

dossier 12566
08h30

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer une maison unifamiliale avec rez commercial en un immeuble de 2 logements, construire une verrière, 2 lucarnes et aménager une terrasse sur toiture plate ainsi que modifier les châssis en façade avant, Rue Aviateur Thieffry 21.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
3. 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) ;
4. que la demande vise à transformer une maison unifamiliale avec rez commercial en un immeuble de 2 logements, construire une verrière, 2 lucarnes et aménager une terrasse sur toiture plate ainsi que modifier les châssis en façade avant ;
5. qu'en situation projetée, l'immeuble comporte 2 logements répartis comme suit :
 - sous-sol et rez-de-chaussée : 1 duplex 2 chambres
 - 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : 1 triplex 3 chambres
6. que l'entièreté du sous-sol est destinée au duplex inférieur ;
7. qu'hormis le hall d'entrée au rez-de-chaussée ; l'immeuble ne dispose d'aucun espace commun ; que les compteurs sont situés dans ce hall ; qu'il est également indiqué que des vélos peuvent être rangés dans le hall ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 17 en ce qu'aucun local vélo n'est prévu ;
9. que la dérogation n'est pas acceptable ; que le local vélo doit être un local fermé et dédié, disposer de suffisamment d'espace pour accueillir 1 vélo par chambre (2m² par vélo) ; que le hall est un espace de circulation qui ne peut remplacer un local vélo ;
10. que la cage d'escalier existante est utilisée comme circulation au sein des logements ;
11. que l'entrée du duplex est aménagée sur le palier du rez-de-chaussée ; que la cage d'escalier entre le rez et le sous-sol est ainsi privatisée ;
12. qu'au rez-de-chaussée, il est prévu d'aménager une chambre de 16,5m² à l'avant, une chambre de 15,5m² et un bureau à l'arrière et une salle de bain au centre ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que la chambre 1 dispose de 2,43m² de superficie d'éclairage au lieu des 3,3m² requis ;
14. qu'il s'agit d'une chambre spacieuse ; que les baies sont existantes ; que la dérogation est acceptable ;
15. qu'au sous-sol, il est prévu d'aménager un espace de séjour de 49m² à l'arrière, une chaufferie/buanderie à l'avant et un vestiaire avec local WC au centre ;
16. que le jardin est 1,40m plus bas que le niveau du sous-sol ; qu'il convient de dessiner les arbres présents dans le jardin ;
17. qu'il est prévu d'abaisser l'arrière du sous-sol afin de s'aligner au niveau du jardin ;
18. que le sol au niveau du vestiaire est isolé par l'intérieur et rehaussé de 34 cm ;

dossier 12566

19. que le sol au niveau du séjour est démolit est reconstruit sur deux niveaux ; que le premier pallier est abaissé de 42cm ; que le second pallier est abaissé de 1m ; que les nouveaux sols sont également isolés ;
20. qu'il est prévu de construire une véranda au sous-sol arrière ; de 1,9m de profondeur et sur toute la largeur du bâtiment ;
21. qu'une terrasse en klinkers est aménagée dans la prolongation de celle-ci sur 3,5m de profondeur ;
22. qu'il est prévu d'aménager une citerne de 3000 litres sous la terrasse ainsi qu'un massif drainant dispersant le long du jardin ; qu'en séance il est précisé qu'elle est raccordée aux sanitaires ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la véranda dépasse le bâtiment mitoyen le plus profond ; que cela n'implique aucune rehausse du mur mitoyen existant ; que cela a peu d'impact sur les bâtiment mitoyens ;
24. que les dérogations sont acceptables ;
25. que les profils mitoyens représentés en coupe correspondent aux murs mitoyens et non aux bâtiments mitoyens ; qu'il convient de le corriger ;
26. qu'au 1^{er} étage, le pallier est cloisonné afin d'aménager l'entrée du triplex ; que la cage d'escalier existante est intégrée au logement à partir de ce niveau ;
27. que le 1^{er} étage est aménagé en espace de séjour traversant avec cuisine de 32,1m² ; qu'un local WC est aménagé dans l'entrée ;
28. qu'il est prévu d'aménager une terrasse sur la toiture plate arrière, accessible depuis le séjour ; qu'elle s'étend le long du mur mitoyen de droite sur 3m de profondeur et 4,28m de large ;
29. qu'un retrait latéral de 1,90m est établi avec la limite mitoyenne de gauche ;
30. qu'il est prévu d'installer une palissade en bois de 1,90m de hauteur le long de la terrasse ; que cela n'est pas conforme au code civil en ce que la rehausse de 1,90m doit être en maçonnerie pleine de minimum 28cm d'épaisseur et au droit de la limite mitoyenne ;
31. qu'il convient de soit proposer une rehausse du mur mitoyen en maçonnerie pleine ; soit d'acter une servitude avec les propriétaires voisins au sujet de la nature du mitoyen ;
32. qu'en séance il est indiqué que le voisin a marqué accord ; qu'il convient de le fournir ;
33. qu'il est prévu de végétaliser le reste de la toiture ; qu'il convient de le représenter dans la coupe AA ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la terrasse, ses garde-corps et la rehausse du mitoyen dépassent les bâtiments mitoyens ;
35. que la rehausse est importante et peut impacter les parcelles voisines ; que bien que conforme au code civil, cette terrasse peut offrir des vues plongeantes vers les parcelles voisines ;
36. qu'afin de limiter cet impact, il convient de limiter la profondeur accessible à la moitié de la plateforme (soit 2.15m) et de limiter la rehausse mitoyenne en conséquence (et sans dépasser la profondeur de la terrasse ;
37. qu'à ces conditions, les dérogations sont limitées et acceptables ;
38. qu'au 2^{ème} étage, il est prévu d'aménager une buanderie, une salle de bain, un local WC et deux chambres de 16,3m² et 11,2m² ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que la chambre 2 dispose de 2,24m² de superficie d'éclairage au lieu des 3,26m² requis et la chambre 3 dispose de 1,86m² de superficie d'éclairage au lieu des 2,24m² requis ;

dossier 12566

40. qu'il s'agit d'espaces de nuit ; que les baies sont existantes ; que les dérogations sont acceptables ;
41. qu'au niveau des combles, il est prévu d'aménager une chambre de 16,8m² avec salle de douche , ainsi qu'un local WC et un grenier ;
42. que deux lucarnes ont été construites sans autorisations préalables ; qu'il est prévu de les démolir et de reconstruire 2 lucarnes de dimensions supérieures ;
43. que la lucarne sur le versant avant s'étend sur 1,6m de hauteur et 3,6m de large ; qu'elle est placée du côté droit de la toiture ;
44. que les étages en façade avant présentent une organisation symétrique et axée ; qu'afin de s'accorder au caractère architectural de l'immeuble, il convient de centrer la lucarne ;
45. que la lucarne sur le versant arrière s'étend sur 1,6m de hauteur et 4,75m de large depuis la toiture mitoyenne de gauche ;
46. qu'il est prévu de rehausser la façade arrière sous la lucarne, à gauche du corps de cheminée sur 1,63m de large et 1,91m de hauteur ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 article 6 (lucarne) en ce que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
48. que la lucarne est imposante ; que la rehausse accentue ce volume ;
49. que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de réduire la largeur de la lucarne afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
50. que la façade avant est en briques rouges ;
51. que les menuiseries actuelles en façade avant diffèrent légèrement de la situation de droit en ce que les croisillons des impostes sont plus dense et des divisions ont été supprimées au rez ; que l'imposte ronde de la porte d'entrée a été modifiée en ce que les croisillons ont été supprimés ;
52. qu'il est prévus de remplacer les châssis par des châssis en bois identiques à la situation de droit ; qu'il est prévu de conserver la porte existante ;
53. que la régularisation de la porte est acceptable ; qu'il est prévu de retrouver la corniche en bois d'origine ;
54. que la lucarne prévue sur le versant avant est revêtue d'enduit de ton beige claire ; que la nouvelle descente d'eau pluviale de la lucarne est en zinc ; que les châssis de lucarne comporte 4 ouvrants et sont en bois peint en blanc ;
55. que ces toitures des lucarnes sont en derbigum ; qu'il convient de végétaliser ou de prévoir un revêtement clair pour lutter contre les îlots de chaleur ;
56. qu'en façade arrière au sous-sol, la véranda est en bois en façade et en profilé aluminium en toiture ;
57. que la façade arrière existante est isolée par l'extérieur sur 12cm ; que l'isolant est revêtu d'enduit de ton beige clair ;
58. 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 le profil mitoyen le plus profond ; que le dépassement est minime ; que la performance énergétique du bâtiment est améliorée ;
59. que les dérogations sont acceptables ;
60. que le garde-corps de la terrasse est en métal de ton gris anthracite ;
61. que la lucarne prévue sur le versant arrière est revêtue d'enduit de ton beige clair ; que la nouvelle descente d'eau pluviale de la lucarne est en zinc ; que les châssis de lucarne sont en bois peint en blanc ;

dossier 12566

62. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 18 novembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
63. 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 ;
64. 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 ;
65. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
66. 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.);
67. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1URL + 2URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
68. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre 1 article 4 (profondeur) : véranda, terrasse, rehausse, isolation ;
 - titre 1 article 6 (hauteur) : véranda, terrasse, rehausse, isolation ;
 - titre 1 article 6 (lucarne) : versant arrière ;
 - titre 2 article 10 (éclairage naturel) : chambre 1 au rez, chambres 2 et 3 au 1^{er} étage ;
 - titre 2 article 17 (local vélo) : inexistant ;
69. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2026 au 16/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
70. que moyennant les modifications demandées, les logements sont qualitatifs et les travaux s'accordent au caractère de l'immeuble ;
71. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé le 17/02/2026 et non reçu à ce jour;

dossier 12566

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir l'aménagement du duplex afin d'accueillir un local vélo communs accessible et de disposant de minimum 2m² par chambres ;
2. de se conformer au code civil concernant la terrasse au 1^{er} étage (proposer une rehausse du mur mitoyen ou acter une servitude avec les propriétaires voisins en ce qui concerne la nature de la rehausse mitoyenne) ;
3. de limiter la profondeur accessible de la terrasse au 1^{er} étage à la moitié de la plateforme (soit 2.15m) et de limiter la rehausse mitoyenne en conséquence (et sans dépasser la profondeur de la terrasse) ;
4. de centrer la lucarne en façade avant afin de s'accorder au caractère architectural de la façade ;
5. de réduire le volume de la lucarne arrière afin de se conformer au RRU ;
6. de prévoir une toiture végétale sur les lucarnes ou un revêtement clair ;
7. de corriger la coupe AA (profils mitoyens et végétalisation de la terrasse) et l'élévation en ce qui concerne la porte et la corniche ;
8. de dessiner les arbres présents dans le jardin en plan ;
9. 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 12559
08h55****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la modification de la porte de garage en façade avant, Boulevard Louis Schmidt 4.**

