée n'étant pas carrossable ;
19. qu'il pourrait convenir lors du prochain changement, de prévoir une porte s'accordant avec la fonction de l'atelier ;
20. que le projet est situé en zone d'aléas d'inondations ; qu'il pourrait convenir d'envisager la pose d'une citerne sur le bien ;
21. que la parcelle est inscrite en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol ; qu'il y a lieu de se conformer aux directives de Bruxelles Environnement en la matière ;
22. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
23. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 09/01/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de prévoir un local vélos aisément accessible pour l'activité productive au minimum ;**
- 2. de représenter les locaux compteurs en plan et d'indiquer leur accessibilité pour tous en tous temps ;**
- 3. de fournir un plan de toiture détaillé et une coupe transversale dans la partie atelier ; d'envisager sa végétalisation ou au moins un revêtement clair ;**
- 4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

dossier 12498

09h00

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble de trois logements en ce qui concerne notamment les châssis, une annexe au rez et la fermeture des balcons ainsi qu'isoler la toiture et les façades arrière et mitoyenne gauche, Rue Gérard 74.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien est situé au-dessus d'un tunnel de chemin de fer ;
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 la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
6. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves et garage ;
 - au rez : un appartement 1 chambre ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un appartement 2 chambres à chaque étage ;
7. que dans la situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien :
 - construction d'une annexe contre le mitoyen droit au rez ;
 - fermeture des balcons en façade arrière et réorganisation des logements ;
 - modification des menuiseries en façade avant ;
8. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble de trois logements en ce qui concerne notamment les châssis, une annexe au rez et la fermeture des balcons ainsi qu'isoler la toiture et les façades arrière et mitoyenne gauche ;
9. qu'au rez, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe, contre le mitoyen droit ; que celle-ci s'aligne à l'annexe existante et s'étend sur une profondeur de 7,38m, une largeur de 2,45m et une hauteur de 2,71m ;
10. que cette construction déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), l'annexe étant respectivement 7,36m et 6,22m plus profonde que les profils mitoyens gauche et droit ;
11. qu'elle déroge également aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (limite arrière de construction), en ce que la profondeur de construction est de 20,47m au lieu de maximum 15m ;
12. que les profils mitoyens (bâtis et murs) ne sont pas détaillés dans les documents graphiques ; qu'il convient de le faire ;
13. que la construction date d'avant 1996 et n'a a priori pas fait l'objet de plaintes du voisinage ; qu'elle semble avoir impliqué une rehausse d'environ 0,8m du mur mitoyen droit ; que cependant l'annexe existante en situation de droit présente la même profondeur, sur 3 étages ;
14. qu'en ce sens, les nuisances de la nouvelle annexe sont limitées et les dérogations semblent acceptables ;
15. que cependant l'éclaircissement de la partie centrale au rez et la surface du jardin sont significativement réduits ; que pour y pallier des lanterneaux sont placés en toiture ;

dossier 12498

16. qu'il convient d'indiquer les mesures prises pour éviter les vues plongeantes de l'appartement du 1^{er} dans les lanterneaux ;
17. que la toiture du bâtiment principal, la façade arrière et les façades latérales de l'annexe existante contre le mitoyen gauche sont isolées ;
18. que cela déroge également au RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), les annexes étant plus profondes que les profils bâtis voisins ;
19. que cependant l'épaisseur est réduite (16cm + enduit) ; que l'isolation contribue à l'amélioration de la performance énergétique et du confort thermique du bien ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
20. qu'il conviendra cependant d'obtenir une servitude de débord des voisins concernés (mitoyen gauche) et de l'acter avant exécution des travaux ;
21. qu'en façade arrière, les 3 balcons ont été fermés, afin d'y installer une buanderie ;
22. que cela supprime le seul espace extérieur des logements des étages, et réduit leur éclairage ainsi que le lien entre la cuisine et le jardin au rez ; que la superficie des appartements est généreuse et qu'une buanderie est prévue en partie avant du bâtiment ;
23. qu'en ce sens, il convient de maintenir les balcons aux étages ;
24. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - sous-sol : local vélos, local poubelles, débarras et 3 caves privatives ;
 - du rez au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre à chaque niveau ;
25. que le sous-sol ne détaille pas de local compteurs, ceux-ci étant placés dans le dégagement au sous-sol ;
26. que le local poubelles est accessible depuis le local vélos et une cave privative ; que cela est peu fonctionnel ; qu'en outre, ce type de local n'est pas nécessaire s'il n'y a pas de gestion par un concierge ;
27. que l'accès au local vélos-poussettes au sous-sol présente une largeur inférieure à 60cm, ce qui est peu praticable et inférieur à ce qui était prévu dans les plans d'origine ; que cependant le local dispose d'un accès aisé depuis la rue, ce qui est qualitatif ;
28. qu'il convient de revoir l'organisation du sous-sol, d'en améliorer si possible l'accessibilité et de prévoir une cave privative par logement ;
29. que les logements ont été réaménagés ; que la demande vise à régulariser cette nouvelle organisation ;
30. qu'au rez, la nouvelle annexe permet l'agrandissement du séjour ; que la salle de bains est intégrée en partie centrale du bien, avec l'entrée et d'autres locaux de service ; que le séjour s'étend en partie arrière, sur une profondeur d'environ 11m ; qu'il est éclairé en façade et par 2 lanterneaux de grande taille (environ 1,6m x 2,4m) au niveau de l'annexe ;
31. que les informations reprises en plan et en coupe ne correspondent pas, notamment en ce qui concerne la hauteur sous-plafond de l'annexe ; que celle-ci semble être de 2,46m ;
32. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous-plafond), qui prévoit 2,5m minimum ;
33. que cela déroge également aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous-plafond), qui prévoit 2,8m minimum ; que cela concerne également l'espace de salle à manger (2,56m et le wc) ;
34. que les volumes sont existants et les dérogations limitées ; qu'en ce sens, elles sont acceptables ;
35. qu'aux étages, l'organisation des logements est similaire ; que la cage d'escaliers est privatisée pour l'appartement du dernier niveau ; qu'un lanterneau est représenté ; que le raccord avec les cloisons n'est pas précisé ;

