

**dossier 12569**  
**09h00****1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer, agrandir et réaménager un immeuble de trois logements, remplacer les menuiseries et régulariser l'ajout de ferronneries en façade avant, Rue de Haerne 154.**

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 à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 3 logements répartis comme suit :
  - rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1 chambre
4. que l'annexe en fond de parcelle s'élève sur un seul niveau avec combles réduits, et sert de remise ;
5. que la demande vise à transformer, agrandir et réaménager un immeuble de trois logements, remplacer les menuiseries et régulariser l'ajout de ferronneries en façade avant ;
6. qu'en situation projetée, l'immeuble est réparti en 3 logements comme suit :
  - sous-sol et rez-de-chaussée : 1 duplex 3 chambres
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 3 chambres
7. qu'au sous-sol, la situation de droit n'est pas représentée ; que la citerne figurant sur les plans de 1961 n'est pas fonctionnelle ; que des travaux de stabilité intérieurs ont été effectués ; qu'un ensemble de caves y est aménagé ;
8. que l'avant du sous-sol est aménagé en un local vélos de 8,66m<sup>2</sup> et un local compteur ; qu'au fond du local vélo sont aménagées deux caves privatives à destination des appartements aux étages ; que le local vélo est un espace de circulation pour accéder aux caves ; qu'en outre il ne permet pas de ranger les 7 vélos requis (un par chambre) vu l'augmentation de densité dans l'immeuble et l'absence de parking ;
9. que ce local est peu accessible ; qu'il convient de prévoir un local vélos plus qualitatif et cohérent avec les nombres de logements et de chambres prévu ; qu'il conviendrait de la placer au rez pour en améliorer l'accès ;
10. qu'une nouvelle citerne en polyéthylène d'une capacité de 1 400 litres est installée au sous-sol ; qu'elle permet la récupération des eaux pluviales pour l'alimentation des sanitaires et des machines à laver du duplex inférieur ;
11. qu'il est prévu de transformer l'arrière et le centre du sous-sol en logement lié au rez-de-chaussée ; qu'un nouvel escalier liant le bas et le haut du duplex est placé au centre ainsi qu'une salle de bain et une cave ;
12. que 2 chambres de 14,02m<sup>2</sup> et 11,73m<sup>2</sup> sont aménagées à l'arrière ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que la chambre de gauche dispose d'une superficie d'éclairage de 2,45m<sup>2</sup> au lieu des 2,8m<sup>2</sup> requis ;
14. que cette chambre donne sur une cour anglaise, ce qui réduit encore la luminosité ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
15. que la cour anglaise existante est agrandie sur toute la largeur de la façade arrière et sur 1,20m de profondeur ; qu'un escalier extérieur, implanté le long du mitoyen de droite, relie la cour basse au jardin ;
16. que des paliers végétalisés sont aménagés latéralement à cet ouvrage ;

**dossier 12569**

17. qu'une passerelle en caillebotis métallique de 1,44m de large, positionnée au centre de la façade, surplombe la cour basse et permet l'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que ces nouvelles constructions dépassent les bâtiments mitoyens ; que cela a peu d'impact sur les bâtiment mitoyens ;
19. que les dérogations sont acceptables ;
20. qu'au rez-de-chaussée, le living avec cuisine de 29,96m<sup>2</sup> est aménagé à l'arrière ; qu'une chambre de 11,25m<sup>2</sup> est aménagée à l'avant avec une salle de bain attenante ; qu'un local WC séparé est aménagé à côté de l'escalier central ;
21. que l'annexe existante et abritant la cuisine est démolie ;
22. que le séjour hors dégagement (hall d'escalier) présente une surface effectivement utilisable de 26m<sup>2</sup> ; que cela n'est pas qualitatif et acceptable pour un appartement 3 chambres ;
23. qu'il convient de revoir l'aménagement de ce logement afin d'offrir des espaces de qualité et conformes aux prescriptions du RRU ;
24. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'appartement existant conserve sa typologie ; qu'il est légèrement modifié en ce que le noyau technique et sanitaire est déplacé à l'entrée, au centre du plan ; que la chambre avant est agrandie à 18,23m<sup>2</sup> ; que le séjour à l'arrière est un plus ouvert et sur 28,55m<sup>2</sup> ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que la chambre dispose d'une superficie d'éclairage de 3,45m<sup>2</sup> au lieu des 3,64m<sup>2</sup> requis ;
26. que la différence est minime ; qu'il s'agit d'une chambre existante située en façade avant ; que la dérogation est acceptable ;
27. que l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage est étendu aux combles ; que la cage d'escalier existante est prolongée d'un niveau ;
28. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, le bas du duplex comporte 3 chambres de 18,42m<sup>2</sup> et 10,19m<sup>2</sup> ; que 2 salles de bain et un local WC sont aménagés au centre ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que la chambre avant dispose d'une superficie d'éclairage de 3,45m<sup>2</sup> au lieu des 3,68m<sup>2</sup> requis ;
30. que la différence est minime ; qu'il s'agit d'une chambre existante en façade avant ; que la dérogation est acceptable ;
31. qu'au 3<sup>ème</sup> étage (combles), il est prévu de construire une lucarne à l'avant et une extension à l'arrière ;
32. que la lucarne s'étend sur 3,5m de large et 1,85m de haut ; qu'elle est centrée sur la façade avant et inscrite dans la toiture ;
33. que l'extension s'étend sur toute la largeur du bâtiment et 3,72m de profondeur, soit presque l'entièreté du versant de toiture arrière ; qu'elle nécessite une rehausse du mitoyen gauche de forme triangulaire ; que cette rehausse n'est pas clairement renseignée en coupe ; qu'il convient de la faire ; qu'elle semble avoir peu d'impact sur la parcelle voisine ;
34. que la toiture de l'extension est recouverte d'EPDM ; qu'il convient de la végétaliser vu sa surface ;
35. qu'il est prévu d'aménager un terrasse de 11,25m<sup>2</sup> sur la toiture plate dans la prolongation de l'extension ; qu'elle est implantée le long du mur mitoyen de droite sur 3,53m de profondeur et 3,35m de large ; que le reste de la toiture plate est végétalisé ;
36. que la terrasse arrive à ras du mitoyen voisin ; qu'afin de limiter les vues plongeantes vers les parcelles voisines et l'intérieur d'ilot il convient de limiter la profondeur accessible de la terrasse à 3m ;

**dossier 12569**

37. qu'un espace de séjour ouvert avec cuisine de 31,34m<sup>2</sup> est aménagé dans ces nouveaux volumes ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le volume de la terrasse et de l'extension dépassent le bâtiment mitoyen de gauche de plus de 3m de profondeur et de hauteur; que cela a peu d'impact sur les bâtiment mitoyens ;
39. que les dérogations sont acceptables ;
40. que la façade à rue présente un ressaut se développant sur toute la hauteur de la façade ; que cette façade est revêtue de briques de teinte grise ; que celles posées sur champ au-dessus des baies sont de teinte blanche ;
41. que le soubassement, majoritairement constitué de pierre naturelle grise, présente une partie en pierre blanche sous la baie du rez-de-chaussée avec intégration de plaques en métal peinte de même ton ;
42. que les châssis existants en pvc blanc sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte noire à trois divisions pour le rez-de-chaussée et deux aux étages, avec imposte ;
43. que la porte d'entrée en bois mouluré, qui semble d'origine, est peinte en noir ;
44. que les seuils sont en pierre grise ; que les ferronneries noires placées sans autorisation en garde-corps devant les baies sont conservées ; qu'elles sont qualitatives et s'accordent au bien ;
45. que la corniche est en bois peint en blanc ;
46. que la toiture à deux versants est revêtue de tuiles terre cuite (ton orangé selon les photos aériennes) ; qu'elle est isolée par l'intérieur et que sa hauteur reste inchangée ;
47. que la nouvelle lucarne avant est revêtue de tôle de zinc de ton naturel et comporte un châssis à quatre divisions en aluminium noir ;
48. que la façade arrière est entièrement revue ;
49. que les balcons existants aux 1er et 2e étages sont agrandis par la suppression des petits locaux latéraux ; que des nouveaux garde-corps en métal noir remplacent les anciens ;
50. que l'ensemble des châssis de cette façade sont en aluminium ton blanc ; que les descentes d'eaux pluviales sont en zinc (teinte naturel) ;
51. que la façade est isolée par l'extérieur par 16 cm de fibre de bois (du sous-sol au 2e étage) et revêtue d'un enduit teinte gris clair tandis que celle de l'extension au 3<sup>ème</sup> est recouverte d'un enduit teinte gris foncé ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'isolation dépasse les bâtiments mitoyens ; que la performance énergétique du bâtiment est améliorée ; que cela a peu d'impact sur les bâtiment mitoyens ;
53. que les dérogations sont acceptables ;
54. que le pignon latéral, côté voisin n° 152, est recouvert d'un isolant identique à celui appliqué en façade arrière, mais recouvert d'un enduit de finition gris ; que ces travaux ont déjà été effectués ;
55. qu'il convient de fournir une convention actée avec le voisin en ce qui concerne le débord de l'isolant sur la parcelle voisine ;
56. qu'en prévision d'une future installation de panneaux photovoltaïques, un tire-câble est placé entre la cave et la toiture ;
57. que si cette installation est effectuée, le respect des conditions régies par l'arrêté du gouvernement daté du 13 novembre 2008 (actes et travaux de minime importance) devra être vérifié afin d'être exempté de permis d'urbanisme ; qu'à défaut, une nouvelle demande devra être introduite ;

**dossier 12569**

58. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 21 novembre 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'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
62. 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.);
63. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URL + 2URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
64. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - titre 1 article 4 (profondeur) : rez arrière, extension des combles et isolation extérieure
  - titre 1 article 6 (hauteur) : rez arrière, extension des combles et isolation extérieure
  - titre 2 article 10 (éclairage) : chambres ;
65. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2026 au 09/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
66. que moyennant les modifications demandées, les logements sont qualitatifs ; que le nombre d'unité n'est pas modifié ;
67. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 26/01/2026 ;

dossier 12569

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir un local vélos plus qualitatif et cohérent avec le nombres de logements et de chambres prévu (1 vélo par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélos) et de la placer au rez pour en améliorer l'accès ;
2. de revoir l'aménagement du logement du rez et du sous-sol afin d'offrir des espaces de qualité et conformes aux prescriptions du RRU ;
3. de fournir une coupe dans les combles indiquant clairement l'étendue et la nature de la rehausse du mitoyen gauche ;
4. de végétaliser la toiture plate de l'extension au 3ième étage;
5. de limiter la profondeur accessible de la terrasse du 3ème étage à 3m ;
6. de fournir une convention actée avec le voisin en ce qui concerne le débord de l'isolant sur la parcelle voisine ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