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
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 modification de la porte de garage en façade avant ;
5. que l'immeuble est situé à l'intersection de la rue Baron Dhanis et du boulevard Louis Schmidt ;
6. que la façade sur la rue Baron Dhanis comporte 3 portes de garages au rez-de-chaussée ;
7. que la façade sur le Boulevard Louis Schmidt comporte 2 portes de garages en sous-sol, accessible depuis une allée en pente depuis la rue ;
8. qu'en situation de droit, les 5 portes de garage sont identiques ; qu'elles sont en bois, et comportent des moulures divisées en trois travées verticales et cinq travées horizontales ; que les trois travées horizontales supérieures sont vitrées et comportent une ferronnerie de style art déco ;
9. que la porte de garage de gauche, côté Boulevard Louis Schmidt, comporte une travée verticale supplémentaire ; que celle-ci est une porte à simple ouvrant, menant à un dégagement situé entre les deux garages ; qu'elle comporte les mêmes moulures, imposte et ferronneries que les portes de garages ;
10. que cette porte de garage et la porte à simple ouvrant ont été remplacées sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
11. que celles-ci sont actuellement en aluminium et PVC de ton blanc (n° RAL 9016) avec lattes verticales ;
12. que, bien que les portes soient au sous-sol, l'allée en pente confère une nette visibilité sur celles-ci depuis la rue ;
13. que les nouvelles portes compromettent l'harmonie des menuiseries en façades à rue ;
14. que la régularisation des deux portes n'est pas acceptable ;
15. qu'il convient de revenir à la situation de droit lors du prochain remplacement des menuiseries ;
16. qu'un nouveau dessin pourrait être accepté pour autant qu'il s'inspire des portes d'origine et s'accorde au caractère architectural du bien ;
17. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
18. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12559

AVIS DEFAVORABLE.

dossier 12574
09h20

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble en ce qui concerne notamment l'ajout d'un studio au sous-sol et l'aménagement du logement du rez (passage de 7 à 8), la construction d'annexes, la fermeture des terrasses, les menuiseries et l'aménagement de cinq garages à l'arrière, Avenue de l'Armée 21-23.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. 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) ;
3. 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) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 7 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée : 1 emplacement de parking, 1 studio/conciergerie, espaces communs ;
 - 1^{er} au 6^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres par étage ;
6. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble en ce qui concerne notamment l'ajout d'un studio au sous-sol et l'aménagement du logement du rez (passage de 7 à 8), la construction d'annexes, la fermeture des terrasses, les menuiseries et l'aménagement de cinq garages à l'arrière ;
7. qu'en situation existante, l'immeuble comporte 8 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : 1 studio, caves, 5 garages ;
 - rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre, espaces communs ;
 - 1^{er} au 6^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres par étages ;
8. qu'en situation de droit, le sous-sol est bâti sur toute la parcelle ; qu'il abrite des caves et un dépôt de vin ;
9. que la partie arrière et latérale droite du sous-sol n'ont jamais été construites ; qu'actuellement, un accès carrossable extérieur mène à une cour entourée de 5 garages ;
10. que les 3 garages au fond de la parcelle forment un volume de 6,38m de profondeur depuis la limite mitoyenne arrière, sur toute la largeur de la parcelle et 2,70m de hauteur ; que les 2 garages à l'arrière du bâtiment avant s'étendent sur 4,8m depuis le mur mitoyen de gauche et 5,3m de profondeur ;
11. qu'il convient d'envisager de végétaliser les toitures si techniquement possible ou placer un revêtement clair ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que les constructions dépassent les profils des bâtiments mitoyens ;
13. que d'après les photographies aériennes, la modification date d'avant 1953 ; qu'elle tend à dédensifier l'ilot ;
14. que les dérogations sont acceptables ;
15. qu'afin d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieure d'ilot, il convient de prévoir des zones de pleine terre plantées ou au moins un revêtement perméable sur une partie de la cour ;

dossier 12574

16. qu'une citerne est présente sur les plans de la situation de droit ;
17. qu'il convient de vérifier l'existence de celle-ci et de la réhabiliter le cas échéant ;
18. qu'au sous-sol avant, un local chaudière, une cave commune et un local compteur sont aménagés ; que la cage d'escalier et d'ascenseur ont été conservées ; qu'un couloir dessert 6 caves privatives, une cave commune et mène à un studio ;
19. que les 6 caves privatives sont attribuées aux 6 étages ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 3 en ce que les logements du sous-sol et rez-de-chaussée ne disposent pas de local de rangement ;
21. que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de prévoir soit une cave, soit un local de rangement au sein de ces logements ;
22. que le studio est accessible également via le passage carrossable extérieur ;
23. que le studio comporte un espace de vie de 27,69m² ; que les aménagements intérieurs ont été modifiés mais que des preuves de l'existence de ce studio depuis de nombreuses années ont été apportées ;
24. que les baies du studio donne en partie sous l'immeuble ; qu'il n'apparaît pas clairement de délimitation entre l'espace extérieur du studio et l'accès carrossable ; qu'il convient de le faire ;
25. que moyennant cela ce petit logement d'environ 33m² est qualitatif ;
26. qu'au rez-de-chaussée, le local poussette donnant dans le hall d'entrée est conservé ;
27. qu'au-dessus de la pente du garage, un volume est ajouté abritant un bureau lié au logement ; qu'il n'apparaît pas clairement que la rampe conserve une hauteur libre suffisante ; qu'il convient de le démontrer ou de démolir ce volume ;
28. que ce local et l'arrière du rez (ancienne conciergerie) sont transformés en un appartement 1 chambre ;
29. que le logement comporte une chambre de 11,62m², un bureau de 14,40m², un espace de séjour de 30m², une cuisine de 6m², un local WC séparé et une salle de bain ;
30. qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate, entre le mur mitoyen de gauche et l'annexe de droite ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 3 (superficie minimal) en ce que la chambre et la cuisine n'atteignent pas les superficies minimales requises ;
32. que la cuisine dispose d'une porte coulissante permettant d'agrandir l'espace, juxtaposé au hall d'entrée ; que la chambre dispose d'une géométrie simple ; que le séjour est spacieux ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 8 (WC) en ce que le local WC dispose de 1,05m de profondeur au lieu des 1,20m minimum requis ;
34. que le local est prolongé par un sas comportant le lave-main ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que le séjour dispose de 4,57m² de superficie d'éclairage au lieu des 6m² requis ;
36. que l'espace est vaste ; qu'il s'agit d'un appartement 1 chambre ;
37. que les dérogations au Titre 2 sont acceptables ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 17(local vélo) en ce que le nombre de logements est augmenté et le local poussette existant ne dispose pas de suffisamment de surface (2m² par chambres) ;

dossier 12574

39. que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de trouver un espace pour un local vélos au sein de cet immeuble, permettant de tendre vers un vélo par logement ;
40. que du 1^{er} au 6^{ème} étage, les balcons arrière ont été fermés pour agrandir les cuisines ; que les anciens châssis ont été supprimés permettant ainsi un éclairage et une ventilation directs des cuisines ;
41. qu'en façade avant, les châssis métalliques aux étages ont été remplacés par des châssis en PVC et les divisions modifiées ;
42. que les nouvelles divisions des baies centrales du 1^{er} au 4^{ème} étage comprennent 5 travées ; que la différence avec la situation de droit est minime ; que la régularisation du dessin est acceptable ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre :
 - titre 1 article 4 (profondeur) : volumes arrière sous-sol ;
 - titre 1 article 6 (hauteur) : volumes arrière sous-sol ;
 - titre 2 article 3 (superficie) : locaux rangements manquants, cuisine et chambre au rez-de-chaussée;
 - titre 2 article 8 (WC) : profondeur du local au rez ;
 - titre 2 article 10 (éclairage) : séjour rez ;
 - titre 2 article 17 (local vélo) ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2026 au 16/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
45. que moyennant les modifications demandées, les aménagements sont qualitatifs ;
46. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 26/02/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir soit une cave, soit un local de rangement au sein des logements du rez et sous-sol en application de l'article 3 du titre II du RRU ;
2. de prévoir un espace extérieur privatif pour le studio et de le matérialiser clairement ;
3. de démontrer que la rampe de garage conserve une hauteur libre suffisante ou de démolir le volume ajouté (bureau) ;
4. de prévoir un local vélos au sein de cet immeuble, permettant de tendre vers un vélo par logement ;
5. d'envisager de végétaliser les toitures si techniquement possible ou de placer un revêtement clair ;
6. de prévoir des zones de pleine terre plantée ou au moins un revêtement perméable sur une partie de la cour ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.
8. de vérifier la citerne et la réhabiliter le cas échéant ;

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

Les dérogations au RRU, Titre II, articles 3 (superficie), 8 (WC), et 10 (éclairage), sont acceptées.