dossier 12498

36. qu'il convient de représenter la toiture dans les documents graphiques et de clarifier ce point ;
37. qu'en façade avant se trouve une chambre avec salle de bain attenante ; que la partie centrale comporte l'entrée, une buanderie et l'accès à un wc séparé ; que le séjour s'étend en parties centrale et arrière, avec cuisine ouverte dans l'annexe existante ;
38. que ces aménagements dérogent aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous-plafond), en ce que le séjour au 1^{er} étage présente une hauteur sous-plafond de 2,47m au lieu des 2,5m requis ;
39. que cela déroge également aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous-plafond), qui prévoit un minimum de 2,6m aux étages ;
40. que les volumes sont existants et les dérogations limitées ; qu'en ce sens, elles sont acceptables ;
41. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante d'environ 6,2m² au lieu des 8,8m² requis ;
42. que la dérogation est importante ; qu'il pourrait convenir de modifier les baies en façade arrière afin d'augmenter la superficie nette éclairante ; que le cas échéant, la dérogation subsistant est acceptable ;
43. que la façade avant présente un soubassement en pierre bleue, de hauteur réduite par rapport à la situation de droit, ainsi qu'un parement en brique de teinte orangée et une corniche en bois peinte en blanc ;
44. que la porte d'entrée est en bois peint en blanc avec ferronneries et partie vitrée, et la porte de garage en PVC, divisée en 2 parties ; que les châssis sont en PVC de teinte blanche ;
45. que le dessin des châssis de la travée de gauche aux étages et de la porte d'entrée n'est pas conforme à la situation de droit ; que la matérialité de la porte de garage et des châssis est en PVC ;
46. que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ;
47. que les nouvelles divisions de châssis et le dessin de la porte d'entrée s'accordent avec l'architecture du bien ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
48. qu'il convient, au plus tard au prochain changement, de prévoir des menuiseries extérieures en bois, et de remplacer la porte de garage par un modèle en bois en s'inspirant de la porte du voisin de gauche ;
49. que la façade arrière est couverte d'un crépi de ton blanc ; que les châssis sont en PVC de teinte blanche ; que deux descentes d'eau en zinc sont présentes ; que la corniche du bâtiment principal est en bois et peinte en blanc ;
50. qu'il conviendrait d'envisager l'intégration en façade de dispositifs favorables au développement de la nature tels que nichoirs ou plantes grimpantes ;
51. que la demande ne précise pas le revêtement de la toiture plate principale ; que la toiture des annexes est revêtue d'une membrane bitumineuse ;
52. que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 17 (revêtement de toiture) qui interdit les revêtements bitumineux apparents ;
53. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de végétaliser l'ensemble des toitures plates ou si cela n'est pas techniquement possible de prévoir un revêtement de teinte claire ;
54. que la cour est couverte d'un revêtement en bois semi-perméable ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (surface perméable) ; qu'il convient de prévoir un jardin planté en pleine terre sur au moins la moitié de la surface non bâtie, afin d'améliorer la perméabilité des sols et de compenser l'imperméabilisation liée à l'emprise des annexes ;

dossier 12498

55. qu'une citerne de récolte des eaux pluviales est présente en situation de droit ; que les plans ne la détaillent pas et ne précisent pas l'usage qu'il en sera fait ;
56. qu'il convient de la réhabiliter si possible et d'y prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
57. que si des travaux de stabilité sont prévus en sous-sol, il convient de s'assurer auprès d'Infrabel, gestionnaire du tunnel traversant la parcelle, de la faisabilité des travaux ;
58. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 06 août 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
59. 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 ;
60. 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 ;
61. 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.) ;
62. que le projet concernant 4 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 ;
63. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : isolation en façade arrière, annexe au rez ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : isolation en façade arrière, annexe au rez ;
 - article 13 (surface perméable) ;
64. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 6 (limite arrière de construction) : profondeur de construction au rez ;
 - article 13 (hauteur sous plafond) : pièces habitables au rez et séjour au 1^{er} étage ;
 - article 17 (matériaux de toiture – matériaux interdits) : toitures plates ;
 - article 21 (menuiseries) : ensemble des châssis et portes ;
65. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : séjour au 1^{er} étage ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour au 1^{er} étage ;
66. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - l'importance des travaux et l'impact des travaux et du chantier sur les parcelles voisines ;
 - la nécessité d'obtenir, le cas échéant, une servitude de débord du voisin de gauche ;
67. que moyennant les adaptations demandées, les aménagements proposés respectent l'architecture du bien et améliorent son confort ;
68. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 6/12/2025.

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de détailler les profils mitoyens (bâti et murs) et un plan de toiture dans les documents graphiques ;
2. d'indiquer les mesures prises pour éviter les vues plongeantes de l'appartement du 1er dans les lanterneaux ;
3. d'obtenir une servitude de débord pour l'isolation des mitoyens et de l'acter avant les travaux ;
4. de rétablir les balcons existants en situation de droit aux étages ;
5. de revoir l'organisation du sous-sol, d'améliorer si possible l'accessibilité du local vélos et de prévoir une cave privative par logement ;
6. de fournir un plan de toiture et de clarifier les raccords entre les cloisons de la cage d'escalier et son lanterneau ;
7. de modifier les baies en façade arrière afin d'augmenter la superficie nette éclairante du séjour au 1er étage ;
8. de prévoir des menuiseries extérieures en bois en façade avant au plus tard au prochain changement, et de remplacer la porte de garage par un modèle en bois;
9. de végétaliser l'ensemble des toitures plates ou si cela n'est pas techniquement possible de prévoir un revêtement de teinte claire ;
10. de prévoir un jardin planté en pleine terre sur au moins la moitié de la surface non bâtie ;
11. de réhabiliter si possible la citerne et d'y prévoir au minimum le raccordement de WC et des robinets d'entretien ;
12. 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 6 (limite arrière de construction), article 13 (hauteur sous plafond) et article 21 (menuiseries), sont acceptées.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

dossier 12539

09h25

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le remplacement de la porte d'entrée et la pose d'un escalier intérieur ainsi que rénover une maison unifamiliale, Rue des Métaux 28.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation 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 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 la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que cette maison date de la fin du 19^e siècle ; qu'elle a été bâtie selon les plans du permis délivré pour un ensemble de huit maisons ;
6. qu'un second permis a été délivré en 2014 portant sur la démolition et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée ;
7. que la demande vise à régulariser le remplacement de la porte d'entrée et la pose d'un escalier intérieur ainsi que rénover une maison unifamiliale ;
8. qu'au sous-sol sont aménagés un local compteurs, un bureau de 12,84m², une salle de douche, un WC et une buanderie ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article (hauteur sous plafond) en ce que le bureau atteint 2,30m de hauteur sous plafond au lieu des 2,50m requis ;
10. que la dérogation est minime et acceptable pour un bureau ; que vu de ses caractéristiques, le bureau ne pourra pas être transformé en pièce habitable ;
11. que le rez-de-chaussée est inchangé ; qu'un faux gazon est placée dans le jardin ; qu'il convient de la supprimer ;
12. qu'il est prévu de construire une extension au 1^{er} étage arrière, contre le mitoyen de gauche, sur 3,07m de large et 4,07m de profondeur ; que celle-ci abrite une salle de yoga/bureau ;
13. que ce nouveau volume implique la rehausse du mur mitoyen de gauche de 2,90m de hauteur sur 4,07m de profondeur ; que celui-ci est également isolé par l'extérieur, en débord sur la parcelle voisine ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'extension dépasse les bâtiments mitoyens (sur plus de 4m de profondeur) ;
15. 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 13 (hauteur sous plafond) en ce que le bureau atteint 2,47m de hauteur sous plafond au lieu des 2,60m requis ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article (hauteur sous plafond) en ce que le bureau atteint 2,47m de hauteur sous plafond au lieu des 2,50m requis ;
17. que la rehausse est conséquente et impacte les parcelles voisines ; que les maisons voisines ne comportent pas d'annexes aux étages ;