La dérogation au RRU, Titre II, article 10 est acceptée.

dossier 12585  
09h25

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (annexe au rez, forme de la toiture, changement de châssis au rez) et aménager les combles en chambre, rue des Coquelicots 21.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation;
2. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants construite suivant autorisation de 1913 ;
3. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (annexe au rez, forme de la toiture, changement de châssis au rez) et aménager les combles en chambre;
4. que dans la situation de droit, la maison comprend des caves au sous-sol, ainsi qu'un local compteurs et une citerne d'eau pluviale ;
5. que cette citerne est encore présente sur les plans actuels ; qu'il conviendrait dès lors de préciser son utilisation et de veiller à ce qu'elle puisse servir à l'arrosage du jardin, machines-à-laver... ;
6. que le rez-de-chaussée comprend 2 pièces en enfilade avec le salon côté rue, la salle-à-manger à l'arrière, et une annexe arrière du côté gauche qui comprend la cuisine ;
7. que le bâtiment principal comprend deux chambres et une salle-de-bain au 1<sup>er</sup> étage, et d'un ensemble de pièces grenier dans les combles au niveau du 2<sup>e</sup> étage (toiture à versants);
8. que l'annexe arrière comprend 3 niveaux distincts sur la coupe, dont la cuisine au rez, une chambre et un WC séparé à l'entresol ; que le 3<sup>e</sup> niveau n'est pas représenté en plan ;
9. que dans les faits, deux annexes et un auvent ont été construits en plus au rez-de-chaussée ;
10. que la première annexe est construite dans le prolongement des deux pièces en enfilade du bâtiment principal, entre l'annexe existante de gauche, et le mur mitoyen de droite ;
11. qu'elle mesure 4.73m de longueur et 2.56m de largeur ;
12. que cette annexe permet d'agrandir la cuisine et la salle-à-manger, ce qui améliore l'habitabilité de la maison ;
13. que cette annexe est couverte par une toiture plate qui intègre une verrière sur la quasi-totalité de la toiture ; que le pourtour de cette verrière est en roofing ;
14. que la terrasse se situant dans le prolongement de cette nouvelle annexe est couverte par un auvent ; que cet auvent est une structure en aluminium de ton gris avec un verre transparent ;
15. que la seconde annexe est construite dans la prolongation de la cuisine existante, donnant sur la jardin et sur la terrasse;
16. qu'elle mesure 1.65m de longueur et 2.65m de largeur ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'annexe au rez et le auvent;
18. que la demande ne précise pas si ces constructions ont nécessité la rehausse des murs mitoyens ; qu'en séance il est indiqué que non ;
19. que ces constructions dépassent le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;
20. que néanmoins, ces nouveaux volumes se situent au rez-de-chaussée, qu'ils améliorent l'habitabilité de la maison, qu'il ne semblent pas porter préjudice aux parcelles voisines et que par conséquent, les dérogations peuvent être acceptées ;
21. que l'entresol est inchangé ;

**dossier 12585**

22. que la salle-de-bain du 1<sup>er</sup> étage est supprimée afin d'agrandir la chambre côté rue qui comprend un espace dressing ;
23. que l'entresol supérieur comprend une salle-de-bain avec un WC séparé ;
24. que la demande vise également à régulariser la modification de la forme de la toiture par rapport à la situation de droit ; que cette modification semble dater de la construction de la maison d'après les photos aériennes ;
25. qu'il s'agit dans les faits d'une toiture mansardée avec un brisis en versant avant, qui intègre une petite lucarne et un œil de bœuf ;
26. que ce niveau comprend deux pièces grenier côté rue, et une chambre à l'arrière ;
27. qu'un escalier en colimaçon est construit sur la palier afin d'accéder à la partie supérieure des combles qui comprend un grenier ;
28. que le versant arrière de la toiture comprend 5 fenêtres de toiture inclinée, dont 1 qui donne dans la cage d'escalier, deux dans la chambre du 2<sup>e</sup> étage et 2 dans le grenier supérieur ;
29. que cette modification de forme de toiture s'intègre bien aux constructions avoisinantes et est conforme au règlement en vigueur ;
30. que la façade arrière est en cimentage peint en blanc ;
31. que la façade avant est en briques de ton rouge clair et comprend des bandeaux, des seuils et un soubassement en pierre bleue ;
32. que les châssis et la porte d'entrée sont en bois peint en gris ; que la corniche est en bois peint en blanc ; que le brisis de la toiture est en ardoise ;
33. que la demande vise à régulariser le châssis du rez-de-chaussée dont la division diffère de la situation de droit ;
34. qu'il s'agit d'un châssis à guillotine, alors que le châssis d'origine était divisé en 3 parties avec une imposte fixe supérieure, semblable à celui du 1<sup>er</sup> étage ;
35. qu'il est cependant qualitatif et s'accorde au caractère du bien ; que sa régularisation est acceptable ;
36. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 08 décembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
37. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
38. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
39. 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.);
40. 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 ;
41. que la demande déroge donc au RRU :
  - Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : annexe et auvent ;
  - Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : annexe et auvent ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02 au 09/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;:

**dossier 12585**

43. que ces travaux améliorent le confort et l'habitabilité de la maison sans nuire aux parcelles voisines ;
44. 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 préciser en plan l'utilisation de la citerne d'eaux pluviales et de veiller à ce qu'elle puisse servir à l'arrosage du jardin, machine-à-laver...**

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

dossier 12555  
09h50

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer un immeuble de 2 logements en maison unifamiliale, construire une extension au rez-de-jardin, aménager une terrasse sur la toiture plate et régulariser une véranda à l'arrière et une lucarne sur le versant avant, Rue Aviateur Thieffry 48.**

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 à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 2 logements répartis comme suit :
  - rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre ;
  - 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage : 1 duplex 3 chambres ;
4. que la demande vise à transformer un immeuble de 2 logements en maison unifamiliale, construire une extension au rez-de-jardin, aménager une terrasse sur la toiture plate et régulariser une véranda à l'arrière et une lucarne sur le versant avant ;
5. que le jardin est situé au niveau du sous-sol ;
6. qu'au sous-sol, il est prévu de construire une extension de 4,80m de profondeur sur toute la largeur du bâtiment ; qu'il est également prévu de construire un escalier extérieur de 3,0m de profondeur, contre le mitoyen de gauche, reliant le jardin au rez-de-chaussée arrière ;
7. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'escalier dépasse les bâtiments mitoyens de plus de 3m de profondeur ; que cela a peu d'impact sur les bâtiment mitoyens ;
8. que les dérogations sont acceptables ;
9. que l'ensemble de la toiture plate de l'extension est aménagée en terrasse de 17,24m<sup>2</sup> ; que le mitoyen de gauche présente une hauteur actuelle de 1.83m à 0.99m ; que la terrasse n'est dès lors pas conforme au code civil en matière de vue ;
10. qu'il est prévu d'acter une servitude de vue avec le voisin de gauche (n°46) ; qu'un accord signé a été fourni ;
11. que du côté droit un mur mitoyen est présent ;
12. que cette terrasse permet d'offrir un espace extérieur en contact direct avec les pièces de vie ;
13. qu'aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage arrière, une véranda a été construite sur deux niveaux , sur 1,56m de profondeur et 4,15m de large ; que la construction date d'avant 1996 d'après les photos aériennes ;
14. qu'au 3<sup>ème</sup> étage (combles), une lucarne a été construite sur le versant avant de la toiture ; que celle-ci s'étend sur 2,50m de large et 1,80m de hauteur ; que d'après les photos aériennes, elle a été construite avant 1996 ;
15. qu'au sous-sol, des locaux techniques, cave et compteurs sont aménagés à l'avant ; qu'il est prévu d'aménager une buanderie, une salle de douche et une chambre de 32,26m<sup>2</sup> à l'arrière dans l'extension, donnant sur le jardin ; qu'une terrasse à joint percolant de la profondeur de l'escalier (soit 3m) est également prévue ;
16. qu'au rez-de-chaussée sont aménagés un hall d'entrée, un espace de séjour traversant de 64,6m<sup>2</sup> avec cuisine ainsi qu'un local WC ;
17. qu'au 1<sup>er</sup> étage, une chambre de 16,5m<sup>2</sup> et un dressing de 14,46m<sup>2</sup> sont aménagés à l'arrière ; que 2 ateliers de 16,65m<sup>2</sup> et 18,70m<sup>2</sup> et un bureau de 8,55m<sup>2</sup> sont installés au centre et à l'avant ;
18. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, 2 chambres de 16,35m<sup>2</sup> et 16,16m<sup>2</sup> sont aménagées ainsi qu'une salle de bain ;

**dossier 12555**

19. qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur et d'améliorer la gestion des eaux pluviales, il conviendrait de végétaliser la toiture plate à ce niveau, si techniquement possible, ou de prévoir un revêtement clair si ce n'est pas le cas ;
20. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, 2 chambres de 13,19m<sup>2</sup> et 15,53m<sup>2</sup> et une salle de bain sont aménagées ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que la chambre dispose d'une superficie d'éclairage de 2,6m<sup>2</sup> au lieu de 3,1m<sup>2</sup> requis ;
22. que la dérogation est limitée et acceptable pour une chambre ;
23. que la façade avant est revêtue de brique de ton orange ; que les menuiseries sont inchangées ;
24. que le revêtement de la lucarne ainsi que le châssis de la lucarne sont en bois peint de ton vert d'eau, identique aux menuiseries des étages inférieurs ;
25. qu'à l'arrière, la façade existante est revêtue d'enduit de ton clair ; que les menuiseries existantes sont en bois peint de ton vert d'eau ;
26. que l'extension prévue est revêtue de bardage métallique de ton vert d'eau ; que les châssis de l'extension sont en aluminium de ton vert d'eau ;
27. que l'escalier extérieur et le garde-corps de la terrasse sont en métal de ton vert d'eau ;
28. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29 octobre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
29. 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 ;
30. 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 ;
31. 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.) ;
32. 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 ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - titre 1 article 4 (profondeur) : escalier extérieur
  - titre 1 article 6 (hauteur) : escalier extérieur
  - titre 2 article 10 (éclairage) : chambre avant 3<sup>e</sup> étage ;
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2026 au 09/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
35. que les travaux permettent l'aménagement d'une maison unifamiliale 6 chambres de qualité sans nuire aux parcelles voisines ;

la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**dossier 12555**

**AVIS FAVORABLE sous réserves**

1. d'acter la servitude de vue concernant la terrasse avant exécution du permis ;
2. de végétaliser la toiture plate au 2<sup>ème</sup> étage, si techniquement possible, ou de prévoir un revêtement clair si ce n'est pas le cas, si une intervention est prévue.