dossier 12570
09h45

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier la couleur de la façade avant ainsi que le revêtement de la toiture en pente, et régulariser la division du châssis au rez-de-chaussée, Rue du Clocher 15.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. 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) ;
3. 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) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ; que la division du châssis du rez a été modifiée entre 2002 et 2012, selon nos archives ; que 2 grilles de ventilation de hotte ont été ajoutées en façade avant, une présente déjà en 2002, l'autre ajoutée entre 2002 et 2009 ;
6. que la demande vise à modifier la couleur de la façade avant ainsi que le revêtement de la toiture en pente, et régulariser la division du châssis au rez-de-chaussée ;
7. que la façade avant sera mise en peinture ; qu'en situation de fait la façade est peinte en blanc cassé ; que la demande prévoit de la peindre en beige clair ; que cependant la teinte exacte (code RAL) n'est pas précisée et qu'il convient de le faire ;
8. que des deux grilles présentes, celle du dessous est condamnée et la demande prévoit de la supprimer ; que celle au-dessus, ajoutée entre 2002 et 2009 correspond à l'évacuation de la hotte de la cuisine qui se trouve dans la pièce avant ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade avant) ;
9. que cela nuit à l'harmonie et à l'esthétique de la façade ; que la maison fait partie d'un groupe de 4 maison similaires et se trouve en Zichée ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
10. qu'il convient donc de supprimer les deux grilles existantes et de remettre la façade en pristin état ;
11. que le châssis du rez a été modifié ; que selon les photos de nos archives il s'agissait d'un châssis avec une imposte et une partie ouvrante en-dessous ;
12. qu'avant 2012 ce châssis a été remplacé par une menuiserie avec imposte fixe au-dessus et deux ouvrants sur le bas ; que cette division est similaire à celle des étages et semble plus pratique pour un usage quotidien ; que cela ne nuit pas à l'harmonie de la façade ;
13. que selon les documents joints à la demande les menuiseries seront peintes en gris clair ; que la teinte exacte (code RAL) n'est pas précisée et qu'il convient de le faire ;
14. que la toiture en pente est actuellement recouverte d'un revêtement étanche type EPDM ; que la demande prévoit la couverture de la toiture en pente avec des tuiles ton anthracite ; que cela est en accord avec le cadre bâti environnant et est en harmonie avec la façade ;
15. que la façade arrière est recouverte d'un enduit blanc ; que les châssis sont en bois ton bleu foncé ;
16. qu'en façade avant le soubassement est en pierre bleue ; que la corniche est en bois peint ton blanc ; que les garde-corps aux étages ainsi que la grille devant la fenêtre du sous-sol sont en ferronnerie peinte en noir ;

dossier 12570

17. qu'une terrasse est présente dans le jardin ; qu'il convient de prévoir au moins 50% de la surface non bâtie plantée en pleine terre et de l'indiquer en plan en conformité avec le RRU ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 :
 - article 10 (éléments en saillie sur la façade avant) ; grille de ventilation ;
19. que moyennant les modifications demandées le projet améliore l'esthétique de la façade et est en accord avec le cadre bâti environnant ;
20. 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 réserve :

1. de supprimer les deux grilles de ventilation en façade avant et adapter le dessin en fonction ;
2. de préciser le code RAL de la nouvelle teinte de la façade ainsi que celle des châssis ;
3. de préciser l'aménagement du jardin en prévoyant au moins 50% en pleine terre plantée.

dossier 12304
10h10

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les changements d'affectation du commerce au rez avant et de l'atelier en intérieur d'îlot en deux logements ainsi que l'aménagement d'un logement supplémentaire au 3e étage, Avenue de la Chasse 26.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liséré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble mixte avec commerce au rez-de-chaussée et deux logements, un par étage, ainsi que des chambres et une salle de bain sous les combles, liées aux logements ; qu'un atelier existe en fond de parcelle ;
5. que dans les faits le commerce au rez a été aménagé en appartement 1 chambre, ainsi que le niveau sous les combles ; que l'atelier de l'arrière bâtiment a été également aménagé en logement ;
6. que des annexes ont été construites au niveau de la cour, qui est quasi couverte dans sa totalité, et imperméabilisée à 100% ;
7. que la demande vise à régulariser les changements d'affectation du commerce au rez avant et de l'atelier en intérieur d'îlot en deux logements ainsi que l'aménagement d'un logement supplémentaire au 3e étage ;
8. qu'en ce qui concerne le **bâtiment avant**, au niveau du sous-sol sont aménagés un local technique, un local entretien, une cave compteurs, 5 caves pour les unités de logement ainsi qu'un local vélos ;
9. que ces locaux sont accessibles via la cage d'escalier donnant sur le hall d'entrée commun ;
10. qu'au rez-de-chaussée le hall d'entrée, ouvert vers la rue dans les faits, est fermé par une porte en situation projetée ; que ce hall donne accès à l'appartement qui est aménagé le long du mitoyen de gauche, à l'escalier vers le sous-sol ainsi qu'au couloir commun, le long du mitoyen droit, qui distribue la cage d'escalier vers les étages et mène vers l'arrière bâtiment ;
11. que l'appartement est divisé comme suit : un living avec cuisine dans la pièce avant, un sas distribuant une chambre en façade arrière, un wc et la salle de douche ;
12. que les annexes en façade arrière sont supprimées ; qu'une terrasse est aménagée à cet endroit, accessible depuis la chambre ; que la partie dallée mesure 1,80m de profondeur sur 2,36m de largeur ; qu'une palissade en bois divise la cour en deux : une appartenant à l'appartement du bâtiment avant, l'autre pour le logement de l'arrière bâtiment ;
13. que la surface éclairante du living est de 4,67m² au lieu des 6,94m² réglementaires pour une surface habitable de 34,7m², soit 2,27m² de moins ;
14. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation est importante et n'est pas acceptable ;
15. que le bien est inséré en liséré de noyau commercial, partie du quartier La Chasse, important noyau commercial etterbeekois ; qu'en outre il s'agit d'une voirie régionale, assez fréquentée ; que la localisation peut donc nuire à l'intimité du logement ; qu'il n'est pas souhaitable de vivre en vitrine ;

dossier 12304

16. qu'il convient donc de conserver l'activité commerciale au rez avant, afin de contribuer au développement et à la revitalisation du quartier de La Chasse ;
17. que les premier et 2^e étages sont conservés ;
18. qu'au 3^e étage un appartement est aménagé, comptant un hall d'entrée, un salon en façade avant, une cuisine séparée ainsi qu'une chambre et une salle de bain en façade arrière ;
19. que la surface de la cuisine est de 5m² au lieu des 8m² règlementaires, soit 3m² de moins ; que la dérogation est importante et peut nuire à l'habitabilité du logement ; qu'il convient de réaménager ce logement afin de supprimer la dérogation, quitte à le relier à un autre étage ;
20. que la façade arrière est en brique rouge ; que les châssis au rez sont en aluminium laqué blanc ; qu'aux étages ils sont en PVC blanc ;
21. que les seuils sont en pierre bleue ; que la descente d'eaux pluviales est en zinc ; que la corniche est en bois peint ton blanc, ainsi que le bâti de la lucarne, tant en façade avant qu'en façade arrière ;
22. que la toiture est en tuiles ton rouge ;
23. que la façade avant est recouverte d'un crépis peint ton gris clair ; que les châssis au rez sont en aluminium laqué blanc ; qu'aux étages ils sont en PVC blanc ; que le garde-corps au 2^e étage est en fer forgé peint ton noir ; que les seuils ainsi que le revêtement du rez-de-chaussée sont en pierre bleue naturelle ;
24. qu'en ce qui concerne le **bâtiment arrière**, il est aménagé en logement sur 3 niveaux ; qu'au sous-sol se trouvent un wc et la salle de bain, ainsi qu'un petit local technique ; que la salle de bain est aérée naturellement avec un châssis donnant dans un soupirail débouchant au niveau du rez ;
25. que le rez-de-chaussée correspond à l'espace living ; qu'une annexe est ajoutée en façade avant ; qu'elle fait 2,18m de profondeur et 2,32m de largeur ; que l'annexe dépasse les deux voisins en profondeur et en hauteur en ce que les voisins ne sont pas bâtis à l'arrière ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
27. que la surface éclairante est de 6,67m² au lieu des 8m² règlementaires pour une pièce de 40m², soit 1,33m² de moins ; que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
28. que la parcelle est déjà densément bâtie ; qu'il convient de ne pas ajouter de volume au bâtiment arrière ; que de plus cette annexe n'ajoute pas de valeur à la pièce, qui peut exister sans l'extension ; que les dérogations ne sont donc pas acceptables ;
29. qu'au 1^{er} étage sont aménagées 2 chambres ainsi qu'un wc ; que la surface éclairante de la chambre 1 est de 2,90m² au lieu des 3,46m² règlementaires pour une surface habitable de 17,3m², soit 0,56m² de moins ; que pour la chambre 2 la surface éclairante est de 1,52m² au lieu des 2,84m² règlementaires, soit 1,32m² de moins ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que dans les deux cas les dérogations sont limitées et ne nuisent pas à l'habitabilité des chambres et pourraient donc être acceptées ;
31. que la façade avant est recouverte d'un crépis peint ton rouge brique ; que les châssis sont en PVC blanc ; les seuils sont en pierre bleue naturelle ; que la corniche est en bois peint ton blanc ; que les descentes d'eaux pluviales sont en zinc ;
32. que la citerne existante est conservée ; qu'il convient de préciser l'utilisation des eaux récoltées en privilégiant un usage tout au long de l'année (wc, machines,...) ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : annexe ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : annexe ;
 - Titre II, article 3 (superficie minimale) : cuisine 3^e étage ;

dossier 12304

- Titre II, article 10 (éclairage naturel) : séjour et chambres bâtiment arrière et séjour rez avant;
- 34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02 au 16/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 35. que la demande n'est pas assez qualitative ; que le nombre de logements est trop important et ne tient pas compte de la localisation du bien dans la maille urbaine, en particulier la situation dans un noyau commercial ;
- 36. qu'il convient de revoir les aménagements afin de proposer des logements qualitatifs, quitte à les limiter en quantité ; qu'il convient de respecter le plan communal de développement, qui prévoit la création et le maintien de logements destiné aux familles, avec des espaces extérieurs de qualité ;
- 37. qu'il convient de retrouver la pleine terre sur au moins 50% de la surface non bâtie totale et de prévoir prioritairement des revêtements perméables pour les terrassements ;
- 38. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 24/02/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12565
10h35