dossier 12539

18. que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ; qu'il convient de ne pas aménager cette annexe ;
19. que l'aménagement du 1^{er} étage existant est légèrement modifié en ce que la chambre est agrandie et la salle de bain réduite et seulement accessible depuis la chambre ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre dispose de 4,49m² au lieu des 4,8m² de surface d'éclairage requis ; que la dérogation est minime et acceptable ;
21. qu'au 2^{ème} étage, l'aménagement est modifié ; qu'une porte d'accès est placée sur la dernière marche de l'escalier ; que cela est peu qualitatif et ne se justifie pas dans une maison unifamiliale ; qu'il convient de la supprimer ;
22. qu'une salle de bain est aménagée entre les deux chambres ainsi qu'un nouvel escalier menant aux combles supérieurs ; que les chambres sont réduites à 8,42m² et 13,21m² ; que les valeurs indiquées en plan ne tiennent pas compte de la limite à 1,50m de hauteur, qu'il convient de corriger cela ;
23. qu'au 2^{ème} étage, il est prévu de construire une lucarne retroussée (toit incliné à l'inverse du versant principal) dans la chambre arrière, de 2,45m de large et 1,88m de hauteur ;
24. 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 largeur de la lucarne dépasse les 1/3 de la largeur de la façade (dépasement de 78 cm) ;
25. que la lucarne ne nuit pas aux bâtiments mitoyens et se situe en façade arrière ; que la dérogation est acceptable ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 3 (superficies) en ce que la chambre dispose de 8,42m² au lieu des 9m² requis ; que la dérogation est minime et les espaces communs généreux ; que la dérogation est acceptable ;
27. que les combles supérieurs sont aménagés en salle de jeux disposant de 8m² entre 1,50m et 2,30m de hauteur ; qu'au vu des caractéristiques de cet espace, celui-ci ne pourra pas être transformé en pièce habitable ; qu'il convient cependant pour une salle de jeux ;
28. qu'en façade avant, la porte d'entrée en bois avec imposte vitrée et croisillons existante est conservée ; que celle-ci ne correspond pas à la situation de droit et que sa régularisation est acceptable ;
29. que cependant, le dessin en situation projetée ne correspond pas à la situation actuelle ; que l'imposte est en réalité alignée à l'imposte de la fenêtre du rez ; qu'il convient dès lors de corriger de le dessin de façade projetée ;
30. que le châssis du rez en PVC ton anthracite est inchangé ;
31. que les deux châssis au 1^{er} étage, en PVC de ton anthracite, sont modifiés pour respecter le cintrage des baies ;
32. que la corniche en bois a été emballée dans un caisson qui sera enlevé et qui a été peinte de ton anthracite, soit du même ton que les menuiseries ;
33. que dans le respect du style de la maison, il convient de la peindre en blanc ;
34. qu'il est indiqué en situation projetée que la façade arrière existante est revêtue d'un enduit de ton blanc/gris **sur isolant** ; qu'une éventuelle isolation de la façade arrière n'est pas représentée dans les coupes et plans ;
35. qu'il a été précisé en commission de concertation qu'aux étages la façade n'est pas isolée ;
36. que l'extension proposée au 1^{er} étage est couverte de bardage en zinc de ton vert/bleu ; que l'isolation du mur mitoyen de gauche est couverte de enduit sur isolant de ton rouge (semblable à la façade arrière voisine de gauche) ;

dossier 12539

37. qu'il est également prévue de couvrir la façade de l'annexe existante au rez du même bardage en zinc de ton vert/bleu ;
38. que la nouvelle lucarne arrière est revêtue de bardage en zinc de ton vert/bleu ;
39. que les nouveaux châssis de l'extension et de la lucarne sont en aluminium de ton anthracite ;
40. que la toiture à versant est en tuiles rouges ;
41. qu'il est indiqué dans les plans que le faite de toiture est légèrement rehaussé de 12,89 m de hauteur à 13,33 m ; qu'il a été précisé en commission de concertation qu'il s'agit de la situation existante qui diffère de la situation de droit ;
42. que la toiture de l'extension est en finition EPDM ; que la toiture de la lucarne est couverte d'une étanchéité ;
43. 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 17 (matériaux de toiture) en ce que les revêtements bitumeux apparents sont interdits ; qu'il convient de proposer une couverture plus qualitative (zinc ou végétalisation) ;
44. que des panneaux photovoltaïques ont été installés sur les deux versants de toitures ; qu'il est prévu d'installer 8 panneaux supplémentaires sur la toiture plate de l'extension ;
45. que les 8 panneaux placés à l'arrière respectent les conditions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et sont dispensés de permis d'urbanisme ;
46. que les 10 panneaux placés du côté rue, ne constituent pas une forme géométrique simple ; qu'il convient de supprimer les deux panneaux du bas, centrés et isolés afin de se limiter à une forme géométrique simple et ainsi se conformer à l'arrêté listant les travaux dispensés de permis ;
47. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 05 octobre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
48. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
49. 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 ;
50. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure mais n'est pas requis ;
51. 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.) ;
52. 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 ;
53. qu'il convient d'envisager la végétalisation des toitures plates et le placement d'une citerne de récolte des eaux pluviales ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre I, article 4 (profondeur) : extension du 1^{er} étage
 - titre I, article 6 (hauteur) : extension du 1^{er} étage
 - titre II, article 3 (superficie) : chambre 2^{ème} étage
 - titre II, article 4 (hauteur sous plafond) : bureaux au sous-sol et au 1^{er} étage
 - titre II, article 10 (éclairage) : chambre 1^{er} étage ;

dossier 12539

55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
- chapitre II, article 13 (hauteur sous plafond) chambres 2 et 3, salle de jeux, bureaux (annexe et sous-sol)
 - chapitre II, article 17 (matériaux de toiture) toitures de l'extension et de la lucarne;
 - chapitre II, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : largeur de la lucarne ;
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
57. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas aménager d'annexe au 1^{er} étage ;
2. de corriger la superficie des chambres au 2^{ème} étage et de supprimer la porte en haut de l'escalier ;
3. de ne pas transformer en pièce de vie le bureau du sous-sol et la salle de jeux dans les combles supérieurs ;
4. de corriger le dessin de la porte d'entrée et de peindre la corniche en blanc ;
5. de corriger la légende en façade arrière (isolant) ;
6. de proposer une couverture des toitures de l'extension et de la lucarne plus qualitative ;
7. de supprimer les 2 panneaux photovoltaïques isolés sur le versant avant.
8. De rétablir un jardin planté en pleine terre sur au moins la moitié de la surface non bâtie ;

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

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

dossier 12538

09h50

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une lucarne en façade avant, démolir une extension non autorisée, construire une annexe et une terrasse ainsi qu'isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale, Rue Général Wangermée 20.

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, la parcelle comporte un bâtiment à front de rue, des annexes secondaires, une allée carrossable et un hangar en fond de parcelle ;
4. qu'en situation de fait, cette parcelle est moins bâtie ; qu'une partie du hangar et les annexes secondaires a été démolie entre 1971 et 1977 d'après les photos aériennes ;
5. que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne en façade avant, démolir une extension non autorisée, construire une annexe et une terrasse ainsi qu'isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale ;
6. qu'à l'arrière, une annexe a été construite sans autorisation sur un niveau, le long du mur mitoyen de droite ; qu'il est prévu de la démolir ;
7. qu'il est prévu de construire une nouvelle annexe arrière au 1^{er} étage, contre le mur mitoyen de gauche, sur 4,40m de profondeur et 3,62m de large ; que celle-ci est prolongée par une terrasse de même largeur et de 0,93m de profondeur ainsi que d'un escalier extérieur menant au jardin de 1,74m de profondeur et à 1,09m de la limite mitoyen de gauche ;
8. que la toiture de cette annexe est végétalisée ;
9. qu'il est également prévu d'isoler la façade arrière existante par l'extérieur sur 15 cm d'épaisseur ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la terrasse, l'escalier et l'isolation dépassent le profil des bâtiments mitoyens ;
11. que la parcelle est dédensifiée par rapport à la situation de droit ; que ces constructions n'impliquent pas la rehausse du mur mitoyen existant ; qu'il y a, dès lors, peu d'impact sur les bâtiments mitoyens ; que les dérogations sont acceptables ;
12. que le sous-sol et le rez-de-chaussée sont inchangés ;
13. qu'au 1^{er} étage, le salon de 26,14m² à l'avant est inchangé ; que la nouvelle annexe abrite la cuisine, ouverte sur la salle à manger existante, offrant ainsi un espace de 29,77m² ;
14. que la cuisine actuelle est cloisonnée de la salle à manger et transformée en bureau accessible depuis le palier ;
15. que les étages supérieurs sont inchangés ; que ceux-ci comportent 4 chambres, 2 salle de bains, un WC et un grenier ;
16. que la façade avant est revêtue de briques rouges avec un soubassement en pierre bleue ; que la porte d'entrée est en bois ton brun, avec un châssis fixe latéral ;
17. que la division des châssis n'est pas conforme aux plans de 1921 ;
18. que le châssis au rez-de-chaussée comporte deux ouvrants ; que les châssis au 1^{er} étage comportent 2 ouvrants, une imposte et une allège vitrée ; que les châssis au 2^{ème} étage comportent 2 ouvrants et une imposte vitrée ;
19. que les châssis respectent les cintrages des baies ; qu'ils sont en bois ton brun ; que plusieurs châssis, en particulier au 1^{er} étage sont peu harmonieux ; que lors du prochain remplacement

dossier 12538

il convient de prévoir des châssis avec impostes s'inspirant des châssis d'origine au 1^{er} étage ;
qu'il convient de fournir une élévation projetée en attestant ;