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

**Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 , sont acceptées.**

dossier 12609  
10h20

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée, un escalier menant aux combles supérieurs, une lucarne arrière et les menuiseries en façade avant d'une maison unifamiliale, Rue des Métaux 30.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et 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 à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée, un escalier menant aux combles supérieurs, une lucarne arrière et les menuiseries en façade avant d'une maison unifamiliale ;
5. que le sous-sol comporte une buanderie et un bureau de 12,97m<sup>2</sup> ainsi qu'un local compteurs ; qu'au vu de ses caractéristiques, le bureau ne pourra pas être transformé en pièce habitable ;
6. qu'au rez-de-chaussée, une extension a été construite sur 2,50m de profondeur et sur toute la largeur du bâtiment ; que d'après les photos aériennes, sa construction date d'avant 1977 ; qu'elle n'impacte pas les bâtiments mitoyens ; que sa régularisation est acceptable ;
7. qu'une terrasse de 9,05m<sup>2</sup> en dalles béton a été construite dans la prolongation de l'annexe ; qu'elle donne sur un jardin planté en pleine terre de 22.74m<sup>2</sup> ;
8. que le rez-de-chaussée comporte un espace de séjour de 29,2m<sup>2</sup> au centre et à l'avant ; qu'à l'arrière, l'extension est occupée par la cuisine de 9,84m<sup>2</sup> et un local WC accessible depuis le hall ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 10 (éclairage) en ce que le séjour dispose de 2,88m<sup>2</sup> au lieu des 5,84m<sup>2</sup> de surface d'éclairage requis ; qu'en partie arrière, il est éclairé en second jour via la cuisine ;
10. que le séjour est séparé de la cuisine par une porte vitrée ; que la cuisine est lumineuse et dispose de 4,14m<sup>2</sup> de superficie naturelle d'éclairage ; que tant que la porte reste vitrée et que la perméabilité lumineuse subsiste, la dérogation est acceptable ;
11. qu'au 1<sup>er</sup> étage, 2 chambres de 20,62m<sup>2</sup> et 9,63m<sup>2</sup> sont aménagées ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre 1 dispose de 3,74m<sup>2</sup> au lieu des 4m<sup>2</sup> de surface d'éclairage requis ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre 2 dispose de 1,98m<sup>2</sup> au lieu des 2,7m<sup>2</sup> de surface d'éclairage requis ;
14. que les dérogations sont minimales, liées à la situation existante des façades et donc acceptables ;
15. que le 2<sup>ème</sup> étage (combles) comporte une chambre de 19,63m<sup>2</sup> à l'avant et un salle de bain à l'arrière ; qu'au centre, un escalier en colimaçon, menant aux combles supérieurs, a été construit dans le hall de nuit ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre 3 dispose de 1,41m<sup>2</sup> au lieu des 1,63m<sup>2</sup> de surface d'éclairage requis ;
17. 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 la chambre atteint 2,33m de hauteur sous plafond au lieu des 2,60m requis ;

**dossier 12609**

18. que les dérogations sont limitées, concernent des chambres et sont donc acceptables ;
19. que les combles supérieurs sont aménagés en salle de jeux disposant de 8,84m<sup>2</sup> entre 1,50m et 2m 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 ;
20. qu'une lucarne a été construite au niveau des combles supérieurs sur le versant arrière de la toiture ; que celle-ci s'étend sur 1,45m de large et 1m de hauteur ; qu'elle a peu d'impact sur les bâtiments mitoyens ; que sa construction date d'avant 1987 d'après les photos aériennes ; que sa régularisation est acceptable ;
21. que la façade avant est en briques de ton rouge ;
22. 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 21 (menuiseries) en ce que la porte et les châssis en façade avant ont été remplacés par des éléments en PVC ;
23. que la porte d'entrée a été remplacée après 2018 par une porte en PVC de ton blanc ; que le dessin et le matériau de la porte n'offre pas de qualité esthétique suffisante ;
24. que la dérogation n'est pas acceptable ;
25. qu'il convient de placer dès à présent une porte en bois avec un dessin se rapprochant de la situation de droit ou du dessin des autres portes en bois de la rue ;
26. qu'il convient de prévoir un retour au matériau bois lors du prochain remplacement des châssis et de l'indiquer dans la situation projetée ;
27. que la toiture de l'extension et celle de la lucarne sont en finition EPDM ;
28. 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 ;
29. que si techniquement possible, il convient de les végétaliser ou au minimum de prévoir un revêtement clair afin de lutter contre les îlots de chaleur et d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle ;
30. d'envisager de placer une citerne de récolte des eaux pluviales et la réutilisation de l'eau (machines, entretien, WC, ...) ;
31. qu'à cette condition la dérogation peut être acceptée, les toitures étant en façade arrière ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - titre II, article 10 (éclairage) : séjour, chambres 1, 2 et 3 ;
33. 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) : chambre 3
  - chapitre II, article 17 (matériaux de toiture) : toitures de l'extension et de la lucarne;
  - chapitre II, article 21 (menuiseries) : châssis et porte ;
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2026 au 09/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
35. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12609

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir une porte en bois avec un dessin se rapprochant de la situation de droit ou du dessin des autres portes en bois de la rue ;
2. de prévoir un retour au matériau bois lors du prochain remplacement des châssis et de l'indiquer en situation projetée ;
3. de végétaliser ou au minimum de prévoir un revêtement clair pour les toitures plates de l'annexe et de la lucarne ;
4. de maintenir la perméabilité lumineuse entre la cuisine et le séjour ;
5. de ne pas transformer en pièce de vie le bureau du sous-sol et la salle de jeux dans les combles supérieurs.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage), sont acceptées.

Les dérogations au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) et article 17 (matériaux de toiture) sont acceptées.

dossier 12601

10h45

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover une maison unifamiliale, reconstruire la véranda, changer les châssis des façades (avant et latérale) et condamner une baie en façade latérale, rue Camille Coquilhat 33.**

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 de la Région de Bruxelles-Capitale : Cité-jardin du Foyer Etterbeekoï ;
3. que le dossier est soumis à l'appréciation de la commission de concertation conformément à l'article 207 § 3 du CoBAT (bien à l'inventaire) et 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'une maison à trois façades avec un étage et toiture à demi-croupe construite entre 1920 et 1930, faisant partie de la Cité Jardin Coquilhat ;
5. que le séjour/cuisine est aménagé au rez-de-chaussée ; que deux chambres et une salle-de-bain se trouvent au 1er étage et qu'une troisième chambre est aménagée sous combles ;
6. que la maison comprend également un niveau au sous-sol, sous une partie du séjour uniquement, côté rue ; que ce niveau comprend une cave et un local compteurs ;
7. que la demande prévoit la rénovation complète de la maison qui a subi un incendie ;
8. que dans les faits, une annexe a été construite sans autorisation au rez-de-chaussée arrière ; qu'elle a été démolie dans l'incendie ;
9. que la demande prévoit la distribution suivante des pièces:
  - Sous-sol : sas, cave et local compteurs ;
  - Rez : salon, cuisine, séjour (disposés en enfilade) et un wc ;
  - 1er étage : hall, deux chambres, salle de bain et local chaudière ;
  - Combles : chambre parentale ;
10. qu'au rez-de-chaussée la demande prévoit de construire une nouvelle extension ayant une emprise au sol similaire à celle démolie; qu'elle mesure 3m50 de profondeur et 5m10 de largeur ; que la hauteur sous-plafond est de 2m56 ;
11. que la toiture de l'extension est une toiture plate; qu'elle comprend un décaissé de 30cm de hauteur le long de la maison voisine, côté droit, afin de pouvoir maintenir la hauteur du mur mitoyen sans rehausse ;
12. que cette solution permet également de canaliser et d'évacuer les eaux pluviales ;
13. que la hauteur sous acrotère de ce volume oscille entre 2,79 m et 3,18 m ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne une partie de l'extension ;
15. que la toiture de l'annexe ne dépasse la construction mitoyenne que sur une petite surface située au niveau de la façade ; qu'elle n'induit pas de nuisances ni de perte de luminosité pour la parcelle voisine ;
16. que la construction de l'extension permet d'agrandir le séjour/cuisine de la maison ;
17. que par conséquent, les dérogations sont acceptables ;
18. que le revêtement de la toiture plate de l'annexe n'est pas précisé sur les plans ; qu'il conviendrait de prévoir une toiture végétalisée afin de lutter contre les îlots de chaleur et d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle ;
19. qu'au rez-de-chaussée, la demande prévoit également la construction d'un WC séparé par un sas dans la pièce centrale (prolongement de la cage d'escalier) ;
20. que l'escalier existant desservant les niveaux du sous-sol au premier étage est maintenu ;