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'un niveau supplémentaire et d'un escalier intérieur, rehausser l'annexe arrière du commerce au rez, remplacer les installations techniques à usage du commerce (restaurant) en façade arrière (hotte, groupe de froid, ventilation double flux), apporter des modifications en façade dont la construction de lucarnes, construire un balcon et aménager des terrasses en façade arrière, réaménager l'immeuble et passer de 1 à 2 logements, Rue des Bataves 67.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+toiture et un niveau au sous-sol, comportant un restaurant au rez et un logement aux étages ;
6. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien sans autorisation préalable :
 - rehausse d'un niveau de l'immeuble ;
 - pose d'installations techniques à destination du commerce en façade arrière ;
 - construction d'un escalier intérieur du 2^{ème} au 3^{ème} étage et d'un escalier liant l'étage à l'entresol au 1^{er} étage ;
 - division du logement en deux unités distinctes et modification des aménagements intérieurs ;
7. que la demande vise à régulariser la construction d'un niveau supplémentaire et d'un escalier intérieur, rehausser l'annexe arrière du commerce au rez, remplacer les installations techniques à usage du commerce (restaurant) en façade arrière (hotte, groupe de froid, ventilation double flux), apporter des modifications en façade dont la construction de lucarnes, construire un balcon et aménager des terrasses en façade arrière, réaménager l'immeuble et passer de 1 à 2 logements ;
8. que les documents de la demande ne détaillent pas la situation de droit ; qu'il convient de clarifier celle-ci et de distinguer les éléments existants, démolis et projetés dans les documents graphiques, et d'adapter les formulaires en conséquence ;
9. qu'en toiture, la demande vise à régulariser la rehausse du bâtiment d'un étage ;
10. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur et limite arrière de construction) et 6 (hauteur) ;
11. que la construction semble cependant dater de nombreuses années et ne semble pas avoir fait l'objet de plainte du voisinage ; qu'elle s'intègre dans le contexte bâti environnant ;
12. qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
13. que trois lucarnes sont prévues ; qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'alignement de la façade ; que le versant avant comporte deux lucarnes de 1,65m et 2,4m de largeur pour

dossier 12565

une façade de 6.04m ; que les lucarnes sont prévues dans le prolongement des travées de façade mais ne les respectent pas totalement ;

14. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (toiture - lucarnes) en ce que la largeur cumulée est de 4.05m au lieu des 4.02m autorisés ; que la dérogation est minime et liée à la largeur de la corniche des lucarnes ; qu'elle est acceptable ;
15. que vu leur position au niveau de la façade, elles sont très hautes ; qu'il convient de les reculer, afin de les inclure dans le versant et de diminuer leur hauteur ; qu'il convient également de centrer la lucarne de droite sur la travée des fenêtres de droite ;
16. que le versant arrière comporte une lucarne de 3,99m de largeur ;
17. qu'afin de faciliter l'entretien du bien et de la toiture mitoyenne, il convient de prévoir minimum 60 cm entre la face extérieure de la joue et l'axe mitoyen ;
18. qu'au 3^{ème} étage, la demande vise à créer une terrasse sur la toiture de l'annexe existante ; que les verrières existantes sont supprimées ;
19. que la terrasse s'étend sur une largeur de 2,68m et sur une profondeur de 2,24m ; qu'elle présente des vues importantes vers l'intérieur d'îlot ; qu'elle dessert une chambre, et n'améliore pas significativement l'habitabilité du logement concerné ; que le logement dispose d'un espace extérieur au 2^{ème} étage ; qu'en ce sens, elle n'est pas acceptable ; qu'il convient de la supprimer ;
20. qu'au 2^{ème} étage, la demande vise à démolir le balcon existant et en construire un nouveau, de plus grandes dimensions ; que celui-ci s'étend sur une largeur d'environ 4,3m et une profondeur de 1,8m ; qu'il est situé respectivement à 0,89m et 0,65m des mitoyens gauche et droit ; que ce n'est pas conforme au Code Civil en matière de vues ;
21. que cette nouvelle construction déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur et limite arrière de construction) et 6 (hauteur) ; qu'elle présente en outre des vues importantes vers les constructions voisines et l'intérieur d'îlot ; que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
22. qu'au 1^{er} étage, la demande vise à installer une terrasse au-dessus de la toiture de l'annexe du rez ; qu'elle s'étend sur une largeur de 2,17m et une profondeur de 1,07m ; qu'elle semble surélevée par rapport au niveau de la toiture et posée par-dessus les équipements techniques du commerce ; que ce n'est pas qualitatif ;
23. qu'au rez, la demande vise à remplacer et rehausser la toiture de l'annexe en fond de parcelle ; que celle-ci est liée au commerce du rez (restaurant) ; que la toiture semble rehaussée d'environ 0,5m ; qu'il convient de détailler ce point ;
24. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur et limite arrière de construction) et 6 (hauteur) ;
25. que la nouvelle toiture semble en outre nécessiter la rehausse de murs mitoyens ;
26. que les limites et profils mitoyens (bâtiment et murs) ne sont pas clairement détaillés, tant dans les vues en plan que dans les coupes ; qu'il convient de détailler ces éléments, ainsi que les éventuelles rehausses mitoyennes prévues ;
27. que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
28. qu'en toiture du rez et en façade arrière, la demande vise à supprimer les installations techniques existantes non autorisées et à prévoir de nouveaux équipements (hotte, groupe de froid, ventilation double flux) ;
29. qu'il convient d'en détailler les dimensions et la compositions dans tous les documents graphiques (plan, coupe, élévation), et de détailler les modèles prévus dans les fiches techniques transmises ;

dossier 12565

30. qu'aucune protection acoustique ou esthétique n'est prévue en toiture du rez, où les équipements sont particulièrement visibles pour les constructions voisines ; que le conduit de la hotte semble isolé, mais que la composition du caisson n'est pas précisée ; que celui-ci n'est pas représenté en élévation et que son implantation semble engendrer des conflits avec d'autres éléments constructifs (garde-corps, etc.) ;
31. qu'il convient de prévoir des protections visuelles et/ou acoustiques afin de limiter les émissions sonores des équipements et de les intégrer esthétiquement dans la toiture et en façade ;
32. qu'il convient également de se conformer à la réglementation environnementale en la matière, notamment en matière de bruits de voisinage, et d'obtenir un permis d'environnement préalablement à la mise en exploitation, si requis ;
33. que la demande vise à isoler les toitures des annexes et la façade arrière ;
34. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que cependant l'isolation permet d'améliorer les performances énergétiques et le confort du bien ; qu'en ce sens, les dérogations sont à priori acceptables ;
35. que le projet prévoit les **aménagements intérieurs** suivants :
 - au sous-sol : local compteurs, locaux annexes et cuisine du commerce (restaurant) ;
 - au rez : commerce (restaurant) et cuisine ;
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre ;
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étage et sous combles : 1 triplex 3 chambres ;
36. qu'au sous-sol, la demande ne détaille pas les parties privatives du commerce (restaurant) et les parties communes ; qu'il convient de le faire ; qu'en particulier, l'accès aux compteurs doit être assuré en tous temps par l'ensemble des occupants (commerce et logements) ;
37. qu'en outre, les logements ne disposent pas chacun d'un espace de rangement privatif ; qu'aucun local vélos et local d'entretien ne sont prévus sur le bien ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, articles 3 (espace de rangement), article 17 (local vélos) et article 18 (local entretien) ;
38. que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ; qu'il convient de prévoir ces locaux sur le bien ;
39. que le rez est principalement occupé par le commerce (restaurant) ; que l'entrée à rue est commune avec les logements, et que l'entrée vers le commerce se fait dans un sas ; que cela permet de privatiser l'accès aux logements ;
40. que la partie commerce comprend la salle, ainsi qu'une partie de la cuisine ; qu'un escalier lie les deux niveaux du commerce en partie arrière ; qu'aucun local sanitaire n'est représenté ; qu'il convient de détailler ce point et de prévoir des sanitaires en suffisance et aisément accessibles pour ce commerce ;
41. qu'au 1^{er} étage, un appartement 1 chambre est aménagé ; que le séjour avec cuisine ouverte est aménagé en parties avant et centrale, et la chambre en partie arrière ; que la chambre donne accès au local de l'entresol via un escalier de 7 marches ; que l'accès depuis le palier est condamné ;
42. que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3, en ce que la superficie de la chambre est de 11,49m² au lieu des 14m² requis ; qu'en outre, la présence de l'escalier réduit l'espace utile de cette pièce ; qu'en ce sens, la dérogation n'est pas acceptable ;
43. qu'aucun wc n'est représenté ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) ;
44. que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante d'environ 4,5m² au lieu des 8,6m² requis ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ; que le séjour

dossier 12565

est en outre très profond (9,4m), ce qui n'est pas qualitatif ; qu'en ce sens, la dérogation n'est pas acceptable ;