20. que la toiture est en tuiles rouges ;
21. que la lucarne en façade avant n'est pas conforme aux plans de 1921 en ce qu'elle est vitrée sur toute sa largeur et comporte un châssis à 6 ouvrants en PVC blanc ; que cependant sa largeur était bien autorisée ;
22. que cette situation date de nombreuses années et ne nuit pas aux voisins ;
23. que les 2 corniches en façade avant sont peintes en blanc ;
24. qu'en façade arrière, l'annexe et la façade existante sont revêtues de crépis blanc sur isolant ; que l'ensemble des châssis est en bois ton brun ;
25. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 03 octobre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
26. 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 ;
27. 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 ;
28. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure mais n'est pas requis ;
29. 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.) ;
30. 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 ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre 1, article 4 (profondeur) : isolation, terrasse et escalier extérieur
 - Titre 1, article 6 (hauteur) : isolation, terrasse et escalier extérieur
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

AVIS FAVORABLE sous réserves de prévoir un retour à des châssis s'inspirant de ceux d'origine au 1^{er}, lors d'un prochain remplacement et fournir une élévation projetée en attestant.

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

dossier 12388

10h15

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager 2 logements au 1er étage, isoler les façades, installer des panneaux solaires et des pompes à chaleur en toiture, régulariser les modifications apportées à la façade du commerce ainsi que la rehausse de sa toiture, le percement de portes et l'aménagement du parking en passant de 20 à 22 emplacements, Place du Rinsdelle 10.

Considérant :

1. que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. qu'en situation de droit, suivant permis de 1963, le bien est un immeuble R+4 étages, comportant un commerce et 7 logements répartis comme suit :
 - Au sous-sol : des locaux techniques et 7 caves ;
 - Au rez : un commerce ;
 - Au 1er étage gauche : des bureaux liés au commerce ;
 - Au 1er étage droit : un appartement 2 chambres ;
 - Du 2ème au 4ème étage : 2 appartements 2 chambres par niveau ;
3. que la **demande initiale** vise à aménager 2 logements au 1er étage, isoler les façades du bâtiment avant aux étages, installer des panneaux solaires en toiture et régulariser la façade et un volume au rez avant d'un immeuble de logements avec rez commercial ;
4. le permis PU12257, tendant placer des équipements techniques en toiture d'un commerce (un condenseur), notifié le 01/09/2025 ;
5. que la présente demande prévoit 8 logements et le maintien du commerce ; que l'organisation est la suivante :
 - Au sous-sol : des locaux communs, un local pour le commerce et 8 caves ;
 - Au rez : un commerce ;
 - Du 1er au 4ème étage : 2 appartements 2 chambres par niveau ;
6. qu'au sous-sol un local compteurs, un local poubelles, un stock et un local vélos de 11.5m² sont aménagés ;
7. que le local vélo est de faibles dimensions pour un immeuble de 8 logements ; que les vélos ne sont pas dessinés mais qu'il conviendrait de tendre vers un vélo par chambre et 2m² par vélo ;
8. que le commerce dispose d'un espace de stockage en sous-sol de 357.5m² ; que 8 caves privatives sont prévues pour les logements ;
9. que le rez est entièrement dédié au commerce ; qu'une noyau de circulations verticales et le hall d'entrée des logements est aménagé sur la gauche du commerce en retrait depuis la rue ; que l'accès se fait sous un porche ; que le revêtement du porche n'est pas indiqué ; qu'il convient de le faire ; qu'en général et pour tous les niveaux il convient d'indiquer les limites de la parcelle cadastrale et l'alignement ;
10. que la façade du commerce était initialement en retrait en partie gauche ; que ce n'est plus le cas ; qu'elle est totalement construite à l'alignement ;
11. que les aménagements extérieurs de la droite de la parcelle ne sont pas du tout détaillés ; qu'il convient de le faire et d'indiquer l'usage qui est fait de cet espace ;
12. que 70 panneaux solaires sont prévus sur la toiture du commerce et 42 en toiture de l'immeuble ; que le revêtement de toiture sous les panneaux n'est pas précisé ; qu'il convient de végétaliser les toitures, sous et à côté des panneaux ;
13. que dans les faits le niveau de la toiture arrière a été modifié ; que cette modification semble dater de la construction ; qu'elle n'a fait l'objet d'aucune plainte du voisinage ; qu'il convient cependant de les régulariser intégrant la modification de niveaux de la toiture arrière dans la demande ;

dossier 12388

14. que les étages comportent 8 logements ; que les aménagements intérieur des logements ne sont pas détaillés (cuisine, vestiaire, sanitaire etc) ; que cela ne permet pas d'évaluer pleinement la qualité des aménagements ;
15. qu'au 1er étage, la partie aménagée en bureau est transformée en logement deux chambres ; que ce logement est mono-orienté en façade avant ; que cette disposition est due à la position du noyau ;
16. que ce logement ne dispose d'aucun espace extérieur ; qu'il paraît possible d'en prévoir un, du même type qu'aux étages ;
17. que les aménagements de l'appartement deux chambres existant sont revus ; que ce logement est traversant et dispose d'un balcon en façade arrière ;
18. que du 2ème au 4ème étage, les aménagements des appartements deux chambres ne sont pas modifiés ; que les appartements disposent tous d'un petit balcon ;
19. que la toiture de l'immeuble principal est isolée ; que les 3 façades le sont également ;
20. qu'au rez le noyau de circulation est isolé et revêtu d'une finition en pierre de teinte blanc cassé ; que les vitrines sont remplacées et sont en aluminium gris clair ; qu'entre les vitrines se trouvent des éléments en pierre peints en noir ; qu'un soubassement en pierre est présent en partie droite du rez ;
21. que la peinture noire est moins durable que la pierre ; qu'elle nuit à la composition de façade ; qu'il convient de décaper les éléments en pierre du rez ;
22. qu'aux étages, la façade avant est en briquettes rouges sur isolant ; que des éléments en pierre grise reprennent les lignes de composition de la façade existante ; que les châssis sont en aluminium blanc et les garde-corps en métal blanc ; que cela reprend les lignes de la façade d'origine, dans une unité avec le reste de la place ;
23. que la façade arrière et le pignon sont en enduit blanc sur isolant ; que les menuiseries sont en aluminium anthracite ;
24. qu'au niveau du rez, le pignon donne sur le parking du commerce ; qu'un enduit blanc n'est pas pérenne à cet endroit ; qu'il convient de proposer un revêtement en pierre ou en brique pour le pignon au rez ;
25. que la façade latérale du commerce est en briques peinte en gris ;
26. que le matériau des couvre-murs n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ;
27. qu'après isolation les façades dépassent la façade voisine de droite qui est alignée à la façade actuelle ; que les plans ne semblent pas corrects sur ce point ; qu'il convient de vérifier la profondeur de l'immeuble voisin de droite et d'adapter les plans en conséquence ;
28. que la demande comporte les dérogations suivantes au règlement régional d'urbanisme :
 - Article 4 du Titre I (isolation)
 - Article 6 du Titre I (isolation)
 - Article 3 du Titre II (superficies des chambres)
 - Article 10 du Titre II (éclairage) ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, article 3 (superficie) en ce que les chambres du nouveau logement au 1er étage font respectivement 13.8m² et 8.5m² au lieu des 14m² et 9m² requis ; que cette dérogation est impactante et n'est pas acceptable pour un nouveau logement ;
30. qu'il conviendrait d'aménager un logement une chambre respectant les prescriptions du RRU ; qu'il convient de prévoir un hall d'entrée avec vestiaire pour ce logement ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne pour l'appartement avant : le séjour et pour l'appartement arrière : le séjour et la chambre 1 ; que les dérogations sont limitées et nuisent pas à l'habitabilité ; qu'elles sont acceptables ;