**dossier 12601**

21. qu'au 1er étage, la cloison séparant la chambre 2 de la salle-de-bain est déplacée afin d'agrandir la superficie de la chambre et d'atteindre les 9m<sup>2</sup> requis ;
22. que la superficie de la chambre est légèrement réduite par la modification de l'escalier menant aux combles ; que cette chambre mesure 11.66m<sup>2</sup> et qu'elle reste spacieuse ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, article 10 relatif à l'éclairage naturel en ce qui concerne les chambres au 1er étage ;
24. qu'en effet, les chambres situées au premier étage présentent un ratio entre la superficie éclairante et la superficie de plancher inférieur au seuil d'1/5 requis ; qu'il s'agit de baies existantes et qu'il est préférable de ne pas les agrandir afin de conserver le caractère architectural de la maison;
25. que la chambre arrière a été agrandie ce qui améliore l'habitabilité de la pièce, et qu'en façade avant, le caissons à volet existant au-dessus de la baie a été supprimé, ce qui améliore légèrement l'éclairage naturel de cette pièce ;
26. que compte tenu de ces éléments, la dérogation est acceptable ;
27. que l'escalier reliant le premier étage aux combles est remplacé et modifié ; que le sens de giration est inversé de manière à gagner de la place ;
28. que les combles comprennent la chambre parentale ;
29. que l'ensemble des planchers fait l'objet d'une reconstruction intégrale en structure bois (gîtage de 7/18 cm) ; que l'aménagement intérieur prévoit la pose de faux-plafonds dans l'ensemble des pièces, à l'exception des caves et de la nouvelle extension (véranda) où les gîtes sont apparentes ;
30. que le projet prévoit une réfection complète de la toiture, incluant le remplacement à neuf de la charpente, la mise en œuvre d'une isolation thermique ainsi que le renouvellement intégral de la couverture ; que la couverture de la toiture, dont le profil s'aligne sur celui de la propriété voisine sise au n° 31, est réalisée en tuiles à emboîtement en terre cuite ;
31. que cette toiture intègre des fenêtres de toit, à raison d'une unité sur le versant avant et de deux unités sur le versant arrière ;
32. que ce dernier accueille également deux sorties techniques destinées respectivement à la ventilation secondaire et à l'évacuation de la chaudière ;
33. que les corniches, qui sont en bois peint en blanc, s'inscrivent dans le prolongement de celle de la maison au n° 31 ;
34. que les façades sont en briques en terre cuite et rythmées par des seuils en pierre ; que le soubassement de la façade avant est constitué de blocs avec une finition en peinture blanche ; qu'il convient de le décaper et de retrouver la pierre d'origine ;
35. qu'il est prévu de remplacer toutes les menuiseries extérieures ;
36. que les châssis des façades avant et latérale sont en bois peint en blanc, tandis que les ouvertures de la façade arrière sont équipées de châssis en PVC ;
37. que le châssis du rez-de-chaussée en façade avant ne respecte pas le cintrage de la baie ;
38. que malgré que ce soit également le cas pour les maisons avoisinante, ce dessin ne respecte pas la typologie d'origine et qu'il conviendrait de prévoir un châssis s'inspirant des châssis d'origine et de la cité (caisson à volet, imposte, ...) ;
39. que la porte d'entrée, réalisée en bois de même ton que les autres châssis, est surmontée d'une imposte cintrée et vitrée ;
40. que le projet prévoit de condamner la baie située en façade latérale au niveau des combles ; qu'un remplissage par enduit de teinte terre cuite est prévu ;
41. que la nouvelle extension au rez-de-chaussée présente une finition en enduit de ton blanc cassé surmontant un soubassement en pierre bleue ; qu'elle est parachevée par un couvre-mur métallique et intègre une large baie s'ouvrant sur l'espace extérieur ;

**dossier 12601**

42. que les évacuations des eaux de toiture sont assurées par des descentes en zinc ;
43. qu'une terrasse de 25,33 m<sup>2</sup> est aménagée au droit des façades arrière et latérale, quasiment au niveau naturel du terrain ;
44. que la parcelle dispose d'un jardin de 78,1 m<sup>2</sup> accueillant un abri de jardin existant en fond de parcelle ; qu'il convient de le dessiner et de veiller à maintenir 50% de la surface non bâtie en jardin planté ;
45. que deux arbres sont présents ; qu'ils seraient abattus ; qu'il convient de compléter la demande sur ce point ;
46. que la demande ne précise pas si les eaux pluviales recueillies par les toitures sont orientée vers une citerne et réutilisées à un usage domestique ou arrosage du jardin ; qu'il conviendrait de la faire ;
47. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19 septembre 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'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.);
51. 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 ;
52. que la demande déroge donc au RRU :
  - Titre I, article 4 (profondeur) : extension
  - Titre I, article 6 (hauteur) : extension
  - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : Chambres au 1<sup>er</sup> étage
53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2026 au 09/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
54. que les travaux prévus permettent de réhabiliter cette maison et d'en améliorer le confort sans nuire aux parcelles voisines ;
55. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12601

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir un châssis qui s'inspire des châssis d'origine de la cité (caisson à volet, imposte,...) au rez de chaussée ;
2. de prévoir le caisson à volet en bois ;
3. de décaper le soubassement en pierre et de retrouver la pierre d'origine ;
4. de prévoir une toiture végétalisée pour la toiture de la nouvelle annexe ;
5. d'intégrer l'abattage des arbres dans la demande de permis ou de démontrer qu'il ne s'agit pas d'arbres à haut tige ; de dessiner l'abri de jardin et de veiller à maintenir 50% de la surface non bâtie en jardin planté ;
6. de préciser si les eaux pluviales recueillies par les toitures sont orientée vers une citerne et réutilisées à un usage domestique ou arrosage du jardin.

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

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

dossier 12560  
11h10

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux non-conformes au permis 11679 en ce qui concerne le revêtement de la façade au rez , Rue de l'Orient 30**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone de forte mixité ;
2. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+toiture comportant, avant exécution du permis d'urbanisme 11679 :
  - au sous-sol : caves privatives, local compteurs, buanderie, local vélos / poussettes ;
  - au rez : un bureau (avant) et un appartement 1 chambre (arrière) ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre (avant) et un appartement 2 chambres (arrière) ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles : un duplex 2 chambres ;
3. que la façade à rue forme un ensemble avec l'immeuble de la parcelle contiguë (n°32) ;
4. le permis d'urbanisme n°11679 notifié le 07/02/2023 et visant à changer l'affectation d'un bureau en appartement une chambre au rez avant d'un immeuble comportant 5 unités ;
5. que le début des travaux n'a pas été notifié ; qu'il convient de démontrer que celui-ci a eu lieu de façon significative avant le 06/02/2026, et de se conformer aux obligations de déclaration de début de travaux, faute de quoi une nouvelle demande de permis doit être introduite ;
6. qu'en façade avant cependant il apparaît que des travaux ont été exécutés dont la modification de la baie ;
7. que la demande vise à régulariser les travaux non-conformes au permis 11679 en ce qui concerne le revêtement de la façade au rez ;
8. que ce permis prévoyait en façade avant la mise en œuvre d'un soubassement en pierre bleue lisse sur toute sa largeur, surmonté d'un revêtement en briques vernissées de teinte bleutée et d'un encadrement des baies également en pierre bleue ;
9. que le demandeur signale que la pose du parement en briques n'a pu être effectuée en raison d'un support non régulier ; qu'une discontinuité serait en outre perceptible entre les parties haute (existante) et basse (neuve) du parement ;
10. que la demande vise à rétablir le cimentage existant en situation de fait préalablement au permis d'urbanisme PU11679 ; que celui-ci n'était pas qualitatif ; que des pierres naturelles étaient prévues en situation de droit ; qu'en outre, le permis d'urbanisme PU 11679 prévoyait la réalisation d'un nouveau mur en façade avant ; qu'il convient de clarifier ce point ;
11. que le soubassement en pierre bleue est discontinu et n'a pas été appliqué sur toute la largeur de la façade ; qu'il comporte des divisions et laisse apparaître des matériaux et des teintes divergents à leurs extrémités ; que ce n'est pas qualitatif ;
12. que des problèmes liés à une mauvaise exécution ne peuvent engendrer une perte de qualité et un manque d'intégration dans l'environnement bâti ; qu'il convient de proposer un revêtement noble et pérenne pour l'ensemble de la façade au rez-de-chaussée, en détaillant le calepinage et la composition des murs, et en respectant l'alignement à rue ; qu'un parement en pierre naturelle est préconisé ;
13. qu'un dispositif d'extraction d'air (hotte) est placé en hauteur à droite de la baie ;
14. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 10 (élément en saillie), en ce que ce type d'équipement est interdit en façade à rue ; que le logement dispose d'un accès à la façade arrière ; que cette dérogation n'est pas justifiée ;
15. qu'il convient de le déplacer, en se conformant à la réglementation en vigueur, et de ne pas le prévoir sur une façade visible depuis l'espace public ;

**dossier 12560**

16. que la porte d'entrée au rez et les divisions des châssis aux étages ne sont pas conformes à la situation de droit ; que les divisions s'intègrent cependant dans l'architecture du bien ; qu'en ce sens, elles sont acceptables ;
17. que le bien ne comporte cependant aucun emplacement de stationnement ; qu'il convient donc de supprimer l'interdiction de stationner apposée sur la porte d'entrée des communs ;
18. que le nouveau châssis en aluminium au rez est prévu de même teinte que les autres châssis et porte d'entrée de l'immeuble (bleu-gris) ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I : article 10 (éléments en saillie) : évacuation en façade à rue ;
20. que moyennant les modifications demandées les travaux s'accordent au caractère du bien ;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2026 au 09/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de démontrer que le démarrage des travaux lié au permis initial a eu lieu de façon significative avant le 06/02/2026, et de se conformer aux obligations de déclaration de début de travaux, faute de quoi une nouvelle demande de permis doit être introduite;**
2. **de prévoir un revêtement en pierre naturelle pour l'ensemble de la façade au rez, en détaillant le calepinage, la composition du mur et en respectant l'alignement à rue ;**
3. **de supprimer le dispositif d'extraction d'air en façade à rue, en se conformant à la réglementation en vigueur ;**
4. **de supprimer l'interdiction de stationner apposée sur la porte d'entrée des communs.**

dossier 12577

11h35

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en quatre logements, le dessin de la façade avant, la construction d'annexes et de terrasses en façade arrière ainsi que d'un atelier en fond de parcelle et construire une lucarne côté rue, Rue des Atrébate 99.**