45. que les étages supérieurs (2^{ème} , 3^{ème} et combles) sont aménagés en un triplex 2 chambres ; que la cage d'escaliers est privatisée à partir du 1^{er} étage ; qu'un nouvel escalier interne est prévu pour le logement ;
46. que le 2^{ème} étage comporte un séjour traversant avec cuisine intégrée et un wc séparé ; que le 3^{ème} étage comporte 2 chambres avec salle de bains privative ; que les combles sont aménagés en 1 grande chambre avec salle de bains privative ;
47. que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) en ce que le wc ne dispose pas d'un sas d'accès (2 portes) ; que ce n'est pas acceptable pour un logement de cette taille ;
48. que l'aménagement déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre 1 au 3^{ème} étage dispose d'une superficie nette éclairante de 2m² au lieu des 3.04m² requis ; que la dérogation est importante ; que cependant la chambre est située en façade avant et les baies sont existantes ; que le logement dispose de 3 chambres de grandes dimensions ; que la dérogation paraît acceptable pour une 3^{ème} chambre ;
49. que la façade avant est en briques de ton rouge avec joints de teinte beige avec bandeaux horizontaux et seuils en pierre bleue ; que les baies comportent des linteaux métalliques ; que la plupart des châssis et la porte d'entrée sont en bois peint en noir ; qu'il convient de compléter les légendes ;
50. que les divisions du châssis du commerce et de certains châssis des étages sont revues, afin de s'accorder au caractère du bâtiment ;
51. que le châssis du commerce est remplacé ; qu'il comprend 3 divisions verticales, des impostes à divisions, ainsi qu'une division horizontale afin de prévoir une guillotine ;
52. que la guillotine ne semble pas s'accorder avec le dessin du châssis ; qu'il conviendrait de revoir les divisions ;
53. que la façade a été peinte en blanc au rez ; qu'il conviendrait de la décaper afin de rétablir la maçonnerie les éléments de décoration d'origine (soubassement et bandeaux en pierre bleue, linteaux métalliques) ;
54. qu'un auvent est présent sur toute la largeur de la façade ; qu'il convient de le représenter dans les documents graphiques ; que la porte au droit du n°65 étant l'entrée commune, il convient de prévoir l'auvent uniquement au-dessus du châssis du commerce ;
55. que des barrières semblent représentées ; qu'il convient de les supprimer et de détailler la partie basse de la façade à cet endroit, en ce compris le châssis du sous-sol ;
56. que la corniche est moulurée, en bois de teinte blanche ; que la toiture à versants est en tuiles de teinte orangée ; que l'habillage des nouvelles lucarnes est en zinc ; que le versant arrière semble comporter une fenêtre de toit ; qu'elle n'est cependant pas représentée en élévation ;
57. que la façade arrière est isolée et revêtue d'un enduit de teinte blanche ; que les châssis sont en bois peint en noir, et les garde-corps des terrasses en ferronnerie peinte en noir ;
58. que certaines toitures plates semblent végétalisées ; que le revêtement de la toiture de l'annexe au rez n'est pas précisé ; que cette toiture comprend 2 coupoles ;
59. que le projet est situé en zone d'aléas d'inondations,
60. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de végétaliser l'ensemble des toitures plates ;

dossier 12565

61. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 14 novembre 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 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
66. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : toiture, rehausse de la construction arrière au rez, terrasses, limite arrière de construction ;
 - article 5 (hauteur de façade) : façade ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : toiture, rehausse de la construction arrière au rez, terrasses ;
 - article 6 (lucarnes) : lucarnes avant et arrière ;
 - article 6 (éléments techniques) ;
67. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : chambre du logement du 1^{er} étage ;
 - article 3 (espace de rangement) : manquant ;
 - article 8 (wc) : logement du 1^{er} étage, wc du 2^{ème} étage ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre 1 du 3^{ème} étage ;
 - article 17 (local vélos) ; ;
 - article 18 (local entretien) ;
68. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2026 au 16/03/2026 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de voisins et porte sur :
 - le manque de clarté dans la représentation de la situation existante de fait (absence de profils mitoyens et détail des parcelles voisines, éléments représentés non détaillés en légende, équipements techniques installés non détaillés en situation de fait, etc.) et le souhait que les plans soient adaptés afin de refléter fidèlement la réalité ;
 - le rendu peu détaillé des équipements prévus, ne permettant pas de se rendre compte de l'impact sur l'intérieur d'îlot et les immeubles voisins, et le souhait que des habillages (acoustiques et esthétiques) soient envisagés ;
 - la crainte de bruits et odeurs émanant de ces équipements ;
 - l'absence de fiches techniques claires sur ces produits ;
 - la crainte de vues des terrasses projetées vers les constructions voisines et l'intérieur d'îlot ;
 - des incohérences entre plans et coupes, notamment en ce qui concerne les nouvelles terrasses ;
69. 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 limiter les dérogations au titre I du RRU, de respecter le Code Civil sans rehausse mitoyenne, et de limiter l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot ;
70. qu'il convient également de prévoir des logements qualitatifs et conformes au titre II du RRU sur le bien, quitte à y maintenir un seul logement ;

dossier 12565

71. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a donc pas été sollicité ;
72. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 26/02/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12552
11h00

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division en 3 logements d'une maison unifamiliale, l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage, la modification d'un châssis au rez en façade avant et les modifications intérieures, Rue Champ du Roi 84.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : maison de style éclectique et éléments Beaux-Arts dont la demande de permis de bâtir date de 1912 ;
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 et un niveau au sous-sol ;
6. qu'en 1983, une demande de permis fait état d'un aménagement en maison unifamiliale, au moins du sous-sol au rez ;
7. le permis d'urbanisme 8784, modifié le 16/02/2012 et tendant à renouveler le châssis en bois de la fenêtre du rez ; que le dossier de demande comporte un formulaire de demande renseignant en situation existante et en situation projetée, une maison unifamiliale ;
8. que la demande vise à régulariser la division en 3 logements d'une maison unifamiliale, l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage, la modification d'un châssis au rez en façade avant et les modifications intérieures ;
9. que des éléments visant à prouver que la division est antérieure à 1993 ont été joints à la demande ; que cependant les preuves n'existent que pour 2 logements alors qu'il y en avait 4 dans les faits en 2024, selon les Renseignements Urbanistiques demandés ; que les volumes sont conformes au permis de 1983 ;
10. qu'il apparaît que si une division a existé à une époque, elle n'a pas été maintenue telle qu'elle et ne peut être validée ;
11. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au sous-sol, partie avant : un local commun, un local compteurs ;
 - au sous-sol, partie arrière et au rez : un duplex 2 chambres ;
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre ;
 - au 2^{ème} étages et sous combles : un appartement 2 chambres ;
12. qu'au sous-sol, un grand local commun est prévu, accessibles par 3 marches depuis le palier d'entrée ; qu'il est prévu pour l'entreposage des vélos et des poubelles, ainsi que pour un accès secondaire au logement des niveaux inférieurs ; que ce n'est pas qualitatif et peut être source de risques en matière de sécurité incendie ;
13. que le local vélos n'est pas séparé ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 17 (local vélos) ; que si le bien n'est pas géré par un concierge, un local poubelles n'est pas nécessaire ;
14. qu'il convient de prévoir le local à rue uniquement pour l'entreposage des vélos ;

dossier 12552

15. que les parties communes du sous-sol comportent également un local compteurs, et une chaufferie commune en partie centrale ; que les espaces de rangement privatifs sont prévus sous l'escalier au sous-sol ou sur les paliers de la cage d'escaliers ; que c'est peu qualitatif ; qu'aucun local d'entretien n'est prévu sur le bien ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 18 (local entretien) ;
16. qu'il pourrait convenir de prévoir de plus grandes parties communes (local entretien, etc.) et privatives (caves privatives) au sous-sol ;
17. qu'au sous-sol et au rez, le duplex deux chambres comprend, au sous-sol, une chambre avec dressing et salle de bains attenantes, et au rez, une chambre en partie avant et le séjour avec cuisine attenante et wc séparé en parties centrale et arrière ; qu'un escalier lie les deux niveaux en partie centrale ; que le jardin est accessible par des escaliers depuis la cour du sous-sol et la terrasse du rez ;
18. que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante de 7,28m² au lieu des 8m² requis pour une pièce de 40 m² (le hall n'étant pas séparé par une porte) ;
19. que la profondeur du séjour est importante (environ 7,15m hors zone de circulation) ; que celui-ci était prévu traversant à l'origine ; que l'espace est divisé en plusieurs petites zone et ne paraît pas aisément aménageable ;
20. qu'en ce sens, la dérogation n'est pas acceptable ;
21. qu'au 1^{er} étage, le séjour et la cuisine sont organisés en partie avant, l'entrée et un dressing en partie centrale, la chambre avec salle de bains attenante en partie arrière ;
22. que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante de 4,25m² au lieu des 6,31m² requis ; que le séjour avec cuisine hors espace d'entrée présente une surface de 25m² ; que cela n'est pas qualitatif ;
23. qu'au 2^{ème} étage et sous combles, le logement comporte un séjour traversant avec cuisine séparée au 2^{ème} étage, 2 chambres et une salle de bains sous combles, ainsi qu'un accès au grenier par un nouvel escalier depuis la chambre arrière ; que la cage d'escaliers est privatisée à partir du palier du 2^{ème} étage ;
24. que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie minimale), en que les chambres ont une superficie nette de 12,97m² et 13,44m² au lieu des 14m² requis pour la 1^{ère} chambre ;
25. qu'il déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante de 5,51m² au lieu des 6,6m² requis, et la chambre avant sous combles d'une superficie nette éclairante en toiture de 0,97m² au lieu des 1,12m² requis ;
26. qu'une terrasse est aménagée en toiture de l'annexe existante du 1^{er} étage ; qu'elle dessert le séjour et s'étend sur toute la surface de la toiture, soit 15,16m² ;
27. qu'il conviendrait de reculer le garde-corps de minimum 1,5m depuis l'alignement de la façade arrière afin de limiter les vues vers les parcelles et les lots voisins ;
28. 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 ;
29. que la façade d'origine est conservée ; qu'elle est en pierre naturelle de teinte blanc cassé avec porte métallique noire, châssis en bois peint en blanc et ferronneries peintes en noir ; que la division du châssis du rez est modifiée ; qu'elle s'aligne sur les divisions des étages supérieurs, et s'intègre dans l'architecture du bien ;

dossier 12552

30. que la corniche est en moulurée en bois et peinte en blanc ; que la toiture à versants est en tuiles rouges ; qu'elle comporte 3 fenêtres de toit et 2 cheminées (une sur chaque versant) ; que la façade arrière principale est revêtue d'un crépis blanc ; que les annexes du sous-sol et du rez sont en briques peintes en blanc ; que les garde-corps des terrasses sont en fer forgé de teinte noire ; que les châssis sont en bois peint en blanc ;
31. que le projet est situé en zone d'aléas d'inondations ; 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 ;
32. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il conviendrait de végétaliser, si techniquement possible, l'ensemble des toitures plates non accessibles ;
33. qu'il convient de préciser le revêtement de la cour en prolongement du sous-sol et de la terrasse, en favorisant la perméabilité des espaces extérieurs ;
34. que le reste du jardin est maintenu en pleine terre ; qu'il convient de représenter l'ensemble de la parcelle et des revêtements extérieurs dans les documents graphiques ;
35. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22 octobre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
36. 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 ;
37. 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 logiciels ;
38. 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.) ;
39. 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 ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : chambre du logement du 1^{er} étage, chambre du logement des niveaux supérieurs ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjours rez, 1^{er} étage et 2^{ème} étage, chambre avant 3^{ème} étage ;
 - article 17 (local vélos) ;
 - article 18 (local entretien) ;
41. 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 ; que la densité proposée est en outre trop importante pour cet immeuble qui ne dispose pas de locaux communs en suffisance ;
42. qu'il convient de prévoir un logement de minimum 3 chambres sur le bien, en privilégiant son accès au jardin, et de prévoir des logements conformes aux prescriptions du titre II du RRU ; qu'à cette fin, il pourrait convenir de lier le logement du 1^{er} étage à celui des niveaux inférieurs et de limiter la division à 2 unités ;
43. que la maison présente un intérêt patrimonial particulier ; qu'il convient de détailler précisément les éléments supprimés et conservés dans les documents graphiques et de joindre un reportage photographique détaillé à la demande ;

dossier 12552

44. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 17/03/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12535
11h25