dossier 12388

32. que la demande déroge dès lors aux prescriptions du RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur); que les dérogations sont limitées à l'isolation, ne nuisent pas aux parcelles voisines et permettent d'améliorer le confort thermique de l'immeuble ; qu'elles sont acceptables ;
33. que moyennant les modifications demandées, les travaux améliorent les qualités de cet immeuble ;
34. que dans son avis conforme du 10/07/2025, le Fonctionnaire délégué a accordé certaines dérogations ;
35. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 13/06/2025 ;
36. **que le Fonctionnaire Délégué et le Collège des Bourgmestre et Echevins ont émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**
 - d'agrandir le local vélos afin de tendre vers un vélo par chambre et 2m² par vélo ;
 - de détailler les aménagements extérieurs de la droite de la parcelle :revêtements, usage,...;
 - d'indiquer le revêtement du porche ;
 - d'indiquer pour tous les niveaux les limites de la parcelle cadastrale et l'alignement ;
 - de végétaliser les toitures, sous et à côté des panneaux et d'intégrer la régularisation de la modification de niveaux de la toiture arrière dans la demande;
 - de détailler les aménagements intérieur des logements (cuisine, vestiaire, sanitaire etc) ;
 - d'aménager un logement une chambre au 1er étage avant, respectant les prescriptions du RRU et de prévoir un hall d'entrée avec vestiaire et un balcon pour ce logement ;
 - de décaper les éléments en pierre du rez ;
 - de proposer un revêtement en pierre ou en brique pour le pignon au rez ;
 - de préciser le matériau des couvre-mur ;
 - de vérifier la profondeur de l'immeuble voisin de droite et d'adapter les plans en conséquence ;
 - de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.
37. **que des plans modifiés ont été introduits afin de répondre aux réserves émises ;**
38. **que la parcelle voisine de gauche a été incorporée dans la demande ; qu'il s'agit en situation de droit d'une partie du parking existant ;**
39. que la demande **actuelle** vise à aménager 2 logements au 1er étage, isoler les façades, installer des panneaux solaires et des pompes à chaleur en toiture, régulariser les modifications apportées à la façade du commerce ainsi que la rehausse de sa toiture, le percement de portes et l'aménagement du parking en passant de 20 à 22 emplacements ;
40. qu'elle est soumise à l'enquête publique en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux pouvant porter atteinte à l'intérieur d'ilot) ;
41. que les plans répondent aux réserves émises ;
42. qu'un local vélos supplémentaire de 13m² s'ajoute à celui de 17m², au sous-sol ; que le local poubelles est déplacé ;
43. que les aménagements extérieurs sont détaillés ; que les aménagements du parking ont été modifiés récemment ; qu'il compte à présent 22 places dont 2 accessibles PMR au lieu des 20 places précédemment autorisées ; que leur disposition est modifiée ;
44. que la toiture de l'immeuble de logements est végétalisée ; qu'elle comporte 42 panneaux solaires et 8 pompes à chaleur ; qu'elles sont groupées par 4 et entourées d'un écran acoustique ;
45. que cette installation déroge au RRU, titre I, article 6 (éléments techniques) en ce que les PAC ne sont pas intégrées à la toiture ;
46. que cet écran en bois dépasse les murets acrotères d'environ 70cm ; que le dispositif est peu visible depuis l'espace public ; que la dérogation est acceptable ;

dossier 12388

47. qu'il n'est pas techniquement possible de végétaliser la toiture du commerce ; qu'elle comporte 70 panneaux solaires ;
48. que la rehausse de la partie arrière du commerce, datant de plusieurs années a été intégrée à la demande ;
49. que cela déroge cependant aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que cette rehausse dépasse les deux profils mitoyens ;
50. qu'elle est limitée et n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
51. que les baies en façade latérale gauche du commerce sont modifiées ;
52. qu'en façade avant au rez, les éléments en pierre étaient abimés selon la note ; qu'ils ont été retirés et remplacés par des éléments en aluminium blanc avec isolation ;
53. que ces éléments respectent l'alignement et n'empiète donc pas sur l'espace public ; qu'ils s'accordent à la façade ;
54. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date de dépôt du dossier modifié, le 29 septembre 2025 ;
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 relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
57. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
58. 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.) ;
59. que la proposition PEB relative à la demande concernant 10 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (8URL + 2URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : rehausse du commerce ;
 - article 6 (hauteur) : rehausse du commerce ;
 - article 6 (équipements techniques) : pompes à chaleur en toiture ;
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
62. qu'elles émanent de voisins et portent sur :
 - l'acoustique de la PAC et le fait que la note n'est pas une étude réalisée par un bureau indépendant ;
 - la nécessité de tenir compte de la configuration réelle des lieux et de la réverbération dans l'ilot ;
 - le fait que des machines sont présentes sur les façades du supermarché mais ne sont pas incluses dans la demande ;
 - le fait que les PAC sont en dérogations sans que cela soit vraiment justifié et une préférence pour une installation à l'intérieur ;
63. que la note acoustique jointe à la demande a été réalisée par l'architecte ; qu'étant donné l'ampleur des installations, elle ne permet pas de garantir le respect des normes ;
64. qu'il convient de fournir une note acoustique indépendante, réalisée par un acousticien agréé, prouvant le respect des normes en la matière, étudiant des alternatives et tenant compte de la configuration de l'ilot ;

dossier 12388

65. qu'en séance, il a été précisé qu'une PAC est placée en façade du commerce ; qu'il convient de l'inclure dans la demande et l'étude acoustique ;
66. que la modification du parking doit être communiquée à Bruxelles Environnement ;
67. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié, daté du 09/12/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de fournir une note acoustique indépendante, réalisée par un acousticien agréé, prouvant le respect des normes en la matière, étudiant des alternatives et tenant compte de la configuration de l'îlot ;
2. de renseigner toutes les installations techniques extérieures du commerce (en particulier en façade) et de les inclure dans la demande et la note acoustique ;
3. de prévoir des systèmes d'accroche pour les vélos dans le parking et si possible un rangement couvert ;
4. 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), article 6 (hauteur) et article 6 (éléments techniques en toiture), sont acceptées.

dossier 12537

10h45

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les aménagements intérieurs et l'agrandissement de la terrasse de l'appartement du 1er étage , avenue Nouvelle 12.