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 : maison bourgeoise construite en 1912 d'après les plans de l'architecte E. Van Tuyckom ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du CoBAT (inventaire du patrimoine immobilier) et de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture et un niveau au sous-sol ;
6. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien :
  - façade non conforme à la situation de droit et hauteur de toiture réduite ;
  - déplacement de l'escalier menant du rez vers le jardin ;
  - fermeture des balcons au rez et au 1<sup>er</sup> étage ;
  - construction de nouveaux volumes en façade arrière ;
  - modifications structurelles intérieures ;
  - division de la maison unifamiliale en 4 unités (rez et sous-sol, 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>) ;
  - imperméabilisation de la zone de cours et jardins ;
  - construction d'une annexe en fond de parcelle ;
7. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en quatre logements, le dessin de la façade avant, la construction d'annexes et de terrasses en façade arrière ainsi que d'un atelier en fond de parcelle et construire une lucarne côté rue ;
8. qu'en fond de parcelle, l'annexe s'étend sur une largeur d'environ 4,5m et une profondeur de 6m ; qu'elle comporte un rez surmonté d'une toiture à 4 pans avec lucarne, abritant un espace sous combles ; qu'elle est utilisée comme abri de jardin ;
9. que cette construction déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
10. que selon les photos aériennes, elle est présente depuis au moins 1971 et depuis au moins 1953 selon un mesurage de géomètre remis par le demandeur ; qu'elle ne semble pas avoir fait l'objet de plaintes du voisinage ;
11. qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
12. qu'il convient cependant de représenter le plan du rez de cette annexe et de détailler la matérialité des façades et toitures, non représentés dans les documents graphiques ;
13. qu'au rez, en façade arrière de l'immeuble avant, l'escalier menant vers le jardin a été déplacé contre le mitoyen gauche ; qu'une annexe est construite contre le mitoyen droit ;
14. que ces constructions semblent récentes ; qu'elles dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus hautes et plus profondes que les profils mitoyens voisins ; qu'elles nécessitent en outre des rehausses des murs mitoyens gauche et droit, afin de se conformer au Code Civil ;

**dossier 12577**

15. qu'il convient de clarifier ce point et de limiter les rehausses mitoyennes ; qu'à cette fin, il pourrait convenir de supprimer ou revoir la volumétrie de l'extension et de l'escalier et de veiller à une accessibilité directe du jardin depuis l'espace de séjour ;
16. qu'au rez et au 1<sup>er</sup> étage, contre le mitoyen gauche, les balcons ont été fermés afin d'agrandir les cuisines ; que le 2<sup>ème</sup> étage ne comporte plus de balcon ; que les documents graphiques ne détaillent pas de coupe à cet endroit ; qu'il convient de le faire ;
17. qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, une annexe a été construite contre le mitoyen droit ; qu'elle s'étend sur une largeur d'environ 2,75m, sur une profondeur de 4,75m au 1<sup>er</sup> étage, et sur une profondeur de 1,65m au 2<sup>ème</sup> étage ;
18. que dans le prolongement du palier du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles, un volume a été construit contre le mitoyen gauche ; qu'il s'étend sur une largeur d'environ 3,2m et une profondeur de 1,65m ;
19. que deux terrasses sont implantées dans le prolongement des volumes non-autorisés, au 2<sup>ème</sup> étage contre le mitoyen droit et dans le prolongement du volume abritant le wc contre le mitoyen gauche ; que leur profondeur est réduite à environ 1m en situation projetée ; que les garde-corps existant en situation de fait sont maintenus ; que la partie inaccessible des toitures est végétalisée ;
20. que ces volumes et les terrasses dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'ils nécessitent la rehausse des murs mitoyens, afin de se conformer au Code Civil ;
21. que la terrasse du niveau supérieur présente en outre des vues importantes vers l'intérieur d'îlot et vers la terrasse et le logement du 2<sup>ème</sup> étage ; qu'elle est accessible depuis le wc du logement qu'elle dessert ; qu'en ce sens, elle n'en améliore pas l'habitabilité ;
22. que les dérogations sont importantes, et ne sont pas acceptables en l'état ;
23. qu'en toiture, en façade avant, la demande prévoit la construction d'une lucarne, sur une largeur et une hauteur d'environ 1,85m ; qu'elle est réalisée dans le bas du versant de la toiture et en prolongement de l'alignement de la façade ; que la corniche est maintenue ;
24. qu'il pourrait convenir de prévoir un léger retrait de la lucarne par rapport à l'alignement de la façade à rue, afin de l'intégrer dans la volumétrie de la toiture ;
25. que la demande ne détaille pas de plans de situation de fait ; qu'il convient de le faire ; que la répartition suivante est détaillée dans la note explicative :
  - au rez et sous-sol : un logement ;
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, sous combles : un logement à chaque étage ;
26. qu'en situation projetée, les aménagements suivants sont prévus :
  - au sous-sol (partie avant gauche) : emplacement compteurs et local vélos ;
  - au sous-sol et au rez : duplex 2 chambres ;
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, et sous combles : un appartement 1 chambre à chaque niveau ;
27. qu'au sous-sol, les parties communes comprennent un local vélos de 4,5m<sup>2</sup>, côté rue, et un local entretien sous l'escalier ; que les compteurs sont situés dans le dégagement ;
28. que le local vélos est de dimensions réduites et le passage par la cage d'escaliers peu praticable ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 (local vélos) ;
29. que le local situé à rue, côté droit, est directement accessible depuis l'entrée, via quelques marches ; qu'il convient de privilégier son utilisation en local vélos et de prévoir au minimum 1 vélo par chambre et 2m<sup>2</sup> par emplacement vélo ;
30. qu'aucune cave privative n'est prévue pour les logements ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (espace de rangement) ; que cela n'est pas acceptable ;
31. qu'au sous-sol et au rez, le duplex s'étend sur toute la profondeur du bâti ; que le sous-sol comporte 2 chambres, une salle de bains et un wc séparé, et le rez un séjour traversant et une cuisine ; que les deux niveaux sont liés par un escalier interne placé à l'arrière de la cage d'escaliers commune, contre la cuisine au rez ;

**dossier 12577**

32. qu'au sous-sol, la cour basse est partiellement fermée, et couverte par le nouveau volume au rez ; que la qualité de l'éclairage des locaux à ce niveau est ainsi réduite, certains châssis étant ainsi positionnés en second jour ;
33. que la hauteur sous plafond est de 2,53m ; qu'aucune zone de faux-plafond n'est détaillée ; qu'il convient de les préciser, le cas échéant, et de vérifier la conformité aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
34. que l'aménagement de la chambre avant déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que celle-ci dispose d'une superficie nette éclairante de 1,8m<sup>2</sup> au lieu des 3m<sup>2</sup> requis ; qu'en outre, elle ne dispose pas de l'intimité requise pour ce type de local ; qu'en ce sens, la dérogation n'est pas acceptable ;
35. que le rez comporte un séjour traversant s'étendant sur 3 pièces en enfilade ; que la pièce du milieu ne comporte pas d'éclairage naturel ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ; qu'il s'agit de la situation d'origine ; que cependant l'annexe au rez augmente la profondeur du bâti à ce niveau, ce qui est peu qualitatif en termes d'éclairage ;
36. que le 1<sup>er</sup> étage comporte une chambre côté rue et le séjour en parties centrale et arrière ; que la cuisine et la salle de douche (avec wc) sont organisées dans l'annexe côté gauche ;
37. que l'organisation de ce logement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre avant et le séjour disposent d'une superficie nette éclairante de respectivement 4,9m<sup>2</sup> et 3,9m<sup>2</sup> au lieu des 5,2m<sup>2</sup> et 5,8m<sup>2</sup> requis ;
38. que pour la chambre, les ouvertures sont existantes et la chambre de grandes dimensions ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ; que pour le séjour cependant, la profondeur du local est importante, et augmentée par l'ajout d'une annexe à 9,24m ; que la dérogation n'est pas acceptable en l'état ;
39. qu'en outre, ce logement ne dispose d'aucun espace extérieur ce qui est peu acceptable dans le cas d'un nouveau logement ;
40. que le 2<sup>ème</sup> étage est organisé de manière similaire au 1<sup>er</sup> étage ; qu'il comporte une chambre avec bureau attenant et balcon côté rue et le séjour en parties centrale et arrière ; que la cuisine et la salle de douche (avec wc) sont organisées dans l'annexe côté gauche ;
41. que la superficie de la cuisine est de 6,5m<sup>2</sup> ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie minimale), en ce que le minimum requis est de 8m<sup>2</sup> ; que le hall donnant accès à la cuisine et la salle de bains est occupé par un escalier sur une grande partie de sa longueur ; que cela empêche l'aménagement d'un palier devant l'ouverture de la porte ; que cet aménagement est peu qualitatif ;
42. que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante de 2,3m<sup>2</sup> ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que le minimum requis est de au lieu des 4,4m<sup>2</sup> ; qu'en outre, la profondeur du local est augmentée par l'ajout d'une annexe à 6,22m<sup>2</sup> ; que la dérogation est importante et n'est pas acceptable en l'état ;
43. qu'aucun logement, du rez au 2<sup>ème</sup>, ne dispose d'un hall d'entrée ; que ce n'est pas qualitatif ;
44. que le palier de la cage d'escalier commune est privatisée à partir du 2<sup>ème</sup> étage ; que la position de la porte ne permet pas l'aménagement d'un palier de minimum 70cm de profondeur en bas de volée ; qu'il convient de revoir les aménagements en conséquence ;
45. que le logement sous combles comporte un séjour côté rue, et une chambre en façade arrière ; qu'un wc séparé est accessible depuis le palier ; que les combles sont accessibles via une trappe, et ainsi privatisés pour le logement du dernier niveau ;
46. que le séjour n'est pas séparé de la cage d'escaliers ;
47. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc), en ce qu'un sas (2 portes) doit séparer le wc du séjour ; que ce n'est pas qualitatif ;
48. que ce logement dispose d'une seule vue directe vers l'extérieur depuis le séjour ; qu'elle est de dimensions réduites ; que cela est peu qualitatif ;

**dossier 12577**

49. qu'il pourrait convenir de privilégier l'extension du logement du 2<sup>ème</sup> étage à ce niveau ; que cela permettrait l'organisation d'un séjour traversant au 2<sup>ème</sup> étage, et de chambres sous combles ;
50. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de familles sur le territoire communal ; que la demande ne répond pas à ce principe ;
51. que la façade avant ne correspond pas à la situation de droit ; qu'elle est cependant qualitative et que la modification semble dater de la construction de la maison ;
52. que la façade est en pierre naturelle de teinte beige, avec soubassement en pierre bleue ; que les châssis sont en bois peint en blanc et les seuils en pierre de teinte beige ;
53. que la porte d'entrée est moulurée en bois et peinte en bordeaux ; que des ferronneries sont présentes sur le balcon du 2<sup>ème</sup> étage ; qu'elles sont peintes en noir ; que la corniche est moulurée en bois et peinte en blanc ;
54. que la lucarne en façade avant est réalisée en zinc, avec châssis en aluminium teinte anthracite ;
55. que la toiture est en tuiles de terre cuite teinte orange et comporte 3 ouvertures de toit ;
56. que les revêtements des toitures plates ne sont pas précisés ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient, si techniquement possible, de végétaliser l'ensemble des toitures plates non accessibles, ou de prévoir un revêtement de teinte claire ;
57. que la façade arrière est peinte en bordeaux ; que les châssis sont en PVC et aluminium de teinte blanche, avec seuils en pierre bleue ; que les ferronneries sont en métal laqué gris foncé ; que la façade comporte plusieurs descentes d'eau en PVC ;
58. que la citerne d'eau de pluie de 6 m<sup>3</sup> d'origine est maintenue ; qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
59. que le jardin comporte une partie en pleine terre d'environ 44m<sup>2</sup>, et une partie pavée d'environ 33m<sup>2</sup> ; que la cour et l'escalier la liant au jardin sont imperméabilisés sur une surface d'environ 6,5m<sup>2</sup> ;
60. qu'il convient de préciser la perméabilité des zones pavées, en favorisant la réalisation de joints ouverts sur support semi-perméable, afin d'améliorer la perméabilité des sols ;
61. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 01 décembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
62. 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 ;
63. 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 ;
64. 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.);
65. 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 ;
66. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :  
- article 4 (profondeur de la construction) : annexe en fond de parcelle, nouveaux volumes et terrasses en façade arrière ;