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la rehausse arrière, l'aménagement de la terrasse et du studio au 4e étage d'un immeuble de logements, Chaussée de Wavre 660.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. 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) ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3 comprenant un niveau en sous-sol et un niveau mansardé, comprenant 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves
 - au rez-de-chaussée : parking de 9 emplacements
 - du 1er au 3ème étage : un appartement 2 chambres par niveau ;
 - sous combles : des greniers ;
5. que la demande vise à régulariser la rehausse, l'aménagement du studio au 4ème étage et de la terrasse arrière ;
6. que seul le 4ème étage est concerné par la demande ;
7. que la toiture à deux pans a été démolie et une rehausse avec toiture plate a été construite sur un niveau (soit 2,93 m de hauteur) en retrait de 4,70m par rapport à l'alignement de la façade arrière aux étages inférieurs ; qu'une partie de la toiture en pente à l'avant a été conservée sur 2,43m de profondeur ;
8. que la réhausse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil du bâtiment mitoyen le plus haut (à droite) et le profil du bâtiment mitoyen le plus bas (à gauche) de plus de plus de 3m ;
9. que la rehausse existe depuis avant 1987 d'après les photos satellites ; qu'elle est plus basse que la toiture qui a été démolie, autorisée en situation de droit ; qu'elle ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ;
10. que les dérogations sont dès lors acceptables ;
11. que dans les faits, à l'arrière, les 29,3 m² de la toiture plate au-dessus du 3ème étage ont été aménagés en terrasse sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la demande vise à la régulariser ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que cette terrasse dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;
13. que la terrasse a une grande capacité d'occupation ; que cela peut engendrer des nuisances sonores ;
14. que la terrasse surplombe les parcelles voisines ce qui engendre des vues plongeante sur celles-ci ;
15. que la terrasse existante de fait déroge au code civil en matière de vues en ce qu'il n'y a pas de retrait minimum de 1,90m depuis les limites mitoyennes ;

dossier 12535

16. que la demande vise à réduire la partie accessible de la toiture et aménager une terrasse conforme au code civil en respectant des retraits latéraux de 1,90m depuis les limites mitoyennes;
17. que la profondeur de la terrasse est en retrait de 1m90 depuis le bout de la casquette couvrant les balcons des appartements inférieurs, ce qui équivaut à un retrait de 90cm depuis la limite de la façade arrière ;
18. que ce retrait est insuffisant au vu des nuisances que la terrasse engendre ;
19. qu'il convient de limiter la profondeur de la terrasse à 2.50m; que ces dimensions (7.85m²) suffisent à un studio ;
20. que le reste de la toiture doit être rendu inaccessible (garde-corps entourant la zone accessible) et végétalisé ;
21. qu'en ce qui concerne l'aménagement intérieur du studio, la porte du logement débouche sur un hall de 7,5m² ouvert sur un séjour de 37.5m² incluant le coin nuit et l'espace cuisine;
22. que le hall donne accès à un WC, une salle de bain et un cagibi de 0.5m² ;
23. que 3 nouvelles fenêtres de toiture sont prévues côté rue, dont une dans le coin nuit et deux dans l'espace séjour, afin d'être conforme au RRU en matière d'éclairage naturel ;
24. qu'il convient de s'assurer que ces fenêtres sont conformes aux mesures prescrites par le SIAMU ;
25. qu'aucune modification de la façade avant n'est prévue ;
26. que la façade arrière de la rehausse est en briques rouges, semblable à la façade arrière aux étages inférieurs ;
27. qu'il conviendrait de fournir un plan du sous-sol et de s'assurer que le studio du 4e étage dispose d'une cave privative et d'un accès au local compteurs;
28. qu'il conviendrait également de préciser si le bâtiment dispose d'un local vélos accessible pour l'ensemble des 4 logements ;
29. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I article 4 (profondeur) : rehausse, terrasse
 - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : rehausse, terrasse
30. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02 au 16/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
31. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 13/02/2026 ;

dossier 12535

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de limiter la profondeur de la terrasse à 2.50m depuis la façade arrière du 3^{ème} étage;
2. de rendre inaccessible le reste de la toiture et de le végétaliser ;
3. de fournir un plan du sous-sol et de s'assurer que le studio du 4^e étage dispose d'une cave privative et d'un accès au local compteurs;
4. de préciser si le bâtiment dispose d'un local vélos accessible pour l'ensemble des 4 logements ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

dossier 12623
11h50

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler et remplacer les châssis du pignon gauche ainsi que régulariser l'isolation des façades avant, arrière et latérales d'un immeuble de six niveaux, Avenue Edouard Lacomblé 17.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : Immeuble à appartements construit d'après la demande de permis de bâtir de 1935 sur les plans de l'architecte Jean-Jules EGGERICX ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application l'article 207 du Cobat (bien à l'inventaire) ;
5. le permis d'urbanisme 10547, tendant à modifier les châssis et les façades avant et arrière, ainsi que changer l'affectation et la répartition des unités, notifié le 17/09/2019 ; que les travaux se sont achevés le 1/08/2024 ;
6. que l'immeuble comporte un Rez et 5 étages ; que l'organisation est la suivante :
 - au rez : un équipement et un bureau ;
 - au 1^{er} : 2 appartements 2 chambres ;
 - au 2^{ème} : un bureau à gauche et un appartement 2chambre à droite ;
 - au 3^{ème} : un bureau à gauche et un appartement 2chambre à droite ;
 - aux 4^{ème} et 5^{ème} : un duplex 2ch à gauche et un duplex 3 chambres à droite ;
7. que la demande vise à isoler et remplacer les châssis du pignon gauche ainsi que régulariser l'isolation des façades avant, arrière et latérales d'un immeuble de six niveaux ;
8. qu'une isolation a été placée en façade arrière sur une épaisseur de 22cm en partie plate et 17 cm dans l'arrondi ; qu'elle est recouverte d'un enduit blanc ; que les châssis y ont été remplacés par des châssis en aluminium ;
9. qu'en situation de droit, la façade est partiellement couverte de zinc ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'immeuble était déjà plus profond et plus haut que les voisins ;
11. que les dérogations sont limitées et permettent d'améliorer le confort thermique de l'immeuble ; que cela ne nuit pas aux parcelles voisines ;
12. que les dérogations sont acceptables ;
13. que la demande prévoit d'isoler le pignon de gauche à partir du 3^{ème} étage (isolant de 22cm) ; que l'isolant est revêtu d'un enduit blanc ; qu'il est prévu de de remplacer les châssis qui s'y trouvent par des châssis en aluminium sans changer les dimensions des baies ;
14. qu'une convention d'empiètement a été actée avec le voisin ;
15. qu'au 5^{ème} étage, la façade avant et la façade de droite de l'étage en retrait, non visible depuis l'espace public, sont également isolées (enduit blanc sur isolant de 22cm) ;
16. que les acrotères ont été légèrement rehaussés ;
17. qu'en situation de droit la façade de l'étage en retrait est en brique du même type que le reste de la façade avant ; qu'il semble cependant que de l'enduit soit présent depuis de nombreuses années ;

dossier 12623

18. que cet étage est peu visible depuis l'espace public vu le retrait ; que le revêtement proposé est acceptable ;
19. qu'il n'est pas précisé si une convention a été actée avec le voisin de droite ; qu'il convient de le faire ;
20. qu'un mat de drapeau est présent en façade ; qu'il n'a fait l'objet d'aucune autorisation ; qu'il convient de le supprimer;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4(profondeur) : isolation ;
 - article 6(hauteur) : isolation ;
22. que moyennant les modifications demandées, les travaux respectent le caractère architectural de l'immeuble et du cadre bâti environnant ;
23. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 12/03/2026 et non reçu à ce jour ;