Considérant :

1. que le bien est situé au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à régulariser les aménagements intérieurs et l'agrandissement de la terrasse de l'appartement du 1er étage ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit Rez +3 étages avec toiture à versant comprenant :
 - du rez au 2ème étage : un appartement une chambre par niveau ;
 - au 3ème étage et sous combles : un duplex 3 chambres ;
5. qu'il fait partie d'un ensemble de deux immeubles identiques ;
6. que seul le 1er étage est concerné par la demande ;
7. que dans la situation de droit, l'appartement du 1er étage comprend 1 chambre et une petite pièce côté rue, la salle-à-manger à l'arrière et la cuisine et une remise dans l'annexe arrière de droite ;
8. qu'une petite terrasse de 1.9m² est accessible depuis la salle-à-manger ; que cette terrasse s'aligne à la profondeur de l'annexe du WC, soit 1m de profondeur ;
9. que le reste de la toiture plate est une plate-forme inaccessible ;
10. que dans les faits, la petite annexe du WC a été démolie et la terrasse a été agrandie ; qu'elle mesure 11.25m² ; que la partie restante de la toiture plate est en membrane EPDM ;
11. que la partie arrière de la terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de vue car la hauteur du mur mitoyen est de 1m56 ;
12. que sur 2m81 de profondeur depuis la façade arrière, la terrasse est conforme ;
13. que la demande prévoit de construire une rehausse du mur mitoyen de 33cm de hauteur sur 1m20 de longueur afin de se conformer au code civil ;
14. que cette rehausse est impactante pour l'immeuble voisin dont une baie se trouve à proximité de la rehausse ;
15. qu'il conviendrait de limiter la profondeur de la terrasse à la limite du bâtiment mitoyen de gauche , afin d'être conforme au code civil sans nécessiter de rehausse mitoyenne ;
16. qu'il conviendrait également d'aménager le reste de la toiture plate inaccessible en toiture végétalisée ;
17. qu'en ce qui concerne les aménagements intérieurs, les modifications ont été apportées ; la cuisine et la salle-à-manger ont été déplacées côté rue, le séjour se trouve à l'arrière (donnant sur la terrasse) et la chambre et la salle-de-bain se trouvent dans l'annexe arrière ;
18. que la cuisine mesure 6.55m² ; que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 3 §1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la cuisine qui ne mesure pas les 8m² requis ; qu'il s'agit d'une pièce existante qui bénéficie d'un éclairage naturel, et que la salle-à-manger et le séjour sont spacieux ;
19. que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
20. qu'un WC est aménagé dans le prolongement de la cuisine ; qu'il donne directement dans le salon ;

dossier 12537

21. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 8 (WC) en ce qui concerne le WC qui ne dispose pas de sas de séparation avec la pièce de vie ;
22. que cet aménagement est difficilement acceptable pour un appartement une chambre ;
23. qu'il conviendrait de prévoir un sas de deux portes entre la pièce de vie et le WC ;
24. que la chambre arrière mesure 11.4m² ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 3 §1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre qui ne mesure pas les 14m² requis ;
26. que néanmoins, le déplacement de la chambre vers l'arrière est qualitatif et améliore l'habitabilité du logement ; que la pièce de vie est spacieuse, et que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
27. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre II:
 - article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) : cuisine et chambre
 - article 8 (WC) : pas de sas de séparation
28. que l'aménagement de l'appartement est qualitatif ; que le logement est traversant et que les modifications améliorent l'habitabilité du logement ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de limiter la profondeur de la terrasse à la limite du bâtiment mitoyen de gauche, afin d'être conforme au code civil sans nécessiter de rehausse mitoyenne ;
2. d'aménager le reste de la toiture plate inaccessible en toiture végétalisée ;
3. de prévoir un sas de deux portes entre la pièce de vie et le WC afin de se conformer au RRU en la matière.

La dérogation au RRU, Titre II, article 3§1 et 2 (superficie minimale) pour la chambre et la cuisine est acceptée.

dossier 12433

11h10

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale: annexes, façade avant, aménagement de la mansarde, Rue Gérard 59.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale, R+1+T, construite selon un permis de 1906 ; qu'ensuite, en 1950 un permis pour la construction d'une véranda est octroyé ;
4. que les lucarnes existantes en situation de droit selon la façade de 1906 ne semble pas avoir été construites ;
5. que la maison a en outre été modifiée :
 - une annexe a été construite au-dessus de la véranda ;
 - un sas d'accès au jardin a été ajouté à l'arrière de la cuisine, ainsi qu'un escalier d'accès vers le jardin ;
 - la maison a été réaménagée et les mansardes aménagées en chambres ;
6. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale: annexes, façade avant, aménagement de la mansarde;
7. que le sous-sol est composé de deux grandes caves en enfilade, une cave compteurs, une salle de bain et une buanderie ;
8. que le rez-de-chaussée compte le hall d'entrée/escalier, le salon, un living et la cuisine ;
9. que le châssis éclairant l'ancienne véranda a été agrandi ; qu'actuellement la baie fait 3,62m de hauteur et une largeur de 2,55m ;
10. que le long du mitoyen de gauche la cuisine a une hauteur sous plafond de 2,15m au lieu des 2.50m requis ; que la demande déroge donc aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) ;
11. que cela déroge également aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond, qui préconise une hauteur minimum de 2,60m ;
12. qu'il s'agit d'une portion limitée de la cuisine ; que le restant de la pièce a une hauteur de 3,85m ; qu'il s'agit d'une annexe existante de droit ; que les dérogations sont limitées à une partie de la pièce et sont donc acceptables ;
13. qu'un sas a été ajouté en façade arrière ; qu'il a une toiture en pente, style véranda ; que le volume a une hauteur variable de 3,54m à 3,74m depuis le niveau du jardin ; que la largeur totale est de 2,62m et la profondeur 1,07m ; que les matériaux ne sont pas spécifiés pour cette toiture et qu'il convient de le faire ;
14. qu'il dépasse le voisin de gauche de 1,13m et celui de droite de 70cm ; que l'annexe déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que ce volume est visible sur les orthophotoplans depuis 1996 ; qu'il s'agit d'un volume réduit, qui a peu d'impact sur les parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
15. qu'un escalier relie le rez au niveau du jardin ; qu'il compte 8 marches et a une profondeur variable de 76cm (pour les marches) à 1,22m (pour le palier) ; que cette structure dépasse les ¼ de la profondeur du terrain de 1,20m ;
16. que l'escalier déroge également aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;