**dossier 12577**

- article 6 (toiture – hauteur) : annexe en fond de parcelle, nouveaux volumes et terrasses en façade arrière ;
- 67. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
  - article 3 (superficiés minimales) : cuisine 2<sup>ème</sup> étage ;
  - article 3 (espace de rangement) : logements des étages ;
  - article 10 (éclairage naturel) : chambres avant au sous-sol et au 1<sup>er</sup> étage, séjour aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
  - article 17 (local vélos) ;
- 68. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2026 au 09/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 69. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ; que ce n'est pas acceptable ;
- 70. que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble qui en outre ne dispose pas de locaux communs en suffisance ;
- 71. qu'il convient de réduire le nombre d'unités et de prévoir au minimum un logement de grande taille (3 chambres ou plus) disposant de l'accès au jardin, ainsi que des locaux communs en suffisance et un espace de rangement pour chaque logement ;
- 72. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 30/01/2026 ;
- 73. que l'avis stipule entre autres qu'un local compteurs doit être prévu, ainsi que, le cas échéant, une baie de ventilation au sommet de la cage d'escalier commune ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.**

dossier 12579  
12h00

**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale en deux logements, démolir la verrière, construire une annexe sur deux niveaux et l'isoler par l'extérieur, aménager une terrasse en façade arrière ainsi que régulariser les modifications en façade avant (certains châssis et corniche), Rue Antoine Gautier 111.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : ensemble de trois maisons pratiquement identiques de style éclectique, construites suivant permis de bâtir de 1911 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du CoBAT (inventaire du patrimoine immobilier) ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+ toiture mansardée et un niveau au sous-sol ;
6. qu'une annexe (verrière) a été autorisée ; qu'elle est ouverte sur 2 niveaux et comporte un escalier liant le rez au sous-sol ;
7. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en deux logements, démolir la verrière, construire une annexe sur deux niveaux et l'isoler par l'extérieur, aménager une terrasse en façade arrière ainsi que régulariser les modifications en façade avant (certains châssis et corniche) ;
8. qu'au sous-sol et au rez, l'annexe existante et l'escalier sont démolis ;
9. que la demande vise à reconstruire une nouvelle annexe à ces niveaux ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la parcelle, soit 5m, et sur une profondeur de 3,25m, similaire à celle de l'annexe démolie ; que sa hauteur est de 5,85m depuis le niveau du jardin, contre le mitoyen droit ; que contre le mitoyen gauche, la pente et l'implantation de la toiture de l'ancienne annexe sont conservées ;
10. qu'une terrasse est aménagée en toiture de cette annexe, contre le mitoyen droit ; qu'elle s'étend sur une profondeur de 2,3m et une largeur d'environ 3m ; qu'elle est en recul de 1,9m de l'axe mitoyen gauche, afin de se conformer au Code Civil ;
11. que le nouveau volume et la terrasse dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus de 3m plus hauts et plus profonds que le mitoyen gauche, le moins profond ;
12. que la terrasse présente en outre des vues importantes vers l'intérieur d'îlot et les parcelles voisines ; que les parcelles sont étroites et proches de l'angle de 2 rues ;
13. qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ;
14. que le projet prévoit les aménagements suivants :
  - au sous-sol, partie avant : local vélos et local compteurs ;
  - au sous-sol, partie arrière, et au rez : duplex 2 chambres
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et sous combles : un triplex 3 chambres ;
15. qu'au sous-sol, les parties communes comportent un local vélos de 7m<sup>2</sup>, côté rue, ainsi qu'une trappe d'accès à un local compteurs ;
16. que le local vélos est de petites dimensions ; que le local compteurs est difficilement accessible, via une trappe ; qu'en outre, le bien ne comporte aucun autre local commun et que les espaces de rangement des logements sont peu aisément accessibles ;

**dossier 12579**

17. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, articles 17 (local vélos) et article 18 (local entretien) ;
18. qu'il conviendrait de revoir l'aménagement du sous-sol afin d'agrandir le local vélos sur la totalité de la pièce avant, d'y prévoir un local de rangement par logement et d'améliorer l'accessibilité du local compteurs, le cas échéant ;
19. qu'au sous-sol et au rez, le logement des niveaux inférieurs comporte le séjour avec un local de rangement en partie arrière au sous-sol, ainsi que 2 chambres (en façades avant et arrière) et une salle de bains (en partie centrale) au rez ;
20. que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que le séjour au sous-sol dispose d'une hauteur sous plafond inférieure au minimum requis (2,46m au lieu de 2,5m) ; qu'aucune zone de faux-plafonds n'est représentée, ce qui pourrait encore réduire cette hauteur ;
21. qu'en outre, le séjour est semi-enterré, et sa profondeur importante (7,3m) ; que la qualité de l'éclairage naturel est ainsi réduite et le lien entre le séjour et le jardin peu aisé ; que ce n'est pas qualitatif ;
22. qu'aucun wc n'est représenté pour ce logement ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) ;
23. que la chambre située en façade avant au rez dispose d'une superficie nette éclairante de 2,7m<sup>2</sup> au lieu des 2,8m<sup>2</sup> requis ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ; qu'en outre, sa disposition côté rue au rez ne lui permet pas de disposer de l'intimité requise pour ce type de local ;
24. qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et sous combles, le logement des niveaux supérieurs comporte un séjour traversant au 1<sup>er</sup> étage, 2 chambres et une salle de bains au 2<sup>ème</sup> étage, ainsi qu'une chambre, un local chaudière et un local de rangement sous combles ; que la cage d'escaliers est privatisée à partir du 1<sup>er</sup> étage ;
25. que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que les chambres au 2<sup>ème</sup> étage disposent d'une superficie nette éclairante inférieure au minimum requis (respectivement 1,03m<sup>2</sup> et 1,43m<sup>2</sup> au lieu des 1,8m<sup>2</sup> et 2m<sup>2</sup> requis) ;
26. que la façade avant est en briques jaunes, avec éléments décoratifs, seuils et soubassement en pierre bleue ;
27. que les baies sous-sol et du rez, ainsi que le balcon du 1<sup>er</sup> étage, comportent des ferronneries peintes en noir ; que les menuiseries extérieures sont en bois verni ; que la porte d'entrée est moulurée ;
28. que le dessin des châssis de la travée de droite, au rez et au 1<sup>er</sup> étage, a été modifié sans autorisation préalable ; que des lattes, faisant probablement office de garde-corps, sont placées en partie basse des baies du deuxième étage ;
29. qu'il conviendrait de s'inspirer des divisions des châssis des maisons voisines faisant partie de l'ensemble (113-115) au rez et au 1<sup>er</sup> étage, de prévoir un dispositif de protection intérieur ou une ferronnerie extérieure au 2<sup>ème</sup> étage, et de le représenter dans les documents graphiques ; qu'au vue de l'ampleur des modifications prévues, il convient de prévoir ce remplacement dès à présent ;
30. que la corniche est en bois peint en blanc ; que son dessin ne correspond pas au modèle d'origine ; qu'il conviendra, au plus tard lors du prochain changement, de prévoir une corniche moulurée en bois, en s'inspirant des maisons voisines faisant partie de l'ensemble (113 -115) et de le représenter dans les documents graphiques ;
31. que la toitures à versant est en tuiles rouges et comporte 5 fenêtres de toit (deux à l'avant et trois à l'arrière) ;

**dossier 12579**

32. qu'en façade arrière, l'annexe est isolée et revêtue d'un crépi ton blanc cassé ; qu'elle comporte trois baies avec châssis en bois vernis, dont une porte fenêtre donnant accès à l'espace extérieur ; que les nouveaux seuils et couvre-murs sont en aluminium naturel ;
33. que la partie non accessible de la toiture plate de l'annexe est végétalisée ; que le revêtement de la terrasse, le matériau et la teinte du garde-corps ne sont pas précisés ; qu'il convient de le faire ; que le versant est couvert d'ardoises artificielles et comporte une fenêtre de toit ;
34. que l'allège de la baie du 1er étage est abaissée, afin de donner accès à la terrasse ; que la façade arrière de l'immeuble existant est recouverte d'un cimentage blanc ;
35. que deux descentes d'eaux pluviales en zinc sont placées le long des façades arrières ;
36. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que les plans ne précisent pas l'usage qu'il en sera fait ; qu'il convient de le faire et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
37. qu'il convient de représenter l'ensemble de la parcelle et des revêtements extérieurs dans les documents graphiques, en favorisant la perméabilité des sols ;
38. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 03 décembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
39. 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 ;
40. 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 ;
41. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
42. 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.);
43. que le projet concernant deux 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 ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : annexe et terrasse ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : annexe et terrasse ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
  - article 4 (hauteur sous plafond) : séjour sous-sol ;
  - article 8 (wc) : logement des niveaux inférieurs ;
  - article 10 (éclairage naturel) : chambre avant au rez, chambres au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - article 17 (local vélos) ;
  - article 18 (local entretien) ;
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2026 au 09/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
47. qu'au vu de l'ampleur et du nombre de dérogations, il convient de revoir les aménagements et l'emprise des nouvelles constructions et nouveaux aménagements, afin de se conformer aux prescriptions du RRU et de limiter l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot, quitte à maintenir une maison unifamiliale sur le bien ;
48. que cette maison très étroite et peu profonde se prête peu à une division ;
49. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 08/02/2026 ;