AVIS FAVORABLE sous réserves

1. **d'acter une convention de droite avec le voisin de droite également en ce qui concerne l'isolation du 5^{ème} ;**
2. **de supprimer le mat de drapeau en façade qui n'a fait l'objet d'aucune autorisation ;**
3. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

dossier 12392 – ART 191

13h55 – 1^{ère} commission de concertation le 14/10/2025

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le permis d'urbanisme (11166) en ce qui concerne le réaménagement intérieur de l'immeuble et des abords, la modification des façades (avant, arrière et latérale gauche), des toitures et du nombre de commerces (de 3 à 4) ainsi que réaménager la zone de recul, Avenue de Tervueren 8-12.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que la demande est située dans la zone de protection des bâtiments formant le Musée Royal de l'Armée et d'Histoire Militaire, l'Autoworld et les Musées Royaux d'Art et d'Histoire sis Parc du Cinquantenaire, ensemble classé par l'arrêté du 22/04/2004 ;
4. 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) ;
5. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : du 8 au 16 : ensemble d'immeubles modernistes des architectes Saintenoy, Coppens et Stekke ;
6. 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) ;
7. 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) ;
8. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 22.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m²) ;
9. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application des articles 207§3 (bien à l'inventaire) et 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
10. le permis d'urbanisme n° 11611 visant à agrandir, rehausser et rénover un immeuble afin de passer de 18 à 21 logements, en conservant les commerces au rez et les parkings en sous-sol, notifié le 11/04/2022 et prorogé le 24/02/2025 ;
11. que ce permis prévoyait la répartition suivante :
 - au sous-sol : 3 caves pour les commerces, 15 + 9 caves privatives, 4 petites caves, 2 locaux pour les poubelles, 2 locaux pour les compteurs, 1 local d'entretien, 1 local pour les poussettes, un parking pour 63 vélos et un parking pour 24 voitures (dont 2 emplacements pour PMR) et 4 motos,
 - au rez-de-chaussée : 3 commerces et les entrées des 2 immeubles,
 - du 1^{er} étage au 3^{ème} étage :
 - n° 8 : 2 appartements : 1 x 1 chambre et 1 x 3 chambres, par niveau ;
 - n° 10/12 : 2 appartements 3 chambres, par niveau ;
 - au 4^{ème} étage :
 - n° 8 : 2 appartements : 1 duplex avec le 5^{ème} étage x 2 chambres et 1 x 3 chambres ;
 - n° 10/12 : 2 appartements 3 chambres ;
 - au 5^{ème} étage :
 - n° 8 : 1 appartement 3 chambres et la partie haute du duplex ;
 - n° 10/12 : 2 appartements 3 chambres ;
 - au 6^{ème} étage : n°10/12 : 2 appartements : 1 x 2 chambres et 1 x 3 chambre ;

dossier 12392 – ART 191

12. que les immeubles comportent donc 3 commerces et 21 logements : 3 appartements 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 16 appartements 3 chambres ;
13. que la demande actuelle vise à modifier ce permis d'urbanisme (n° 11166) en ce qui concerne le réaménagement intérieur de l'immeuble et des abords, la modification des façades (avant, arrière et latérale gauche), des toitures et du nombre de commerces (de 3 à 4) ainsi qu'abattre 3 arbres en zone de recul ;
14. que la principale raison des modifications envisagées est la préservation au maximum de la structure de l'immeuble, notamment en limitant les travaux de démolition ; qu'il s'agit également de répondre aux attentes de futurs occupants en termes de typologie d'appartements ;
15. que des modifications intérieures sont apportées aux logements ; que selon les éléments du dossier, le réaménagement intérieur des logements est revu en raison des difficultés de stabilité et de la présence d'amiante dans le coffrage perdu des planchers existants ;
16. qu'au n° 8, les appartements d'angle d'une chambre du 1^{er} au 4^{ème} étage deviennent des appartements deux chambres (environ 105m²) en réduisant une partie de la superficie des appartements trois chambres adjacents (environ 165m²) ;
17. que dans l'angle de l'immeuble, les balcons de ces appartements trois chambres initialement prévu sont supprimés ; que les appartements disposent d'un espace extérieur en façade arrière qui sont un peu agrandis ; que cette suppression met en valeur l'architecture d'origine ;
18. qu'en façade latérale, les terrasses partiellement rentrantes du 1^{er} au 4^{ème} étage ne le sont plus ; que la partie rentrante est supprimée et leur profondeur portée à 70cm ; que la saillie n'est pas modifiée par rapport à la version précédente,
19. qu'aux n° 10 et 12, au 1^{er} étage, le séjour des appartements trois chambres sont rendus traversants avec une chambre en façade arrière et deux chambres côté rue ; que ceux du 2^{ème} au 5^{ème} étage sont modifiés tout en conservant l'espace de vie à l'avant et les chambres à l'arrière ; que des modifications intérieures sont également apportées aux penthouses situés au 6^{ème} étage ;
20. qu'en façade avant, les terrasses de ces appartements ne sont plus partiellement rentrantes ; que les baies sont modifiées en conséquence et se rapprochent de l'architecture d'origine ; que les appartements disposent de balcons en façade arrière dont la profondeur reste alignée à la façade côté droit ;
21. qu'en façade à rue, les garde-corps sont remplacés dans l'esprit d'origine au vu de leur mauvais état mais qu'ils sont rehaussés afin de se conformer aux normes de sécurité ; que cela s'accorde à l'architecture du bien ; qu'au 6^{ème} étage, il convient de prévoir des garde-corps non vitrés ;
22. qu'en façade arrière, une baie est ajoutée à la chambre de gauche des appartements centraux du 1^{er} au 5^{ème} étage et une baie supprimé à gauche des appartements d'angle du 2^{ème} au 4^{ème} étage ;
23. qu'au 6^{ème} étage, des baies sont ajoutées, certaines sont supprimées et une autre est modifiée ; que ces modifications sont acceptables sauf en ce qui concerne la façade avant dans laquelle la baie modifiée n'est plus centrée sur les baies des étages inférieurs ; qu'il convient de revoir cette modification en accordant les baies du penthouse avec celles des étages inférieurs ;
24. qu'à ce niveau, le matériau indiqué est « plaque similaire pierre naturelle ton pierre de France » au lieu de « plaques en pierre naturelle » ; qu'il convient de détailler cette modification ; que vu le caractère de l'immeuble et sa situation seul un revêtement en pierre véritable est acceptable ; que des panneaux composites ne présentent pas les qualités esthétiques et de pérennité requises ;
25. qu'en façade arrière, du 1^{er} au 5^{ème} étage, un crépi sur isolant ton clair remplace la brique collée de ton blanc initialement prévue ; que le soubassement en pierre bleue est maintenu ;

dossier 12392 – ART 191

26. que la façade arrière de l'immeuble est fortement visible vu le caractère ouvert au public de l'intérieur d'îlot (clos du Cinquantenaire) ; que l'enduit ne présente pas les qualités esthétiques et de pérennité pour un immeuble de ce type, situé à cet endroit ;
27. qu'il convient de maintenir le revêtement de briquettes collées de ton blanc autorisé ;
28. que les trémies d'ascenseurs sont transformées aux étages afin de se conformer aux dimensions pour les personnes à mobilité réduite ; que les halls d'entrée sont modifiés en conséquence ; que des nouveaux sas sont créés au rez et au premier sous-sol ;
29. qu'un nouvel ascenseur interne est créé dans le commerce à droite et relie le rez au second sous-sol (chaufferie) ;
30. que la dalle de sol au rez n'est pas démolie en raison des contraintes de stabilité ; que des colonnes sont démolies au sein des commerces numérotés 2 et 3 ;
31. que dès lors la bande de pleine terre prévue à l'arrière du rez est supprimée ; que le rez s'étend sur toute la profondeur de la parcelle, comme actuellement ;
32. que la dalle au-dessus de l'arrière du rez est rehaussée (vu que la dalle du rez n'est plus abaissée) ;
33. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) en ce que cette profondeur dépasse les mitoyens et les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
34. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (hauteur) en ce que les parcelles voisines ne sont pas bâties à ce niveau ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC article 6 (profondeur) en ce que la profondeur dépasse les 15m autorisés par le règlement ;
36. que cependant ce niveau est partiellement enterré ;
37. que des terrasses et une toiture végétalisée de 60cm sont aménagées sur la dalle au 1er étage ;
38. que le tracé des terrasses est revu ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que les terrasses dépassent les voisins ; qu'elles sont cependant situées au niveau du terrain en façade arrière ;
39. que ces dérogations sont limitées, ne nuisent pas aux parcelles voisines et sont dès lors acceptables ;
40. qu'au rez le nombre de commerces passe de 3 à 4, le grand commerce de gauche étant scindé en deux ; qu'ils sont chacun accessible depuis la zone de recul ;
41. qu'en façade avant et latérales certaines allèges des commerces au rez sont abaissées, transformant les baies en large vitrine ;
42. que cela déroge aux prescriptions du RZAC article 21 (menuiseries) en ce que les divisions d'origine ne sont pas conservées ;
43. que la dimension actuelle des baies, similaire à celle des étages participe à l'architecture du bien ; que la suppression des allèges n'est pas acceptables ;
44. qu'il convient dès lors de maintenir les allèges au rez en façade avant et latérale ;
45. que la zone de recul est totalement repensée ; qu'en situation de droit, elle présente une organisation classique alternant vaste jardinet et allées d'accès rectiligne ; qu'elle est bordée d'un muret avec grilles ; que les entrées sont précédées d'escaliers ;
46. que la zone de recul actuelle participe à l'architecture de l'immeuble et en reprend les matériaux et motifs ;
47. que la demande prévoit une modification importante du relief de la zone de recul en relevant de près d'1m le niveau de la partie longeant l'immeuble ;
48. que de vastes espaces dallés, rampes et escaliers sont prévus ; que l'aménagement est composé de courbes et d'arrondis ; que les zones à proximité de l'immeuble sont revêtues