dossier 12433

17. que la demande déroge également aux prescriptions du RZAC, article 6 (limite arrière de construction) en ce que les 15m de profondeur autorisée sont dépassés par l'escalier et son balcon ;
18. que l'impact est minime et les dérogations sont acceptables ;
19. que le palier n'a pas de garde-corps et qu'il convient d'en ajouter afin de le sécuriser, le représenter en plan et préciser son matériau ;
20. que la hauteur du mitoyen au niveau du palier est de 90cm ; que la situation n'est donc pas conforme au Code Civil, qui préconise une hauteur de 1,90m minimum pour bloquer les vues directes entre deux propriétés ;
21. que l'accord de principe pour la servitude de vue du voisin de gauche (n°61) est joint à la demande ; qu'il conviendra d'acter néanmoins auprès d'un notaire une servitude de vue entre les deux parcelles une fois le permis accordé ;
22. que le long du mitoyen de droite une terrasse en bois est aménagée sur toute la profondeur du jardin, depuis l'alignement arrière de la façade, soit 6,08m ; qu'il est néanmoins indiqué qu'une bande de 1,15m de profondeur contre le mitoyen de fond sera remise en pleine terre ;
23. qu'il n'est pas clair si la terrasse est perméable ou non ; qu'en séance il a été précisé que la terrasse existe depuis plusieurs années et que les détails d'exécution ne sont pas connus ;
24. qu'il convient néanmoins de prévoir au moins 50% de la surface du jardin en pleine terre plantée ;
25. qu'au niveau du palier intermédiaire entre le rez et le 1^{er} étage, à l'entresol le long du mitoyen de gauche, une salle de douche et un wc sont aménagés ; que la hauteur sous-plafond est de 2,05m, soit 15cm de moins que la hauteur réglementaire pour une pièce non-habitable ;
26. qu'il s'agit du volume existant de droit, qui n'est pas modifié ; que la maison compte déjà deux autres salles d'eau réglementaires ; que la dérogation est limitée et donc acceptable ;
27. qu'une porte-fenêtre éclaire cette salle de douche ; qu'un garde-corps en bois ton naturel est posé devant, au nu de la façade arrière, sur une hauteur de 97cm ;
28. qu'au premier étage sont aménagées une chambre, un dressing et une salle de bain ;
29. que l'annexe abritant la salle de bain a été bâtie sans autorisation ; qu'il s'agit d'une véranda avec toiture en pente ; que le matériau n'est pas spécifié et qu'il convient de le faire ;
30. que la hauteur sous plafond varie de 2,27m à 2,88m ; qu'elle mesure 3,93m de profondeur sur 2,66m de largeur et se trouve le long du mitoyen de droite ; que le retrait latéral depuis le mitoyen de gauche est de 2,83m, soit 17cm de moins que la distance réglementaire ; que l'annexe dépasse ce même voisin de 3,12m ;
31. que de ce fait l'annexe déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que le volume s'inscrit néanmoins dans le profil mitoyen droit existant et que l'impact sur les parcelles voisines est limité et que les dérogations sont de ce fait acceptables ;
32. qu'au niveau des combles sont aménagées deux chambres et un grenier selon les plans ; que l'information donnée n'est pas claire en ce qui concerne la troisième pièce (grenier), qui est appelée bureau en coupe ; qu'en séance il a été spécifié qu'il s'agit d'un grenier ; qu'il convient d'adapter la coupe en fonction ;
33. que la chambre 2, en façade avant, a une hauteur sous plafond de 2,41m ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) en ce que 2.60 m sont requis aux étages ; que la pièce est néanmoins conforme au RRU en ce qui concerne cette rubrique ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre et est donc acceptable ;
35. que la chambre 3 semble ne pas avoir de plafond et donner accès à une mezzanine au-dessus de la chambre 2 en façade avant ; qu'un escalier ou échelle est cependant représenté ; qu'il a été précisé en séance qu'il ne s'agit pas d'une mezzanine en ce que l'espace n'est ni accessible ni utilisée ;

dossier 12433

36. que chacune des fenêtres de toit qui éclairent les chambres a une surface de 0,91m² au lieu des 1,29m² réglementaires pour 15,50m² de surface de plancher, soit 0,38m² de moins ; que les deux chambres dérogent donc aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation est limitée, ne nuit pas à l'habitabilité des chambres et est donc acceptable ;
37. que la façade arrière est recouverte d'un enduit ton blanc ; que les châssis de la buanderie, du sas et de l'entresol en métalliques de ton gris ; que les châssis éclairant l'escalier et celui de la cuisine sont en bois ton gris ; que celui de la véranda au 1^{er} étage sont en PVC ton blanc ;
38. que les planches de rive et la corniche arrière sont en bois ton blanc ; que la toiture est en tuiles terre cuite ton rouge ;
39. que la façade avant est recouverte de briques ton rouge avec des décors en brique ton blanc ; que les châssis sont en bois ton blanc ; que les linteaux apparents sont métalliques peints ton brun ; que les garde-corps sont en ferronnerie peinte en noir ;
40. que les décors, bandeau, seuils, soubassement et balcon sont en pierre bleue ; que la corniche est en bois peint ton blanc ;
41. que les châssis de la travée de droite ont 3 divisions au lieu des 2 de la situation de droit ; qu'il s'agit d'un ouvrant plus large au milieu et deux bandes fixes symétriques de part et d'autre ;
42. que dans l'ensemble la façade est harmonieuse ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre 1, article 4 (profondeur) : annexes et escalier ;
 - titre 1, article 6 (hauteur) : annexes et escalier ;
 - titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) : salle de douche entresol ;
 - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambres sous combles ;
44. que la demande déroge également aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 6 (limite arrière de construction) : sas ;
 - article 13 (hauteur sous plafond) : cuisine, chambre 2 ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
46. que dans l'ensemble la maison est confortable et qualitative ; que les modifications apportées ont peu d'impact sur le voisinage et sont en accord avec le cadre bâti environnant ;
47. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de spécifier le matériau des deux vérandas (rez et 1^{er} étage) ;
2. d'ajouter un garde-corps au palier de l'escalier menant au jardin, le représenter en plan et préciser son matériau ;
3. d'acter auprès d'un notaire une servitude de vue avec le n° 61 ;
4. de réaliser au moins la moitié de la surface non bâtie en zone plantée en pleine terre ;
5. de préciser l'affectation de la troisième pièce sous les combles et de corriger le plan ou la coupe en fonction ;
6. de végétaliser les toitures plates si techniquement possible ou de prévoir au minimum un revêtement clair.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

Les dérogations au RZAC, articles 6 (limite arrière de construction) et 13 (hauteur sous plafond), sont acceptées.

dossier 12493

11h35

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser la toiture (mansard), construire trois lucarnes (2 à l'avant et 1 à l'arrière) et aménager une terrasse sur la toiture de la lucarne existante à l'arrière d'une maison unifamiliale ainsi que régulariser les modifications en façade avant (portes d'entrée..), les terrasses (rez et entresol) et l'escalier extérieur en façade arrière, Rue des Moissonneurs 22.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à rehausser la toiture (mansard), construire trois lucarnes (2 à l'avant et 1 à l'arrière) et aménager une terrasse sur la toiture de la lucarne existante à l'arrière d'une maison unifamiliale ainsi que régulariser les modifications en façade avant (portes d'entrée...), les terrasses (rez et entresol) et l'escalier extérieur en façade arrière ;
4. que le sous-sol n'est pas représenté en situation de fait ou projetée ; qu'en situation de droit une citerne est présente ; qu'il convient de représenter les plans du sous-sol et clarifier si la citerne existe encore et spécifier son usage (en privilégiant un raccordement aux machines et/ou wc) ;
5. qu'au rez sont aménagés un bureau, interne à la maison, en façade avant, avec porte d'entrée depuis la rue, deux pièces de rangement et une chambre + dressing et sa salle de bain à l'arrière ;
6. que toutes les pièces, à l'exception du bureau et de la salle de bain sont ouvertes (pas de porte) et que de ce fait la chambre inclus les deux pièces de rangement pour une surface de 49m² ;
7. qu'en façade arrière, l'annexe construite le long du mur mitoyen droit qui abrite un espace de rangement et qui donne sur la cour existante, ne figure pas sur les plans datés de 1900 ; qu'elle date d'au moins 1996 selon la photographie aérienne sur la plateforme BruGIS ;
8. que la toiture plate de cette annexe comprend deux lanterneaux et est inaccessible ; que son revêtement n'est pas précisé ;
9. que l'annexe comportant la pièce dénommée chambre a été construite avec des dimensions plus importantes qu'en situation de droit, qui comportait une salle d'eau et wc ; qu'elle mesure désormais 3,1m de largeur et 3,7m de profondeur ;
10. que l'annexe dépasse les deux voisins en profondeur et déroge dès lors aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que la modification date de plusieurs années et est clairement visible sur les orthophotoplans de 1996 ; que l'impact est limité et les dérogations sont donc acceptables ;
11. qu'une terrasse est aménagée au niveau du jardin, à l'arrière ; que le niveau du jardin est environ 1m plus haut que le niveau du rez ; qu'une cour basse est aménagée devant la porte menant vers le rangement arrière, ainsi qu'un escalier de 6 marches qui mène vers la terrasse au niveau du jardin ;
12. qu'au premier étage sont aménagés le salon, la salle à manger, la cuisine ainsi qu'un coin bureau et un wc ;
13. que la toiture plate de l'annexe existante au rez, construite le long du mur mitoyen gauche, est aménagée en terrasse de 9,84 m² ; qu'elle n'a pas été autorisée ;
14. qu'un garde-corps de 90 cm de hauteur la délimite et qu'un escalier extérieur permet la liaison entre le niveau du jardin et la terrasse ; que ces deux éléments sont en bois ;
15. que l'escalier ainsi que la terrasse dépassent les deux voisins en profondeur et déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;