**dossier 12579**

**AVIS DEFAVORABLE : sur la demande telle que présentée.**

dossier 12562  
13h30

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à étendre le commerce vers le parking couvert voisin (accessible par la rue Général Fivé 10) pour en faire un commerce de 1125m<sup>2</sup>, aménager un bureau indépendant au 1er étage (66 m<sup>2</sup>), et modifier les façades avant, Chaussée de Wavre 814.**

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 à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) et 22.2 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup>) ;
3. que la demande est comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol des blocs 539 et 591 approuvé par A.R. du 26 septembre 1969 ;
4. que la demande vise à étendre le commerce vers le parking couvert voisin (accessible par la rue Général Fivé 10) pour en faire un commerce de 1125m<sup>2</sup>, aménager un bureau indépendant au 1er étage (66 m<sup>2</sup>), et modifier les façades avant ;
5. que les documents graphiques ne représentent pas la situation de droit effective, antérieure aux derniers permis d'urbanisme délivrés (annexe, travaux de stabilité, jardin arrière, servitudes, suppression de place de parking au 808/810 chaussée de Wavre,...) ; qu'il convient de la compiler et de modifier les formulaires en conséquence et de justifier les dérogations sollicitées par rapport à cette situation ;
6. que les 3 étages du bâtiment Général Fivé n°10 sont occupés par 3 logements de 1 chambre ; que ceux-ci ne sont pas concernés par la demande ; qu'il convient cependant de représenter l'ensemble de la parcelle dans les documents graphiques aux niveaux représentés ;
7. que la parcelle donnant sur la rue Général Fivé 10 a fait l'objet d'une division (93/N/2) et que sa partie arrière est à présent rattachée à la parcelle donnant au 814 chaussée de Wavre (87/M) ; qu'il conviendrait de revoir les formulaires et plans pour les mettre à jour sur ce point ;
8. qu'au rez le commerce s'étend en intérieur d'îlot sur une surface totale de 1126.6 m<sup>2</sup> ; qu'il occupe la surface commerciale existant de droit au 814 Wavre et s'étend vers le parking couvert accessible via le 10 Fivé ;
9. qu'au niveau du **bâtiment Chaussée de Wavre 814**, le renforcement à l'entrée est supprimé et une porte ouvrante installée à l'alignement ; que l'espace abrite des éléments techniques et donne accès à un local vélos pour le personnel de 22,21m<sup>2</sup>, une cantine et les sanitaires du personnel ;
10. que l'escalier menant à l'étage est supprimé ; qu'il est prévu de mobiliser la cage existante du bâtiment mitoyen (n°816) afin d'accéder au 1<sup>er</sup> étage ; qu'il est dès lors prévu de percer le mur mitoyen au niveau du 1<sup>er</sup> étage ;
11. qu'il aurait convenu de représenter la parcelle concernée dans son ensemble et de fournir la servitude ou un pré-accord signé ;
12. que le 1<sup>er</sup> étage est composé d'une unité de bureau indépendante de 69m<sup>2</sup> avec un local de rangement et un sanitaire ; que la surface étant inférieure à 75m<sup>2</sup>, la prescription 0.14 du PRAS est respectée ;
13. qu'au 1<sup>er</sup> étage arrière, le volume diffère de celui autorisé en 1975 en ce qui concerne la pièce rangement en façade arrière ; que sa construction n'a nécessité aucune rehausse mitoyenne et n'impacte pas les parcelles voisines ; qu'une annexe existait précédemment à ce niveau ;
14. que la façade avant coté chaussée de Wavre n'est pas conforme à la situation de droit ; qu'un bandeau horizontal (revêtement bois) a été ajouté et que l'élément central prévu en inox est supprimé ;

**dossier 12562**

15. que dans le projet la vitrine au rez est composée de portes coulissantes automatiques ; que les parties de part et d'autre de la porte sont pleines et pourvues d'enseignes ; que cela est peu qualitatif et ne participe pas à l'animation du noyau commercial ; qu'il convient de prévoir des vitrines au rez et non un rez aveugle en limitant au maximum les enseignes ;
16. qu'en séance il est indiqué qu'une grille de ventilation est prévue ; qu'elle n'est pas dessinée ; qu'il ne paraît pas opportun de placer ce type de grille en façade avant ;
17. qu'au 1<sup>er</sup> étage, le renforcement de la façade est également supprimé et des châssis en aluminium blanc sont placés ; qu'un panneau plein en aluminium est placé en allège ;
18. que la façade est surplombée d'un panneau en tôle aligné à la hauteur des bâtiments mitoyens ; qu'il s'agit du dispositif existant qui est peint de teinte claire ;
19. que la façade proposée dans son ensemble est peu qualitative et ne s'intègre pas au cadre architectural ; qu'il convient de la retravailler totalement en prévoyant des matériaux nobles et pérennes ; que la légende manque de clarté et certains matériaux sont à préciser ;
20. que cette façade est peu qualitative, esthétique et pérenne et ne s'intègre pas dans le cadre ;
21. que les locaux sociaux sont dans l'entrée du commerce, de faibles dimensions et peu qualitatifs ; qu'il convient de ne pas aménager bureau indépendant à l'étage et d'y placer les locaux sociaux ;
22. que l'enseigne prévue est conforme aux prescriptions du RRU et dès lors dispensée de permis d'urbanisme ;
23. qu'au niveau du bâtiment **rue Général Fivé 10**, le passage carrossable situé à gauche de l'immeuble est le seul concerné ;
24. qu'il est divisé en deux accès séparés ; que celui de droite mène aux logements des étages ; qu'un local vélos de 2 emplacements est aménagé à destination des logements aux étages ; que la droite de l'immeuble n'est pas représentée (commerce existant entre autres) ; qu'il convient de le faire ;
25. que celui de gauche, de 1,58m de large, mène au commerce ; qu'il s'agit de l'« accès livraison » menant à un monte-charge qui dessert le local de stockage de 171m<sup>2</sup> ;
26. que la façade avant côté rue Général Fivé n'est pas conforme à la situation de droit (2005) ; que les divisions des châssis aux étages et la porte du commerce à droite ont été modifiés ; qu'il convient de préciser si la demande porte à les régulariser en l'état ou de retourner à la situation de droit ;
27. que la porte de garage en bois est supprimée ; que la nouvelle porte d'accès aux logements est en aluminium de ton gris et vitrée sur la partie supérieure, ainsi que surplombée d'une imposte vitrée fixe ; que la porte « d'accès livraison » du commerce est entièrement vitrée et surplombée d'une imposte vitrée ;
28. que ces éléments sont peu en accord avec le caractère du bien et la forme de la baie ; qu'il conviendrait de revoir cette façade dans le respect du caractère de l'immeuble et du cadre bâti ;
29. **qu'en intérieur d'îlot**, le commerce comporte une surface de vente de 847m<sup>2</sup> et des espaces de stockage de 171,5m<sup>2</sup> ;
30. qu'au fond de la parcelle chaussée de Wavre n°814, un jardin en pleine terre de 20m<sup>2</sup> a été aménagé ; que selon les plans il est existant et conservé ;
31. que les toitures et structures sont conservées et ne sont pas modifiées ; que le niveau du sol est partiellement rehaussé dans la partie de l'ancien parking afin d'offrir un commerce de plain-pied ;
32. que le revêtement des toitures n'est pas précisé ; que la note indique qu'il n'est pas techniquement possible de végétaliser les toitures ; qu'il convient de prévoir un revêtement clair afin de lutter contre les îlots de chaleur et de l'indiquer en plan ;
33. qu'il convient d'envisager de récolter les eaux de pluies et de les utiliser ;

**dossier 12562**

34. qu'un accès vers la parcelle voisine en intérieur d'îlot a été percé sans autorisation préalable ; qu'un emplacement de parking a été, dès lors, supprimé ; qu'il convient de fournir plus d'information sur cette modification, la ou les parcelles voisine et la servitude existante le cas échéant ;
35. que la note explicative précise qu'afin de ne pas augmenter le stationnement en voirie, le propriétaire a pu fournir aux riverains qui louent actuellement un emplacement de parking accessible via le numéro 10 de la rue Général Fivé un box à louer situé au 808 Chaussée de Wavre, dont il est également propriétaire ;
36. qu'une zone de livraison de 18m sera aménagée côté Rue Général Fivé ; que cette zone a fait l'objet d'un test avec le service Mobilité de la Commune et les services de Police ;
37. que les livraisons et la collecte des déchets auront lieu du lundi au samedi, entre 8h et 12h ;
38. qu'il est indiqué que les éléments techniques extérieurs (ventilation entre autres) feront l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme ; qu'aucune exploitation ne peut avoir lieu sans disposer des autorisations requises ;
39. qu'il n'est pas possible d'autoriser une telle surface commerciale sans disposer d'informations relatives à la ventilation des lieux et à l'impact des techniques sur les parcelles voisines ;
40. qu'il convient d'intégrer les éléments techniques extérieurs (ventilation notamment) dans la présente demande ; que ces équipements doivent faire l'objet d'une étude réalisée par un bureau d'acoustique et pourvus de capots acoustiques et esthétiques ;
41. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07 novembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
42. 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 ;
43. 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 ;
44. 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.) ;
45. que le projet concernant 2 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 ;
46. que le projet est située en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol ; qu'il n'y a aucune excavation de plus de 20 m<sup>2</sup> prévue selon les documents ; que cependant un jardinet est aménagé ;
47. que les dimensions du commerce sont en accord avec le liseré de noyau commercial et les prescriptions du PPAS ;
48. que la surface du projet est inférieure au seuil soumis à l'évaluation des incidences ; que cependant celles-ci sont évoquées dans la note explicative ;
49. qu'en matière de mobilité, un parking vélos est prévu pour les employés ; que selon la note, la clientèle vient à pied, à vélos ou en transport ;
50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2026 au 09/03/2026 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
51. qu'elle concerne le manque d'emplacement de déchargement dans la rue Général Fivé et la Chaussée de Wavre et les difficultés de circulation et de stationnement liées ;

**dossier 12562**

52. l'avis favorable sous réserves de Bruxelles Mobilité daté du 6/02/2026 ; que cet avis indique notamment la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux et de respecter l'alignement de façades ;

53. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 06/02/2026 ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence et de fournir la preuve de la servitude pour l'issue vers le 808 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de revoir les formulaires et plans pour les mettre à jour en ce qui concerne les divisions parcellaires ;
2. de représenter le 816 Chaussée de Wavre dans son ensemble et de fournir la servitude ou un pré-accord signé en ce qui concerne le percement du mitoyen et l'utilisation de la cage d'escalier ;
3. de prévoir des vitrines au rez et non un rez aveugle en limitant au maximum les enseignes ;
4. de retravailler totalement la façade du côté de la chaussée de Wavre en prévoyant des matériaux nobles et pérennes afin d'offrir une façade qualitative et s'intégrant au cadre architectural ; de détailler la légende et de préciser certains matériaux ; de ne pas y prévoir de grille de ventilation ;
5. de ne pas placer de bureau indépendant au 1<sup>er</sup> étage côté Wavre et d'y placer les locaux sociaux afin d'améliorer les qualités de l'entrée du commerce ;
6. de représenter l'ensemble du rez côté Fivé en plan ;
7. de revoir la façade côté Fivé dans le respect du caractère de l'immeuble et du cadre bâti, en prévoyant une modification plus pérenne qu'un simple remplissage de passage carrossable ;
8. d'intégrer les éléments techniques extérieurs (ventilation notamment) dans la présente demande ;
9. d'envisager de récolter les eaux de pluies et de les utiliser ou de démontrer que cela n'est pas réalisable ;
10. de détailler le percement dans le mitoyen vers le 808 ;
11. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, d'adapter les plans en conséquence et de fournir la preuve de la servitude pour l'issue vers le 808.

dossier 12576  
13h55

**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser et transformer un immeuble (commerce et bureau lié) en un commerce et deux logements aux étages ainsi que modifier les façades, Chaussée de Wavre 693.**

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. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription ZH 2.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre environnant) ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble de gabarit R+1 est affecté au commerce ;
5. que la parcelle est entièrement bâtie et que l'immeuble présente une faible hauteur par rapport aux immeubles voisins ;
6. que le rez-de-chaussée comprend, à l'avant, un espace commercial destiné à la clientèle et, à l'arrière, une partie privée réservée à l'exploitation du commerce ;
7. que le sous-sol qui comprend une cave / stock, est accessible depuis le rez-de-chaussée via une trappe et un escalier en colimaçon ;
8. que le 1<sup>er</sup> étage, accessible par un escalier situé dans la partie centrale, le long du mitoyen droit, comprend trois bureaux, une kitchenette et une salle de douche directement liés à l'activité commerciale;
9. que la pièce arrière au 1<sup>er</sup> étage est éclairée par deux lanterneaux présents dans la toiture plate ;
10. que dans les faits, des transformations ont été réalisées ; que l'escalier a été déplacé à l'arrière ; que les menuiseries extérieures et la couleur de la façade de l'étage, côté rue ont été modifiés;
11. que la demande vise à rehausser et transformer l'immeuble existant (commerce et bureaux liés) en un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages, ainsi qu'à modifier les façades ;
12. que la demande prévoit de rehausser le bâtiment de 2 niveaux, avec une toiture plate ; que le niveau fini de l'acrotère en façade avant est de 11.22m ; que le niveau du dernier étage, en retrait par rapport à la façade principale, est de 12.73m ;
13. que les aménagements intérieurs se répartissent comme suit :
  - Au sous-sol : cave, stock et compteurs ;
  - Au rez-de-chaussée : hall commun, commerce et local vélos ;
  - Au 1er étage : un appartement 1 chambre ;
  - Au 2e et 3e étages : duplex 3 chambres ;
14. qu'une nouvelle cage d'escalier distribue les différents niveaux de l'immeuble ; que cet escalier se situe dans le prolongement de l'entrée, contre le mur mitoyen de droite ;
15. que le sous-sol forme une seule et unique pièce à usage commun pour l'ensemble des unités ; que cet aménagement n'est pas acceptable au vu du nombre de logements envisagés et des affectations variées ;
16. que néanmoins, il ne paraît pas faisable de prévoir des caves distinctes au niveau du sous-sol, au vu de la superficie restreinte de ce niveau ;
17. qu'il convient dès lors de prévoir une cave privative au sein de chaque logement, et une cave privative pour le commerce au sous-sol ;
18. que le local compteurs doit rester accessibles à tous les occupants de l'immeuble ;
19. que le rez-de-chaussée comporte un commerce de 58,64 m<sup>2</sup> ;

**dossier 12576**

20. que l'entrée de ce commerce est distincte de celle des logements et qu'elle se fait via la partie centrale de la vitrine à rue ;
21. que le hall d'entrée des logements se trouve du côté droit ; qu'un local vélos de 6.82m<sup>2</sup> est prévu dans le prolongement de la cage d'escalier ; qu'il peut contenir 3 vélos ;
22. que la demande prévoit de changer l'utilisation du 1<sup>er</sup> étage et d'y aménager un appartement une chambre ;
23. qu'un espace de vie ouvert est prévu à l'avant et d'une zone de nuit à l'arrière accessible par un couloir ; que la partie centrale ne disposant pas d'éclairage naturel comprend un bureau, une salle-de-douche et une buanderie ;
24. que la chambre située à l'arrière est éclairée par deux lanterneaux placés dans la toiture plate ; qu'aucune vue ni ventilation naturelle n'est possible dans cette pièce, et que cette situation n'est pas qualitative pour une chambre ;
25. qu'au vu de l'absence de baie droite en façade arrière, et de la profondeur importante de ce niveau, il conviendrait de revoir l'aménagement du logement et de prévoir un logement de type studio à l'avant, et de placer des pièces secondaires tel qu'un bureau et des sanitaires à l'arrière ;
26. qu'au 2<sup>e</sup> étage et 3<sup>e</sup> étage, la demande vise à construire deux niveaux supplémentaires afin d'aménager un duplex 3 chambres ;
27. que le 2<sup>e</sup> étage comprend le séjour/ cuisine côté rue, la salle-à-manger et une buanderie dans la partie centrale, une chambre et la salle-de-douche en façade arrière ;
28. que l'accès au 3<sup>e</sup> étage (second niveau du duplex) se fait depuis la cuisine, ouverte sur le séjour; que ce niveau comprend une chambre et une salle de bain à l'arrière, ainsi qu'une chambre avec dressing à l'avant, qui donne sur une terrasse ;
29. que la typologie de la chambre côté rue et la circulation de cet étage ne semblent pas fonctionnelles et qu'il conviendrait de revoir les espaces afin de limiter les zones de couloirs ;  
qu'en façade avant, ce niveau est en retrait de 2m30 par rapport à la façade principale ; ce retrait est aménagé en terrasse de 9,93 m<sup>2</sup>, accessible depuis la chambre, et aménagée sur une dalle isolée et plots; que l'acrotère surélevé de 1m57 sert de garde-corps à la terrasse ;
30. qu'aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage arrière, la demande prévoit la construction de deux petites terrasses identiques , accessibles depuis les chambres arrières ; que ces 2 terrasses de 1,63 m<sup>2</sup> sont accessibles via une porte-fenêtre ;
31. qu'elles sont délimitées par des garde-corps métalliques noirs d'une hauteur de 90 cm ; qu'un retrait de 1,90 m est observé entre ces terrasses et les axes mitoyens ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la construction de l'extension et des deux terrasses arrières au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage ;
33. que néanmoins, le volume proposé s'intègre bien au cadre environnement bâti, et les deux terrasses, de très faible superficie, respectent le code civil en matière de vues ; que par conséquent, ces dérogations pourraient être acceptées ;
34. qu'en ce qui concerne la façade avant, l'acrotère (11,22 m) est fini par une corniche en bois noire et le dernier niveau (12,73 m) par un couvre-mur en aluminium noir ;
35. que l'extension bénéficie d'une isolation de 12 cm pour les façades (avant et arrière) et de 10 cm pour la toiture plate ;
36. qu'un enduit beige clair recouvre l'isolant des façades et la nouvelle maçonnerie de 19 cm ;
37. qu'une étanchéité (membrane EPDM ou bitumeuse ) est prévue pour la toiture plate, laquelle intègre trois sorties techniques (sanitaires, chaudière et hotte) ; qu'il conviendrait vu la surface de prévoir une toiture végétalisée ;

**dossier 12576**

38. qu'au rez-de-chaussée, la façade alterne entre une vitrine pour le commerce et des panneaux stratifiés (Trespa), positionnés de part et d'autre ainsi qu'entre la porte du hall commun et le commerce; que les panneaux stratifiés sont peu qualitatifs pour un rez avant ; qu'il conviendrait de prévoir une finition plus esthétique et pérenne ;
39. que les châssis sont en aluminium noir et qu'un panneau métallique noir surmonte la vitrine ;
40. que les baies des étages sont alignées ; que les châssis sont en pvc blanc et présentent une division en quatre parties ;
41. qu'une enseigne parallèle est posée entre le rez et la baie au 1er étage ; qu'elle répond aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et est dès lors dispensée de permis ;
42. qu'une descente d'eau pluviale en pvc gris est fixée à droite de la façade en retrait ;
43. qu'en façade arrière, la toiture plate de l'annexe existante au 1er étage est inchangée ;
44. que néanmoins, les ouvertures existantes sont déplacées et les deux nouveaux lanterneaux comprennent un film opaque ;
45. que le revêtement du reste de la toiture plate n'est pas précisé ; qu'il conviendrait de prévoir une toiture végétalisée ; qu'il convient d'envisager une récupération des eaux de pluies ;
46. qu'au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, la façade arrière comporte trois baies par niveau ;
47. que les châssis de ces baies sont en pvc blanc comprenant des seuils en aluminium noir ;
48. que cette façade comprend également une descente d'eau pluviale présentant les mêmes caractéristiques que celle placée côté rue ;
49. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 28 novembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
50. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
51. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
52. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
53. 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.) ;
54. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1 UAN + 3URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - Titre 1 article 4 (profondeur) : extension arrière (terrasses aux 2e et 3e étages comprises) ;
  - Titre 1 article 6 (hauteur) : extension arrière (terrasses aux 2e et 3e étages comprises) ;
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02 au 09/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
57. l'avis favorable de Bruxelles-Mobilité daté du 6 février 2026, assorti de la condition du strict respect des impositions qu'il comporte ;
58. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de Bruxelles-Capitale émis le 9 février 2026 ; que le principal problème concerne la cage d'escalier commune ; que le projet doit être revu afin de répondre à cet avis ;

**dossier 12576**

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.**