dossier 12392 – ART 191

- d'une brique de terre cuite à joints infiltrants de teinte claire ; que les zones de circulation sont recouvertes d'un dallage en pierre bleue bouchardée de nature identique mais de format différent du trottoir ;
49. qu'un espace de stationnement pour vélos est créé au centre ; qu'il est prévu d'y placer des arceaux pouvant accueillir jusqu'à 20 vélos ; que le revêtement de cet espace est en pavés de pierre naturelle à joints engazonnés ;
 50. que le long du trottoir, des murets de pierre bleue rehaussées de ferronneries sont envisagées ;
 51. qu'en partie surélevée, quelques avaloirs de sécurité sont ajoutés et connectés à la fondation infiltrante (drain de dispersion) ; qu'en partie inférieure, les eaux de ruissellement sont orientées vers la rue ; que des caniveaux sont installés à la jonction entre le trottoir et la zone de recul afin de collecter et à évacuer les eaux pluviales ;
 52. que l'éclairage public de la rue est complété par un balisage lumineux des chemins d'accès à la porte d'entrée au moyen d'un éclairage led, orienté vers le bas ;
 53. qu'un plan détaillant les zones perméables et imperméables fait partie des éléments du dossier ; que sur ce plan figure deux bancs publics ;
 54. que la demande prévoit également l'abattage de trois arbres exotiques (2 magnolias persistants et 1 févier d'Amérique) ; que d'autres plantations arbustives et vivaces ainsi que de replantation de 15 mètres linéaires de haie de ifs (genre Taxus) sont également projetées ;
 55. l'avis du service communal des plantations daté du 13/10/2025 ; qu'il indique que l'état sanitaire des arbres est bon et que seul le projet de réaménagement motive leur abattage ; qu'il est prévu de replanter 4 arbres ;
 56. que cet aménagement déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 11 (Zone de recul) en ce que cet espace n'est pas aménagé en jardinet ; que la part de voies d'accès et surfaces minérales est trop importante ;
 57. que cela déroge également aux prescriptions du Règlement sur la Bâtisse de la commune d'Etterbeek, article 25 (plantation en zone de recul) en ce que moins d'1/3 de la surface totale est un jardinet planté en pleine de terre ;
 58. que cela déroge également aux prescriptions de l'article 26 de ce règlement qui indique que la zone doit présenter une rampe régulière qui ne peut dépasser 5cm/m ;
 59. que ce règlement interdit en outre la plantation d'arbre à haute tige en zone de recul ;
 60. que cela déroge également aux prescriptions du RZAC, article 25 (zone de recul) ; que ce règlement prévoit que ces zones soient aménagées en jardinet et présentent un aspect verdoyant ; qu'elles ne peuvent être recouvertes de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes ;
 61. que les dérogations sont nombreuses et ne sont pas acceptables ;
 62. que le statut de jardinet de la zone doit être maintenu ;
 63. qu'il convient de maintenir les arbres et de revoir l'aménagement proposé pour la zone de recul en tenant compte de tous les règlements et de l'architecture de l'immeuble et du cadre environnant ;
 64. qu'au 1er sous-sol, l'aménagement des locaux communs est modifié ; que le nombre d'emplacements de parking (voitures, motos et PMR) reste inchangé ;
 65. que les toitures plates sont végétalisées (type extensive) et inaccessibles ; qu'il convient de prévoir des toitures plates végétalisées de type semi intensive de 15cm d'épaisseur (autre que du sedum) ;
 66. que des panneaux photovoltaïques et deux unités extérieures de pompe à chaleur (PAC) sont, entre autres, prévus sur les deux plus hautes toitures ;
 67. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (éléments techniques en toiture) en ce que les PAC ne sont pas intégrées dans le volume ;

dossier 12392 – ART 191

68. que cela déroge également aux prescriptions du RZAC article 11 qui indique que les techniques doivent être intégrées ;
69. que les unités ne sont pas détaillées (matériau, dimensions, caissons acoustique ...) ; que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
70. qu'il convient de fournir un rapport acoustique au sujet des PAC et en particulier au sujet de celle se trouvant à proximité du mitoyen afin de s'assurer de limiter les nuisances pour les parcelles voisines et l'immeuble concerné, et également un dessin en perspective démontrant qu'ils ne polluent pas visuellement depuis l'intérieur d'îlot ;
71. qu'il convient de les intégrer architecturalement dans la toiture ;
72. que les dérogations sont acceptables moyennant ces modifications ;
73. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre I, article 4 (profondeur) : extension au rez, rehausse, terrasses et le dépassement des trois quarts de la profondeur ;
 - titre I, article 6 (hauteur) : extension au rez, rehausse, terrasses ;
74. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquanteaire (RZAC), chapitre II :
 - article 6 (limite arrière de construction) : plus de 15m ;
 - article 11 §1 (locaux techniques) : les souches de cheminées et les rehausses d'ascenseurs ne sont pas intégrés dans un étage technique ;
 - article 21 (menuiseries) : le dessin des châssis modifiés en façade avant n'est pas identique à celui autorisé précédemment ;
 - article 25 : zones de recul ;
75. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Général sur la Bâtisse de la Commune d'Etterbeek :
 - article 25 : plantation de la zone de recul ;
 - article 26 : niveaux de la zone de recul ;
76. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 23 octobre 2020, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
77. 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 ;
78. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
79. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur, afin de suivre la procédure PEB, en ce compris la partie travaux ;
80. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
81. que la proposition PEB relative à la demande concernant 27 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2UAN-20URL-5URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
82. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 a donné lieu à 17 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
83. qu'elles émanent de riverains et portent sur :

dossier 12392 – ART 191

- les modifications apportées à la zone de recul ;
 - l'ampleur des installations techniques en toiture ;
 - le calendrier du chantier (la durée prévue du chantier est de 21 mois);
 - un rappel des objections déjà émises dans le dossier précédent (septembre 2021) dont la densification et le manque de respect de l'architecture d'origine ;
84. qu'en séance l'un des riveraine précise que les plans n'étaient pas disponible sur OpenPermit lors de l'enquête publique ;
85. que cette demande est un permis modificatif et ne vise pas à remettre en questions le permis initial mais bien à le modifier ;
86. que ce chantier fait l'objet d'une autorisation environnementale ;
87. l'avis sans objection de Bruxelles mobilité (BM) reçu le 27/08/2025 ;
88. l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 12/09/2025 ; que celle-ci salue l'abandon des balcons dans l'arrondi ; que cependant elle n'est pas favorable à la disparition des allèges au rez ;
89. qu'elle n'adhère pas aux modifications proposées pour la zone de recul et demande le maintien de l'esprit de la composition actuelle ; qu'elle souhaite une plus grande végétalisation et le maintien des arbres ;
90. qu'elle rappelle que les aménagements intérieurs ne tiennent pas suffisamment compte des qualités spatiales existantes des appartements ;
91. que les dérogations sont nombreuses, en particulier concernant la zone de recul ;
92. qu'il convient de modifier la demande dans le respect de l'architecture de l'immeuble et de son cadre ;
93. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 20/09/2025 ; qu'il convient d'adapter les plans à cet avis ;
- 94. qu'en sa séance du 14/10/2025, la commission de concertation a émise sur la demande un avis favorable sous réserves :**
- **de maintenir les allèges au rez en façade avant et latérale à l'exception des entrées des commerces ;**
 - **de maintenir les arbres et les haies existants en zone de recul ;**
 - **de revoir l'aménagement proposé pour la zone de recul en tenant compte de tous les règlements, de l'architecture de l'immeuble et du cadre environnant ;**
 - **de prévoir une végétalisation en respectant au maximum les logiques de la composition orthogonale de la zone de recul ;**
 - **de réduire les surfaces minérales en zone de recul ;**
 - **de ne pas prévoir d'emplacement pour vélos en zone de recul ; d'utiliser celui disponible sur la voie publique ;**
 - **de sécuriser l'entrée de parking (ex : miroir...) pour les différents usagers (automobilistes, cyclistes et motocyclistes) ;**
 - **de revoir la modification des baies au 6e étage en façade avant en accordant les baies du penthouse avec celles des étages inférieurs ;**
 - **de clarifier le revêtement de façade au 6e étage en façade avant et de prévoir de la pierre naturelle tel qu'initialement autorisé ;**
 - **de prévoir des garde-corps non vitrés au 6e étage en façade avant ;**
 - **de maintenir le revêtement de briquettes collées de ton blanc autorisé pour les étages en façade arrière ;**
 - **de prévoir des toitures plates végétalisées (semi-intensive) de 15 cm d'épaisseur (autre que du sedum) ;**
 - **de fournir un rapport acoustique au sujet des PAC et, en particulier, pour celle située à proximité du mitoyen ; de les intégrer architecturalement dans la toiture ;**
 - **de démontrer que les PAC ne sont visibles d'aucun point de l'espace public ;**
 - **de clarifier l'intention de déplacer l'un des bancs publics ;**
 - **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.**

dossier 12392 – ART 191

- 95. que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur), article 6 (hauteur) et article 6 (techniques en toiture), sont acceptées ; que les dérogations au RZAC, article 6 (limite arrière de construction) et article 11 §1 (locaux techniques), sont acceptées ;**
- 96. que cet avis a été confirmé par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;**
- 97. qu'en application de l'article 191 du Cobat, des plans répondant aux réserves émises ont été introduits ;**
98. que la zone de recul est totalement revue afin de veiller à maintenir le caractère architectural ; que les arbres et haies existants sont maintenus et en partie déplacés ; que son organisation est plus proche de la zone de recul actuelle ;
99. que cependant des rampes sont prévues pour améliorer l'accès aux commerces du rez ;
100. que le projet ne prévoit plus de déplacer le banc public ;
101. qu'il n'est pas possible de prévoir des toitures plates végétalisées semi-intensives, selon le rapport de l'ingénieur en stabilité ; qu'elles sont cependant végétalisées (sedum) ;
102. qu'un rapport acoustique est fourni ; que les pimpes à chaleur sont déplacées à un point plus éloignés des voisins et pourvues de caissons acoustiques et esthétiques ;
103. l'avis sans objection du service des Travaux et du service Mobilité de la commune ;
104. l'avis sous réserve de Bruxelles Mobilité, indiquant en particulier qu'il convient de contacter la STIB et qu'il faudrait étudier la possibilité de placer des arceaux vélos en zone de recul ;
105. qu'il y a déjà plusieurs arceaux dans l'espace public ; qu'il convient de préserver le caractère du jardinet de la zone de recul ; que l'immeuble dispose par ailleurs de parking vélos pour les logements et les employés des commerces ;
106. l'avis de la CRMS sur le projet modifié qui salue l'évolution positive du dossier, en particulier la révision de la composition proposée pour la zone de recul ; qui regrette cependant les modifications apportées à la façade du rez ;
107. que ces modifications ont pour but de rendre les commerces accessibles aux personnes à mobilité réduite et sont en ce sens positives ;
108. l'avis favorable sous réserve sur le projet modifié du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 05/03/2026 ;
109. qu'il s'agit d'un permis modificatif ; que les délais de mise en œuvre et de validité sont ceux du permis initial ;

dossier 12392 – ART 191

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RZAC, article 6 (limite arrière de construction) et article 11 §1 (locaux techniques), sont acceptées.