dossier 12493

16. que le niveau de cette terrasse est plus bas de 57 cm que le niveau de plancher du 1^{er} étage ; que trois marches d'escalier relient ces deux niveaux ;
17. qu'un claustra en bois d'une hauteur de 1,90m est proposé afin de bloquer les vues directes ; que ce type de rehausse n'est cependant pas conforme au Code Civil ; qu'afin de s'y conformer il convient de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine, de 28cm d'épaisseur ou d'acter avec le voisin n°18 une servitude de vue ou un accord sur la nature de la rehausse chez le notaire ;
18. qu'il convient de limiter la rehausse au stricte nécessaire en déplaçant l'escalier vers le jardin à au moins 1.90m de la limite parcellaire ;
19. que moyennant ces modifications les dérogations susmentionnées sont acceptables ;
20. que le 2^e étage compte deux chambres et une salle de bain ;
21. qu'une nouvelle terrasse de 8,47 m² est aménagée sur une partie de la toiture plate de l'annexe au 1^{er} étage, sur une profondeur de 3,22m ; que son niveau est 26 cm plus bas que celui du palier qui permet d'y accéder ; qu'un bac à plantes fixe faisant toute la largeur de la terrasse et 70 cm de profondeur est placé entre la partie restant inaccessible de la toiture plate et ladite terrasse, soit un recul de 1,90m depuis le nu de la façade arrière ;
22. la terrasse dépassent les deux voisins en profondeur et déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
23. qu'un claustra en bois est prévu afin de limiter les vues directes vers la parcelle voisine et que cette rehausse n'est pas conforme au Code Civil ; que son accès se fait via le châssis du palier intermédiaire de l'escalier vers le 2^e étage, qui a une hauteur de 1,53m et son seuil se trouve à 73cm du niveau du palier ;
24. que la maison dispose d'un jardin et d'une terrasse au 1^{er} étage ;
25. qu'au vu de la non-conformité au code civil, des dérogations et de l'accès difficile, il convient de ne pas aménager la terrasse à ce niveau ;
26. qu'au niveau des combles sont aménagés : une chambre de 28m², une salle de bain ainsi qu'une terrasse à l'arrière ;
27. que la demande prévoit de modifier la forme du versant avant de la toiture tout en gardant la hauteur du faite ; que le revêtement du brisis est de même matériau et teinte que le reste de la toiture, soit des tuiles rouges ;
28. que cette rehausse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'une partie du brisis dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
29. que deux lucarnes dont le parement et les seuils sont en zinc ton rouge-brun y sont intégrées ; qu'elles sont munies de châssis en alu ton rouge-brun ; que ces lucarnes sont conformes aux règlements en vigueur ;
30. qu'une nouvelle lucarne est intégrée au versant arrière ; que la toiture arrière comporte déjà une lucarne au 2^{ème} étage et que cette nouvelle lucarne s'y superpose ;
31. qu'elle déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (lucarne) en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade et de plus de 2 m le profil de la toiture ;
32. que son revêtement est en zinc ton rouge-brun ; qu'il est prévu de modifier celui de la lucarne existante par ce même revêtement ;
33. que ce second niveau de lucarne est fortement massif et peut impacter l'ilot ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
34. qu'une seconde terrasse de 3,7 m² est aménagée sur une partie de la toiture plate de la lucarne existante ; que son niveau est plus bas de 26 cm que celui du niveau de plancher de l'étage sous combles ; que deux marches d'escalier les relient ; que le garde-corps qui la délimite est de mêmes hauteur, matériau et teinte ; qu'un bac à plantes fixe de mêmes

dossier 12493

caractéristiques que le celui précédemment cité est placé sur la partie restante de la toiture plate ;

35. que cette terrasse est en retrait de 190 cm de la limite séparative côté gauche ; que la hauteur du mur mitoyen côté droit est de 190 cm ;
36. que vu sa hauteur la terrasse pourrait engendrer des vues importantes vers l'intérieur de l'îlot ; qu'il s'agit en outre d'une maison unifamiliale, avec un jardin et une terrasse au niveau du 1^{er} étage ;
37. qu'il convient de ne pas multiplier les vues vers l'intérieur de l'îlot et de ne pas aménager de lucarne et de terrasse en façade arrière à ce niveau ;
38. qu'il est encore possible d'y aménager une chambre confortable ;
39. que la façade arrière est revêtue d'un crépis ton orange-rouge ; que les autres châssis que comprend cette façade sont en bois ton naturel ; que la corniche et les descentes d'eau pluviale sont en zinc ;
40. qu'en façade avant, l'ensemble des châssis sont en bois ton naturel ; que le châssis placé dans l'ouverture du soubassement, derrière la grille, n'est ni dessiné ni spécifié sur les plans ;
41. que le châssis du rez est modifié par rapport à la situation de droit, qui était une vitrine selon les plans de 1900 ; qu'actuellement il s'agit d'un châssis avec une imposte et trois divisions en-dessous ;
42. que les châssis du 1^{er} étage ne correspondent pas aux plans des archives en ce qui concerne la hauteur de l'imposte ; qu'il convient de le respecter et adapter le dessin de la façade en fonction ;
43. que les portes d'entrées sont moulurées avec impostes vitrées ;
44. que les châssis aux étages sont à deux divisions avec impostes vitrées ; que ces impostes sont de hauteurs différentes ; que la porte-fenêtre donnant sur le balcon existant est pleine dans le bas ; que le garde-corps en fer peint en noir est de forme bombée ;
45. qu'au rez-de-chaussée, la façade est revêtue de pierre bleue ; que le bandeau et les seuils sont en pierre bleue également ; qu'un crépi ton blanc cassé recouvre la façade aux étages ; que les moulures d'encadrement, le bandeau mouluré et les caches-boulins sont peints en blanc-beige ; que la corniche est en bois ton blanc et la toiture est en tuiles rouges ;
46. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29 juillet 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
47. 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 ;
48. 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 ;
49. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
50. que 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 ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : rehausse, escalier vers jardin et annexe modifiée ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : rehausse, escalier vers jardin et annexe modifiée ;
 - Titre I, article 6 (lucarne) : lucarne arrière ;

dossier 12493

52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
53. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de représenter les plans du sous-sol et clarifier si la citerne existe encore et spécifier son usage ;
2. de déplacer l'escalier vers le jardin à 1.90m de l'axe mitoyen afin de limiter la rehausse et l'impact sur les voisins ;
3. de prévoir au 1^{er} étage une rehausse en maçonnerie pleine, de 28cm d'épaisseur ou d'acter avec le voisin n°18 une servitude de vue ou la nature de la rehausse chez le notaire;
4. de ne pas aménager de terrasse au 2^e étage ;
5. de ne pas aménager de lucarne et de terrasse au niveau des combles arrière;
6. de préciser les revêtements des terrasses, des toitures plates inaccessibles et des joues des lucarnes ;
7. d'adapter le dessin de la façade afin de respecter la situation de droit et régulariser la situation lors du prochain changement.

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